



Nurmijärvi

Ympäristötoimiala
Asemakaavoitus



RAJAMÄKI
1-159 PUISTOTIE 13-15
ASEMAKAAVAMUUTOS, LUONNOS
Selostus

Asianumero: 1025/10.02.03/2026
9.10.2026

Yhteystiedot

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

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

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

Kaavapalautteet

Kunta(at)nurmijarvi.fi

Nurmijärven kunta
Kirjaamo
Keskustie 2B
PL 37
01901 Nurmijärvi

Kaavaproessin vaiheet

Valmisteluvaihe

Viranhaltijapäätös	9.10.2026 §34
Vireilletulo	26.10.2026
Nähtävillä (OAS ja luonnos)	29.10.-27.11.2026

Ehdotusvaihe

Hyväksymisvaihe

Voimaantulo

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

Kaava-aineisto:<<https://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/ajankohtaiset-asemakaavat/>>

Alueidenkäyttölaki: < <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>>

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Puistotie 13-15

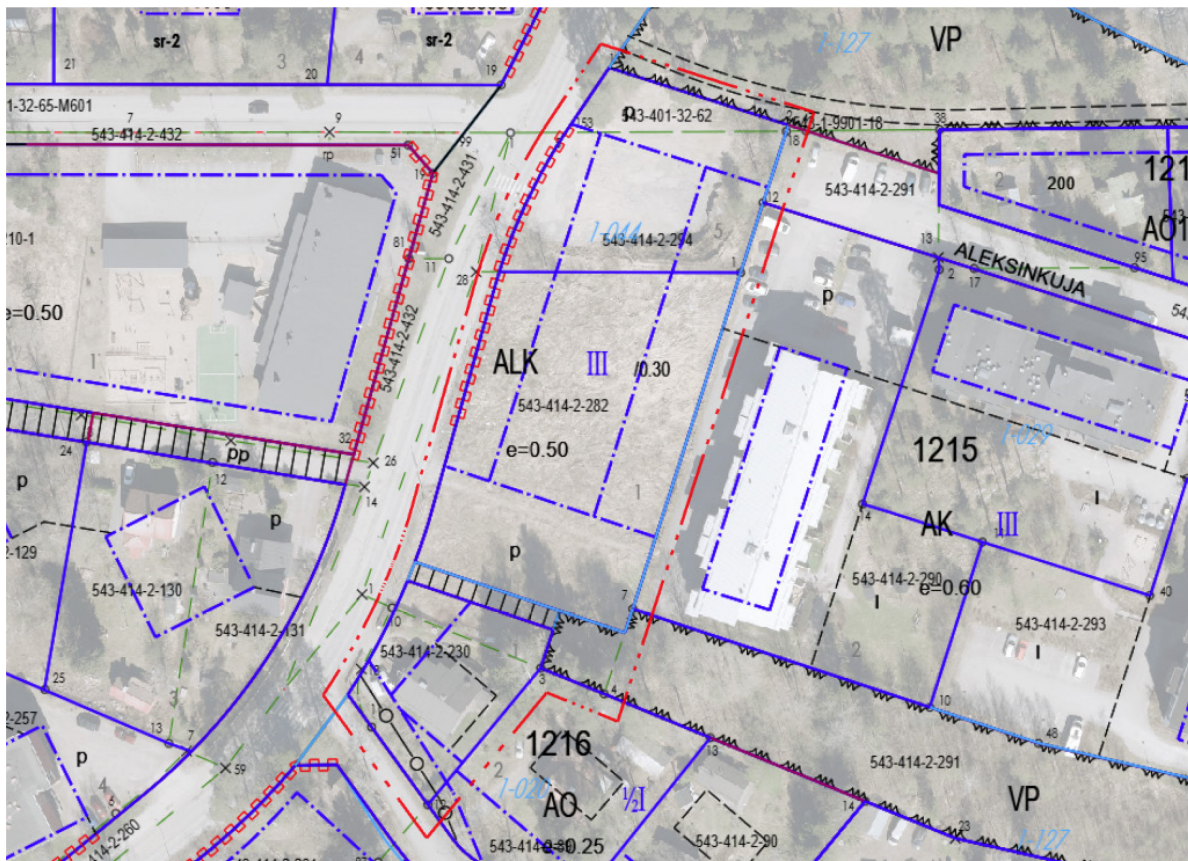
Kaavatunnus: 1-159

Kaava-alue: Asemakaavamuutos koskee Nurmijärven Rajamäen korttelin 1215 tontteja 1 ja 5, korttelin 1216 tonttia 1, puistoaluetta ja jalankulkualuetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu Nurmijärven Rajamäen kortteliin 1215 tontti 6 ja kortteliin 1216 tontti 4 sekä katualuetta ja puistoa.

Selostus koskee 9.10.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Alueen sijainti



Suunnittelualan sijainti ja alustava rajausta ajantasakaavakartalla Rajamäellä.

Suunnittelualue on 0,6 ha ja sijaitsee Rajamäellä, keskustasta itään. Muutos koskee korttelin 1215 tontteja 1 ja 5, puistoalueen (VP) osaa sekä korttelin 1216 tonttia 1 ja näiden välissä sijaitsevaa 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.

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksen on tarkoituksena mahdollistaa alueen soveltuminen asumiseen ja pieneltä osin osaksi olevaa puistoa. Näin kasvatetaan kunnan tonttivarantoa ja vahvistetaan olemassa olevaa taajamaa paikalle sopivalla täydennysrakentamisella. AO-korttelissa 1216 olevan kaavatontin 1 rajausta muutetaan rajautumaan paikalla olevan asuinkiinteistön pohjoisrajaan. Näin yksityisomisteisen asuinkiinteistön ja kaavassa jalankululle varatun tiealueen väliin jäävän alueen (kunnan omistuksessa) käyttötarkoitusta voidaan muuttaa. Samalla korttelin ja kaavatontin muodossa voidaan ottaa huomioon lounaassa Linnantien ja Puistotien risteysalueen tilavaraus.

Kaavoitusohjelman mukaisesti kunnan on tarkoitus luopua tarpeettomista kiinteistöistä ja edistää niiden myyntiedellytyksiä tarvittaessa asemakaavamuutoksin. Muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke ja toteuttaa kuntastrategiaa, jossa kasvun painopiste on taajamien ja kylien täydennysrakentamisessa.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Sijaintikartta A4
Kaavoitettava alue (ote ajantasa-asemakaavasta) A4
Asemakaavakartta ja määräykset (Luonnos) A4
Havainnekuva A4
Ilmastovaikutusten arviointi (KILVA)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- 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 liikuttamisen 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)
- Rajamäen selvitysalueen luontoselvitys, (Enviro Oy, 2014)

1.6 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Alueen sijainti	1
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
1.6 Selostuksen sisällysluettelo	4
2 Tiivistelmä	5
3 Lähtökohdat	5
3.1 Selvitys suunnittelualueesta	5
3.2 Suunnittelutilanne	11
4 Kaavoituksen vaiheet	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet ja niiden toteutuminen	19
5 Asemakaavan kuvaus	25
5.1. Asemakaavan rakenne	25
5.2 Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset	27
5.3 Kaavaratkaisun vaikutukset	30
5.4 Ympäristön häiriötekijät	33
5.5 Nimistö	33
6 Asemakaavan toteuttaminen	34

2 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.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueesta

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on 0,6 ha ja sijaitsee Rajamäellä, keskustasta itään. 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) sijaitsi viime vuosituhannella rakennettu asuinrakennus, joka on muutettu käyttötarkoitukseltaan päiväkotikäyttöön vuonna 2001. Rakennus purettiin 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.

Suunnittelualueen pohjoispuolella alkaa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY): Rajamäen tehdasyhdyskunta, kirkko ja rautatieasema.

Maanomistus

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

Puistotien ja Linnantien katualueet ovat kunnan ja yksityisten tahojen omistuksessa.

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



Suunnittelualueen pohjoisosasta purettiin päiväkotirakennus (kuvassa vasemmalla oleva tiilirakennus) syksyllä 2025. Eteläosassa on aloitettu, sittemmin keskeytetyn, kerrostalohankkeen maatyöt (kuvassa oikealla). Kuva on kesältä 2024.

Luonnonympäristö

Topografia ja maaperä

Suunnittelualue nousee rinteinä kohti itää. Korkeuskäyrät sijoittuvat välille +94 ja +100 (N2000). Nousua on noin 6 metriä 50 metrin matkalla alueen pohjoisosassa. Eteläosassa on loivempaa ja maasto nousee noin 3 metriä 50 metrin matkalla. Suunnittelualueella on GTK:n mukaan maaperässä hiekkamoreenia.

Korttelissa 1215, tontilla 1 on tehty tarkempia maaperätutkimuksia Geomen Oy:n toimesta vuonna 2022. Niissä on selvitetty rakentamisalueen perustusolosuhteita rakentamista sekä geo-, perustus- ja rakennesuunnittelua varten. Niiden mukaan pohjamaa on pääosin routivaa silttistä hiekkaa/hiekkamoreenia ja pohjamaan peruskerroksissa on hiekkaa/hiekkamoreenia. Kairauksissa päästiin 0,5–5,3 metrin syvyyksiin ja ne lopetettiin kiveen, lohkareseen tai kallioon. Alueella ei havaittu silmämääräisesti häiriintyneitä maalajeja.

Maaperää ei ole tutkittu muilta suunnittelualueen osilta ja tarvittaessa alueella tulee tehdä yksityiskohtaiset pohjatutkimukset ennen rakentamista.

Rakennettavuus

Muutosalueella on tehty rakennettavuusselvityksiä vain korttelin 1215 tontin 1 osalta 2020-luvulla. Tontilta 5 on purettu rakennus syksyllä 2025. Alueelle ei ole laadittu muita rakennettavuusselvityksiä.

Korttelin 1216 tontin 1 rakennettavuudesta ei ole tietoa. Alueella on pientalo pihapiireineen.

Kasvillisuus

Suunnittelualueen pohjois- ja luoteisosassa, korttelissa 1215 tontilla 5, kasvaa muutama iäkäs havupuu (mänty). Tämän lisäksi on pensaskasvustoa ja yksittäisiä lehtipuita tonttien 1 ja 5 välisellä rajalla sekä Aleksinkujan ja ALK-korttelin välisellä rajalla. Etelässä jalankululle varatulla tiealueella ja AO-korttelissa (tontti 1) kunnan omistamalla osuudella kasvaa heinikkoa ja pensaskasvustoa. Kaakossa puistoalueella kasvaa lehti- ja havupuita. Muutoin kasvillisuus on alueella melko vähäistä, sillä korttelissa 1215 on tontin 1 ja 5 alueelta purettu vanhat

rakennukset, tehty maansiirtotöitä ja kaadettu puustoa. Korttelissa 1216 (tontti 1) on pientalo pihapiireineen.

Eläimistö

Suunnittelualueen eläinlajeja ei toistaiseksi ole tunnistettu tai tutkittu.

Luonnon monimuotoisuus

Alueen kasvillisuus on vähäistä. Suunnittelualueen lähiympäristössä ja Rajamäen taajamassa on havaittu joitakin vieraslajeja. Näistä esimerkkeinä jättipalsami ja kurtturnuusu.

Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Vedenhankinnan kannalta merkittävä pohjavesialue sijaitsee alueelta noin 250 metrin päässä lännessä.

Suunnittelualueella (kortteli 1215, tontti 1 ja 5) suuri osa pintavesistä virtaa maastonmuotojen mukaisesti rinnettä alas, idästä länteen, sekä Puistotien suuntaisesti kohti pohjoista.

Korttelissa 1215 (Tontti 1) ei saatu Geomen Oy:n toimesta tehtyjen maaperätutkimusten yhteydessä varmoja havaintoja pohjavedenpinnasta. Tutkimuksessa todettiin, että pintavalumavesiä esiintyy lähellä maanpintaa vuodenajan mukaan. Alueen perusmaan vedenläpäisevyyttä ei ole tutkittu, mutta sen arvioitiin soveltuvan kohtalaisesti hulevesien imeytykseen tutkimuspisteistä saatujen maa-ainesnäytteiden perusteella.

Suunnittelualueelta pintavedet jakaantuvat kahteen eri valuma-alueeseen (Scalco Live, paikkatietoikkuna).

Rakennettu ympäristö

Väestönrakenne

Nurmijärvellä oli yli 45 300 asukasta vuoden 2025 lopussa. Kunnassa asuu paljon sekä iäkkäitä ihmisiä että lapsiperheitä.

Rajamäellä asui reilu 8150 ihmistä vuoden 2025 lopussa. Rajamäkeläiset ovat ikääntymässä. Ikärakennetta kuitenkin nuorentavat potentiaaliset perheelliset sekä perheellistyvien ikäryhmien kasvu. Rajamäen väkiluvun arvioidaan kasvavan yli 9000 hengen vuoteen 2038 mennessä.

Rajamäellä väestöstä reilu 22 % on alle 16-vuotiaita lapsia, reilu 59 % on 17–65-vuotiaita ja vajaa 18 % on ikäihmisiä.

Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Alueen lähiympäristö on pääasiassa pientalo- ja asuinkerrostalovaltaista. Lännessä, vajaan kilometrin päässä, sijaitsevat Rajamäen palvelut ja keskusta. Suunnittelualueen pohjoispuolella on havupuuvaltaista puistoa ja idässä, puistoalueella on lehti- ja havupuita.

Kaavoitettavalla alueella on valmis katuyhteys sekä kunnallistekniikka.

Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijainneet rakennukset (Kortteli 1215, tontit 1 ja 5) on purettu. Suunnittelualueen itäpuolella on kolme 1990-luvulla rakennettua asuinkerrostaloa pihoineen. Alueen lähiympäristössä oleva muu rakennuskanta on pääasiassa vanhempia pientaloja pihapiireineen. Suunnittelualueen länsipuolella, Puistotien varrella, on 2023 valmistunut yksikerroksinen puinen päiväkotirakennus.

Alue on vihreää ja tunnelma hyvin tyypillinen pientalovaltaiselle rajamäkeläiselle asuinalueelle, jossa eri aikakausien rakennukset sijaitsevat väljästi suhteessa toisiinsa vierekkäisillä tonteilla.

Puistotie on paikallinen kokoojaku, jossa liikennöi enemmän autoja verrattuna muihin alueen pienempiin katuihin. Katutila on mitoitettu erityisesti autoilulle ja jalankululle.

Palvelut

Suunnittelualueen länsipuolella on sekä julkisia että kaupallisia palveluita, mm. kouluja, kirjasto, terveysasema, uimahalli, kirkko ja kauppoja. Kaava-alueelta on Rajamäen keskustaan noin 800 metriä ja Kauppakeskus Lähteelle noin 1,2 kilometriä. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, osoitteessa Terveystie 5, on Peikkometsän liikuntapäiväkotinä ja pohjoisessa, muutaman sadan metrin päässä, ovat Mutkapolun- ja Tornitien päiväkodit.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Rajamäellä on hyvät palvelut ja työpaikkakeskittymiä löytyy muun muassa suunnittelualueelta pohjoiseen Anoran (entinen Alko) tehtaiden teollisuusalueelta. Teknoksen tehtaant teollisuusalueineen sijaitsevat Rajamäen

keskustan länsipuolella, kolmen kilometrin päässä Puistotiestä.

Virkistys

Suunnittelualan kaakkoisosassa on noin 170 m² kokoinen puistoalue, joka on osa suurempaa (0.35 ha) viheraluetta, joka kulkee asuinkorttelien välissä Puistotieltä Lehdontielle. Suunnittelualan pohjoispuolella, Isokalliontien ja Puistotien kulmassa, on puisto (0,43 ha), jossa kasvaa iäkkäitä havupuita. Alueen puistot toimivat paikallisina lähivirkistysalueina, joiden kautta kulkee pieniä polkuja ja ulkoilureittejä.

Suunnittelualan läheisyydessä ja kävelyetäisyydellä sijaitsee useampi virkistyskohde: Luoteessa, Tykkitorinmäellä, ovat 1940–1941 rakennetut Rajamäen tykkitorit ja Tykkitorinmäen virkistysalue, Pohjoisessa ovat Alkon tehtaat sekä tehdas- ja alkoholimuseo *Rajamäen Ryyppi*. Lännessä sijaitsee funkkistyylinen Erkki Huttusen suunnittelema Rajamäen kirkko. Lounaassa ovat Rajamäen uimahalli ja -liikuntapuisto.

Liikenne

Puistotie on paikallinen kokoojaku, jonka nopeusrajoitus on 30 km/h. Se liittyy pohjoisessa Isokalliontiehen ja etelässä Keskusraittiin ja Rajamäentiehen.

Suunnitteluala liittyy paikalliseen kevyenliikenteen verkostoon. Lähin joukkoliikenteen pysäkki on noin 500 metrin päässä alueesta ja Kivenkyyti-tilausajot on tilattavissa Puistotielle, kävelyetäisyydelle suunnittelualueesta.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto, kaukolämpöverkko sekä tietoliikennejärjestelmä. Näistä osa kulkee maan alla suunnittelualan pohjoisosassa. Kunnallisteknistä verkkoa voidaan kehittää tarpeen mukaan.

Alueen jätehuollosta vastaa Kiertokapula Oy. Kaikkien asuinkiinteistöjen on liityttävä jätelainsäädännön perusteella jätehuoltoon ja kiinteistöllä on oltava astia vähintään sekajätteelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

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

Suunnittelualueella ei toistaiseksi ole tunnistettu tai tutkittu muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Erityistoiminnot

Alue sijaitsee Seveso-laitoksen (Anora Group Oyj) konsultointivyöhykkeellä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriön- tai melunaiheuttajia.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueiden käytön ohjausjärjestelmää. Valtioneuvosto on hyväksynyt uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

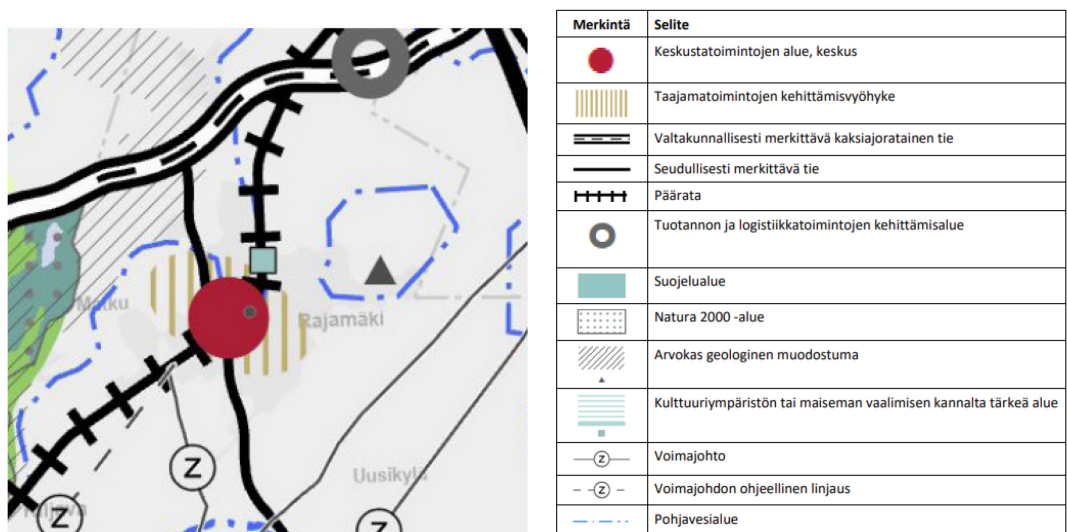
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uudistumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava: Uusimaa-kaava 2050

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 suunnittelualue on keskustatoimintojen alueella, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Alueen luoteis- ja koillispuolella ovat pohjavesialueet. Rajamäen luoteispuolella kulkee arvokas geologinen muodostuma, Rajamäen harjuaalue ja sen läheisyydessä olevat päärata sekä seudullisesti merkittävä tie.

Suunnittelualueetta koskevat lisäksi keskustatoimintojen- ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräykset sekä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.



*Kuva Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudesta.
(Karttakuva: Uudenmaanliitto, 2025, kaavakarttapalvelu)*

Otteita keskustatoimintojen alueiden suunnittelumääräyksistä:

- Maakuntakaavan tavoitteena on kehittää aluetta tiiviinä, toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus tulee määritellä siten, että se muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen ja keskustahakuihin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.
- Asemakaavaratkaisussa tulee sovittaa yhteen asumisen ja elinkeinoelämän tarpeet sekä mahdollistaa palveluiden ja kaupallisten toimintojen sijoittuminen keskusta-alueelle. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä maakuntakaavan mitoituseriaatteiden mukaisesti.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Lisäksi tulee osoittaa riittävät alueet henkilöautojen ja polkupyörien liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudun ulkopuolella.
- Keskustan kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan sekä varautumiseen sään ääri-ilmiöihin.

Otteita taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksestä:

- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä tavoitteena on edistää kestävästä yhdyskuntarakennetta, joka tukeutuu olemassa oleviin taajamiin, keskuksiin ja liikennejärjestelmään.
- Asemakaavoituksessa yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen tukeutuen ja kehittää aluetta tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena.
- Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytyksiä tulee parantaa. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava luonnon- ja kulttuuriympäristön erityiset arvot sekä edistettävä ekologisen verkoston kytkeytymistä ympäröivään viherrakenteeseen. Tiivistämisessä on kiinnitettävä huomiota alueen ominaispiirteisiin, elinympäristön laatuun sekä riittäviin virkistysmahdollisuuksiin ja -yhteyksiin.
- Suunnittelussa tulee lisäksi huomioida hulevesien hallinta ja varautuminen sään ääri-ilmiöihin.

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.

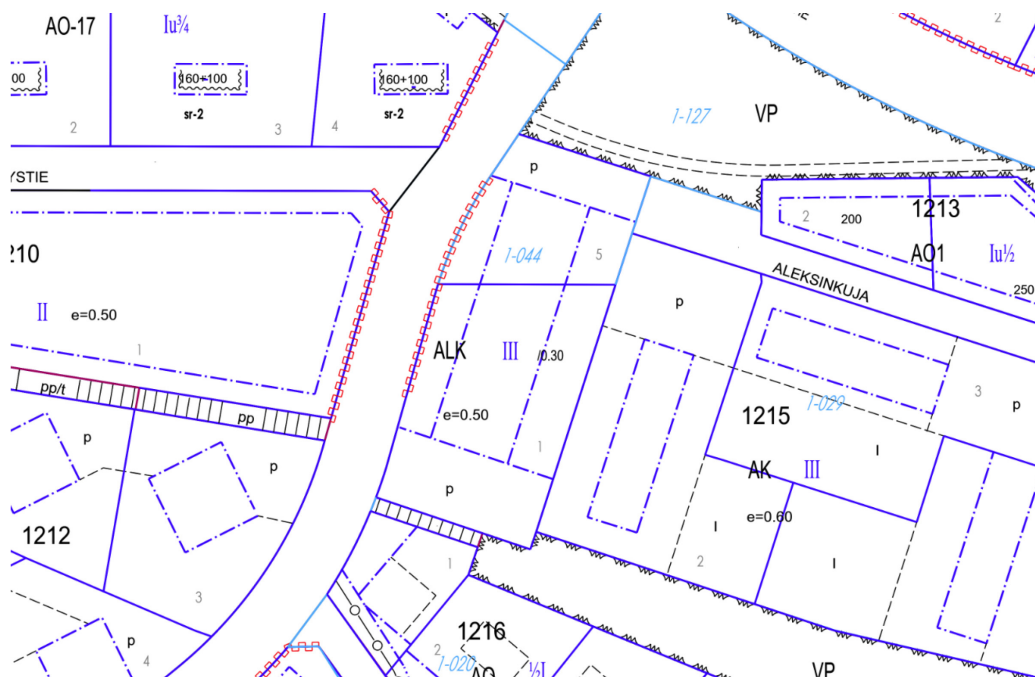
Jos asemakaavaa laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (AKL 39§). Asemakaavoituksen yhteydessä voidaan siis tehdä suunnittelualuetta koskevia yleiskaavatasoisia valintoja. Tämän vuoksi asemakaavatyön yhteydessä selvitetään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Osayleiskaava

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 on 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).



Ote ajantasakaavasta. Suunnittelualueella ovat voimassa kaavat 1-044, 1-127 ja 1-020-4.

Suunnittelualueella on voimassa seuraavia käyttötarkoituksia ja määräyksiä:

VP
Puisto.

ALK/0.30

Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue. Vinoviivan oikealla puolella oleva luku ilmaisee kerrosalan vähimmäismäärän, joka osana rakennuksen kerrosalasta on käytettävä liiketarkoituksiin.

AO

Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Autotalli-, talous- ym. aputilat on sijoitettava päärakennuksen yhteyteen.

III

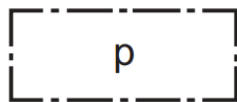
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$\frac{1}{2} l$

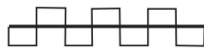
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.

$e=0.50$

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallitun kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.



Pysäköimispaikka.



Tiealueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Jalankululle varattu tie.

Rakennusjärjestys

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 18.11.2024 § 173 päättänyt rakennusjärjestyksen uudistamisen vireilletulosta. Rakennusjärjestyksen luonnos oli nähtävillä 15.5.-15.6.2026 välisenä aikana.

Tonttijako- ja rekisteri

Nurmijärven kunnan kiinteistö- ja mittaus-toimi laatii kaavamuutosalueen kiinteistönmuodostuksen ja tonttijaon.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a § vaatimukset. Pohjakartan ylläpidosta vastaa Nurmijärven kunnan kiinteistö- ja mittaus-toimi.

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitukset

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoja.

Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltavia kohteita.

Maankäytön tavoiteohjelma

Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen sekä tontin myynti ovat kaksi kolmesta Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) linjatuista tavoitteista, joita kaavamuutoksella edistetään.

Kunnan strategia 2025–2030

”Kasvun painopiste on taajamien ja kylien täydennysrakentamisessa” ja ”Palveluverkko on toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevä, saavutettava sekä eri toimintoja yhdistävä, ja tilat ovat terveysturvallisia” ovat kaksi kunnan strategiassa (10.12.2025) linjatuissa tavoitteissa, joiden toteutumista kaavamuutos edistää.

Hulevesisuunnitelma

Alueelle ei kaavamuutoksen yhteydessä laadita erillistä hulevesiin liittyvää suunnitelmaa.

Paikalla on hulevesiviemärien verkko, johon kiinteistöjen on mahdollista liittyä. Kiinteistöllä muodostuvista hulevesistä vastaa kiinteistön omistaja tai haltija. Kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Kunta kokoaa ja johtaa hulevedet pois katu-, tie- ja piha-alueilta sekä rakennusten katoilta asemakaava-alueilla.

Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.

Kunnallistekniikka

Kaavamuutosalue rajautuu Puistotien ja Linnantien katualueisiin. Alueelle ei kaavamuutoksen yhteydessä laadita erillistä kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa, vaan muutos tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon. Alueella on olemassa kaukolämmön-, sähkön-, veden-, jäte- ja hulevesiviemärien verkko, johon uudisrakennukset voidaan liittää. Verkostot ovat mitoitukseltaan ja kapasiteetiltaan riittäviä kaavassa osoitettuun vähäiseen lisärakentamiseen.

4 Kaavoituksen vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Asemakaavamuutokseen on ryhdytty kunnan aloitteesta ja se laaditaan kunnan omana työnä.

Kunnan omistama alue on nykytilassa rakentamaton. Kaavatontin 1 (kortteli 1216) yksityisomisteisen kiinteistön osalla on pientalo pihapiireineen ja kaavatontin kunnan omistamalla osuudella kasvaa heinikkoa ja pensaskasvustoa. Merkittävimmät muutokset kohdistetaan kunnanomistamalle osuudelle muutosalueesta.

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. Muutoksen myötä kiinteistöt voidaan laittaa myyntiin. Kaavaratkaisulla varmistetaan, että muutosalueen käyttötarkoitus sopii alueen luonteeseen ja kehittämistavoitteisiin.

Asemakaavamuutos edistää kuntastrategian mukaisesti taajamien ja kylien täydennysrakentamista. Alueen sijainti Rajamäen keskustan läheisyydessä, palvelujen ja liikenneyhteyksien äärellä, mahdollistaa maankäytön tehostamisen ja uudisrakentamisen asuntorakentamisen kysyntää vastaavalle sijainnille. Kaavaratkaisulla varmistetaan uudisrakentamisen soveltuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen johtaja päättää asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä valmisteluaineiston (kaavaluonnos) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta. Kaavamuutoksen suunnittelu- ja valmistelutyö on aloitettu 2025. Asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavoituksen yhteydessä tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Siinä esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä. OAS on nähtävillä koko suunnitteluprosessin ajan Nurmijärven kunnan verkkosivuilla. Lisäksi

kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä tehdään yhteistyötä kunnan eri toimialojen ja viranomaistahojen kanssa.

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, maanomistajat, yhdistykset 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.

Viranomaisyhteistyö

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan Nurmijärven kunnan verkkosivuilla, kunnan sähköisellä ilmoitustaululla sekä kuulutuksella Nurmijärven Uutisissa. Tämän lisäksi osallisille ilmoitetaan asiasta kirjeitse.

Aineistosta pyydetään kirjalliset lausunnot viranomaistahoilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat nähtävillä seuraavissa paikoissa:

- Kunnanviraston ilmoitustaululla osoitteessa: **Keskustie 2 b, Nurmijärvi**
- verkkosivuilla: www.nurmijarvi.fi

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet ja niiden toteutuminen

Tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet kaavaratkaisulle

- Uudistaa kaupunkikuvaa ja ohjata alueelle laadukasta rakentamista, joka sopii Rajamäelle ja huomioi alueen erityispiirteet. Näin mahdollistetaan Rajamäen kehittäminen joustavasti nykyajan ja lähitulevaisuuden kysynnän ja tarpeiden mukaan.
- Edistää kunnan omistamien kiinteistöjen myyntimahdollisuuksia.
- Ohjata rakentaminen rakentamattomalle paikalle ja/tai paikalle, josta on jo purettu vanhaa rakennuskantaa.
- Mahdollistaa monipuolinen asuntotarjonta mm. asuntojen koon suhteen sekä sallia erityisasuminen.
- Mahdollistaa alueen viihtyisyys huomioiden pihojen, pysäköinnin ja liikenteen toimivat järjestelyt.
- Edistää puurakentamista.
- Edistää kotimaisten kasvien käyttöä, luonnon monimuotoisuutta, säilyttää jo olemassa olevaa puustoa sekä lisätä istutettavien puiden määrän osuutta tonteilla.
- Vahvistaa alueen viherverkostoa ja -yhteyksiä sekä huomioida kaavaratkaisulla liikkuminen jo olemassa oleville viheralueille.
- Tukea suunnitteluratkaisu jo olemassa olevaan ja suunniteltuun katu- ja liikenneverkkoon sekä kunnallistekniikkaan.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet kaavaratkaisulle

Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

- Aluetta kehitetään osana tiivistä ja toiminnallisesti monipuolista taajamaa.
- Muutos edistää kestävästä yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa asumisratkaisuja, joissa huomioidaan monipuolisesti erilaisia asumisen tarpeita.
- Suunnittelussa vaalitaan ja hyödynnetään ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä.
- Hulevesien hallinnan huomioiminen ja sään ääri-ilmiöihin varautuminen.

- Kaavaratkaisun tulee tukea nykyistä joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä sekä parantaa niiden edellytyksiä.
- Ratkaisu pyrkii säilyttämään olemassa olevia viheryhteyksiä ja kiinnittää huomiota ympäristön laatuun sekä riittäviin virkistysmahdollisuuksiin ja -yhteyksiin.
- Suunnittelussa huomioidaan hulevesien hallinta ja varaudutaan sään ääri-ilmiöihin.

Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

- Alueen suunnittelussa otetaan huomioon soveltuvilta osin mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (AKL 39§ ja 54§)
- Lisäksi suunnittelutyön rinnalla seurataan tulevan Rajamäen osayleiskaavan laadintaa sekä pyritään ennakoimaan ja huomioimaan sen tulevia maankäytöntavoitteita osana kaavaratkaisua.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

- Kaavaratkaisu huomioi jo olemassa olevat maanalaiset kunnallistekniset- ja tekniset ratkaisut, joita on valmiiksi muutosalueen pohjoisosassa ja alueen lähiympäristössä.
- Kaavaratkaisu erottaa etelässä korttelin 1216 (yksityisomisteinen kaavatontin 1 osuus) ja pohjoisessa kunnan omistamat alueet (nykyisen korttelin 1215 tontit 1 ja 5) toisistaan viheryhteydellä, joka toimii suojavihervyöhykkeenä kaavatonttien välissä.
- Kaavaratkaisu huomioi Linnantien ja Puistotien kulmassa risteysalueen turvallisuuden ja varauksen liittymäkaarelle nykyisten kiinteistörajojen mukaisesti.
- Kaavaratkaisu huomioi olemassa olevaa puustoa ja pyrkii säilyttämään muutosalueen pohjois- ja luoteisosassa olevat iäkkäät mäntypuut.
- Kaavaratkaisu huomioi alueen maastonmuodot ja korkeuserojen vaikutuksen rakentamiseen.
- Asemakaavamuutos pyrkii huomioimaan nykyiset voimassa olevat kaavamääräykset korttelin 1216 kaavatontin 1 yksityisomisteisilla osuuksilla kaavaratkaisussa. Tavoitteena on, ettei yksityisomisteisille kiinteistöille ja kaavatontille kohdistu olennaisia muutoksia.

Osallisten tavoitteet

- Tähän päivitetään asemakaavamuutoksen myöhemmässä vaiheissa osallisten tavoitteet.

Tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella suurimmat vaikutukset kohdistuvat kunnan omistamille alueille. Muutos ja sen vaikutukset pyritään pitämään mahdollisimman pieninä osittain yksityisomisteisen kaavatontti 1 (korttelissa 1216) osuudella.

Seuraavien tavoitteiden toteutumisen arviointi asemakaavan muutosluonnoksen osalta koskee erityisesti kunnan omistamia alueita:

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevien palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien varrella rauhallisella asuinalueella. Asemakaavamuutos vahvistaa kunnan asuintonttivarastoa osoittamalla rakennuspaikkoja, joiden mitoitus perustuu nykyajan kysyntään sekä lähiympäristön mittakaavaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa sekä väljän että melko tiiviin rakentamisen, joka ei nouse merkittävästi muuta ympäristöä korkeammaksi. Kaavaratkaisussa rakennuspaikkojen sijoittelu ja rakennusoikeuden määrä ohjaavat uutta rakentamista paikoille, joissa olemassa olevaa puustoa kuormitetaan mahdollisimman vähän. Samalla huomioidaan alueet, joissa on jo olemassa olevaa maanalaista kunnallistekniikkaa ja teknisiä ratkaisuja. Lisäksi kaava sallii erityisasumisen sekä toimisto- ja liiketilojen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työtilojen rakentamisen muutosalueelle. Tämä mahdollistaa alueen monipuolisen käytön niin, että suunnitteluratkaisuilla ja rakentamisella voidaan kehittää Rajamäkeä joustavasti. Korttelialueelle on mahdollista rakentaa monipuolisesti erilaisia asumisratkaisuja palvelemaan erilaisia käyttäjiä ja ikäryhmiä sekä näiden tarvitsemia palveluita.

Kaavamääräyksillä asetetaan asuinrakentamiselle laatutavoitteet esteettisesti ja toiminnallisesti korkealaatuisen, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän ympäristön ja viihtyisän kaupunkikuvan toteuttamiseksi.

Asemakaavassa edellytetään ja määrätään rakennettavan puurunkoisia ja lautaverhottuja rakennuksia ja rakennelmia sekä toteutettavan kestävästä rakentamisesta.

Asemakaavassa edellytetään istuttamaan paikalle kotimaisia kasveja sekä lisäämään puiden määrää alueella. Lisäksi kaava sallii kaikkien kattopintojen rakentamisen viherkattoina. Tällä toivotaan olevan positiivinen vaikutus luonnon monimuotoisuuteen, hulevesien hallintaan, paahteisuuden estämiseen sekä suunnittelualueen viherpinta-alan osuuden kasvuun.

Kaavamääräyksillä huomioidaan alueen läheinen sijainti suhteessa vedenhankintaa varten tärkeään pohjavesialueeseen. Lisäksi kaavassa huomioidaan alueen läheinen sijainti suhteessa rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Kaavassa määrätään autopaikkojen määrästä ja vaikutetaan ympäristön laatuun osoittamalla ohjeellisesti tai määräten autopaikoitukseen käytettävät alueet ja pintamateriaalit ja kasvillisuus. Muut rakentamattomat alueet tonteilla on osoitettu istutettavaksi tai pidettäväksi hoidetussa kunnossa.

Kaavaratkaisulla pyritään mahdollisimman korkeaan viherpeitteisyyteen. Ratkaisu edistää kasvillisuuspintojen ja sadevesiä viivyttävien ratkaisujen toteuttamista alueella suhteessa tontin pinta-alaan.

Kaavoitustyö on aloitettu ennen uuden Rajamäen osayleiskaavan laadintaa. Kaavoituksessa pyritään ennakoimaan ja huomioimaan osayleiskaavan tulevia maankäyttötavoitteita osana kaavaratkaisua.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Kaavamuutosalueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset. Seuraavassa on arvioitu yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymistä.

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisälle Rajamäen keskustan tuntumaan. Kaavaratkaisu tukeutuu valmiiseen katuverkkoon, kunnallistekniikkaan ja palveluverkkoon, eikä edellytä merkittäviä uusia infrastruktuuriin liittyviä investointeja. Täydennysrakentaminen on mittakaavaltaan maltillista ja paikalleen sovitettua, mikä edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja ekologista kestävyyttä.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaavaratkaisu hyödyntää olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja infrastruktuuria. Uudisrakentaminen sijoittuu nykytilassa rakentamattomalle alueelle, jolta on purettu huonokuntoisia rakennuksia. Kaavaratkaisu mahdollistaa viherympäristön kehittämisen ja säilymisen lähialueella. Ratkaisu tukee olemassa olevan taajamarakenteen eheyttämistä ja tehokasta käyttöä.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Muutos mahdollistaa uusia kysyntää vastaavia asuinrakennuspaikkoja Rajamäen keskustan läheisyydessä. AR-korttelialueella sallitaan asumisen ohella myös erityisasumista ja kokonaisrakennusoikeudesta enintään 30 % käytettäväksi toimisto- ja liiketilojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen rakentamiseen, mikä tukee palveluiden sijoittumista kävelyetäisyydelle asutuksesta. Kaavaratkaisu parantaa asumisen saavutettavuutta ja vastaa eri väestöryhmien asumistarpeisiin.

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

Kaava-alue kytkeytyy olemassa olevaan katu- ja liikenneverkkoon. Jalankululle varatut yhteydet säilyvät osittain alueella. Ratkaisussa ne korvataan uudella puiston osalla, joka yhdistää Puistotien katualueen olemassa olevaan puistoon. Jalankulkuyhteys voidaan ohjata puiston kautta.

Alueella on valmiit energia- ja vesihuollon järjestelmät, joiden kapasiteetti on riittävä kaavassa osoitettuun lisärakentamiseen. Kaavan toteutuessa on paikalle mahdollista toteuttaa asuinkortteliin kaikille yhteinen jätehuoltoratkaisu. Autopaikkoja ja pyöräpysäköintiä koskevat määräykset tukevat liikennejärjestelmän toimivuutta.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Kaavassa rakennusten kerrosluku on rajattu AR-korttelissa enintään kaksikerroksiseksi. Tämä tukee ihmisen mittakaavaista ja turvallista ympäristöä. Piha-alueita koskevat määräykset edellyttävät istutettua ja hoidettua ympäristöä, jossa kasvavat kotimaiset lajit.

Esteettömyyteen, turvallisuuteen ja terveellisyysliittävät ratkaisut täsmentyvät rakentamisluvan yhteydessä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavaratkaisu tukee kunnan elinvoimaa mahdollistamalla alueen uuden käytön ja kiinteistöjen kehittämisen. AR-korttelialueella sallittavat liike- ja toimistotilat sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat työtilat luovat edellytyksiä pienimuotoiselle palvelu- ja työpaikkatoiminnalle Rajamäen keskustan läheisyydessä.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueen läheisyydessä, mikä on huomioitu hulevesien hallintaa koskevilla määräyksillä. Lisäksi kaavaratkaisulla määrätään alueelle istutettavaksi lisää puita sekä mahdollistetaan viherkattojen rakentaminen. Nämä tukevat hulevesien viivytystä ja hallintaa alueella.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaava-alue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) läheisyydessä. Uudisrakentamista koskevat määräykset AR-korttelissa varmistavat, että rakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja ilmeeltään ympäristöönsä sopivaksi. Alueen puustoa on osoitettu säilytettäväksi ja paikalle istutettavan lisää puita.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavaratkaisussa puistoalueen kokonaispinta-ala kasvaa. Muutoksen myötä puistoalueelle voi liittyä suoraan Puistotieltä. Puustoa ja istutuksia koskevat määräykset lisäävät alueen viherpeittävyden määrää.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1. Asemakaavan rakenne

Kaavaratkaisulla alueen käyttötarkoitukset muuttuvat yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen (ALK/0.30) korttelialueesta, jota koskee vaade rakentaa vähintään 30 % kerrosalasta liiketarkoitukseen. Ratkaisussa luovutaan vaatimuksesta rakentaa ennalta määritelty vähimmäismäärä kerrosalasta liiketarkoitukseen ja muutetaan alueen käyttötarkoitukseksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) sekä puisto (VP). Ratkaisu sallii AR-korttelissa toteutettavaksi myös erityisasumista sekä korkeintaan 30 % tontin kokonaiskerrosrakennusoikeudesta käytettäväksi toimisto- ja liiketiloihin sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomiin työtiloihin.

Kaavaratkaisulla nykyisen korttelin numero 1215 kaavatontit 1 ja 5 yhdistyvät kaavatontiksi 6. Korttelin numero ei muutu. Osa nykyisestä puistoalueesta (VP) ja jalankululle varatusta tiealueesta muutetaan osaksi AR-korttelia.

Korttelin 1216 AO-korttelialueella olevan kaavatontin (1) rajausta muutetaan vastaamaan paikalla olevan yksityisomisteisen kiinteistön pohjoista rajaa sekä lounaiskulmassa mukailemaan kiinteistörajaa. Näin voidaan huomioida myös Puistotien ja Linnantien risteysalue. Kaavatontin (1) kunnan omistamalle osuudelle muodostetaan kaavaratkaisussa puistoa (VP) ja osa AR-korttelia. Muutoksen myötä kaavatontti 1 muuttuu tontiksi 4 (1216).

Mitoitus

kortteli ja käyttötarkoitus	Tontti numero	Pinta-ala (m ²)	Tehokkuus-luku (e)	Rakennusoikeus (K-m ²)
AR (1215, 6)	6	4892,780	0,5	2446,4
VP		270,970		
AO (1216, 4)	4	752,94	0,25	188,2
katualue		7,150		
kaikki yhteensä		5923,84		2634,6

Laskelma asemakaavan rakennusoikeudesta ja mitoituksesta

Suunnittelualue on kooltaan noin 5924 m². Nykyisen ALK-korttelin koko on 4654 m² ja korttelin laskennallinen rakennusoikeus on yhteensä noin 2327 k-m². Tästä asuinrakentamiseen saa käyttää korkeintaan 1628,9 k-m² ja 698,1 k-m² tulisi käyttää liiketarkoituksiin. Kaavaratkaisussa muodostuu noin 4893 m² kokoinen AR-kortteli, jonka suurin sallittu rakennusoikeus käytettäväksi rakentamiseen on 2446,4 k-m². Koko rakennusoikeus on mahdollista käyttää asuinrakentamiseen. Kortteliin on myös mahdollista rakentaa 733,9 k-m² käytettäväksi toimisto- ja

liiketiloihin sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomiin työtiloihin, eli enintään 30 % tontin kokonaisrakennusoikeudesta. Tuolloin asuinrakentamisen kerrosalan kokonaismäärä tontilla jäisi 1712,5 k-m².

Muutoksen myötä alueelta poistuu noin 122 m² kokoinen jalankululle varatun alueen osa ja nykyisestä puistoalueesta noin 87 m² ja AO-korttelin (tontti 1) 29,5 m² muutetaan AR-korttelialueen osaksi. Muutosalueella noin 83 m² säilyy puistona. Lisäksi puistoalueeseen liitetään noin 188 m² uutta aluetta. Kaavaratkaisussa VP-aluetta on yhteensä noin 271 m².

Nykyisessä AO-korttelissa 1216 olevan tontin 1 koko on noin 975 m². Rakennusoikeutta tontilla olisi asuinrakentamiseen kokonaisuudessaan noin 243,75 m². Kaavatontti jakaantuu sekä kunnanomistamalle että kahdelle yksityisomisteiselle kiinteistölle. Olemassa olevan asuinkiinteistön ollessa pinta-alaltaan kaavatonttia pienempi, on tällä kiinteistöllä tosiasiallisesti rakennusoikeutta käytettävissään noin 188 k-m². Muutoksen myötä kaavatontin koko supistuu noin 753 m² kokoiseksi. Muutoksen jälkeen kaavatontilla on edelleen rakennusoikeutta käytettävissä kokonaisuudessaan 188 k-m².

Nykyisin yksityisomisteiselle kiinteistölle kuuluva noin 7,15 m² kokoinen alue AO-korttelin (1216, kaavatontti 1) lounaisosassa muutetaan katualueeksi risteysalueen takia.

Liikenne

Korttelin 1215 tonttien 1 ja 5 ajoneuvoliittymät ovat Puistotien puolella. Kaavamuutoksessa muodostuvan AR-korttelin (1215) tontin 6 liittymä on Puistotien puolella. Alueen pohjoisosassa on rajausta, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää paikalla sijaitsevien iäkkäiden mäntypuiden kasvupaikan, maanalaisten johtojen sijainnin sekä Terveystien risteysalueen vuoksi.

AO-korttelissa 1216 (muutoksen myötä tontti 4) tonttiliittymän rakentaminen on sallittua Puistotien tai Linnantien puolelta. Nykytilassa tontille ajetaan Puistotien puolelta. Tähän ei tule muutoksia.

Palvelut

Kaavamuutoksessa muodostuvaan AR-kortteliin (1215), tontille 6 saa rakentaa enintään 30 % tontin kokonaisrakennusoikeudesta toimisto- ja liiketiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. AR-korttelialueelle voidaan toteuttaa myös erityisasumista.

Rakentamisen käyttötarkoituksen mukaan suunnittelualue tukeutuu Rajamäen keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin sekä mahdolliseen suunnittelualueelle kohdistuvaan toimisto- ja liikeilojen sekä työtilojen rakentamiseen.

5.2 Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset

AR-kortteli, 1215, tontti 6

Kortteliin saa rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Alueella sallitaan erityisasuminen ja tontin kokonaisrakennusoikeudesta saa käyttää enintään 30 % toimisto- ja liikeiloihin sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomiksi työtiloiksi. Määräyksellä pyritään varmistamaan, että alueelle rakentuu Rajamäen taajamakuvaan ja kysyntään sopivaa asuinrakentamista. Sallimalla erityisasuminen sekä osa kerrosalasta käytettäväksi toimisto- ja liikeiloihin sekä työtiloiksi, mahdollistetaan rakennuspaikan sopiminen monipuolisesti erilaisiin tarpeisiin. Ratkaisu pyrkii olemaan mahdollisimman avoin erilaisille ratkaisuille, jotka sopivat Rajamäelle ja alueen kaupunkikuvaan.

Erityisasumisella tarkoitetaan sosiaalihuoltolain (1301/2014) 21 b § mukaista yhteisöllistä asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto ja jossa asukkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa.

Yhteisöllistä asumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee sitä sillä perusteella, että hänen toimintakykynsä on alentunut ja hoidon ja huolenpidon tarpeensa kohonnut korkean iän, sairauden, vamman tai muun vastaavan syyn vuoksi.

Korttelikohtaisesti kolmioiden ja tätä suurempien asuntojen osuus huoneistonestiöistä tulee olla vähintään 50 %. Lisäksi osoitetaan vähimmäiskokoja eri asuntotyyppien pinta-aloille. Määräyksillä pyritään edistämään asuntotuotannon laatua, välttämään liian pienien asuntojen rakentamista sekä keskittämään alueelle kokonsa puolesta perheille sopivia asuntoja.

Korttelissa sallitaan korkeintaan kaksikerroksinen rakentaminen. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan harkittua ja tasapainoista sekä mittakaavaltaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivaa. Alueella sallitaan viherkatot ja edellytetään, että rakennukset ovat

puurunkoisia ja lautaverhottuja. Rakennusten tulee olla kattomuodoiltaan, väriyksiltään, materiaaleiltaan ja arkkitehtuuriltaan yhtenäistä. Määräys pyrkii edistämään puurakentamista ja arkkitehtuurin yhtenäisyyttä.

Korttelissa rakennusalueen raja on idässä ja etelässä 2 metrin päässä kaavatontin rajasta. Rakennusten etäisyyden tulee olla vähintään 2 metriä naapuritontin rajasta. Lännessä, Puistotien katualueen varrella rakennusalueen raja on 1 metrin päässä katualueesta. Pohjoisessa rakennusalueen raja rajautuu alueeseen, jossa sijaitsee maanalaisia putkia.

Kaavaratkaisulla pyritään mahdollisimman korkeaan viherpeitteisyyteen ja runsaaseen kasvillisuuteen korttelialueella. Määräykset vahvistavat luonnon monimuotoisuutta. Kaavassa määrätään, että rakennusalan ulkopuolella sijaitsevat vanhat puut tulee säilyttää. Alueella tulee istuttaa uusia puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu / tonttipinta-alan alkavaa 150 m² kohti. Tonttien väliselle ja katualueen vastaiselle rajalle tulee istuttaa pensasaita tai jäsennöidä raja puu- ja pensasistutuksin. Puiston rajoilla sallitaan ainoastaan pensasaita. Pysäköintialueet tulee jäsennöidä puu- ja pensasistutuksin. Lisäksi rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai autopaikkoina, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa. Alueella istutettavien kasvi- ja puulajien tulee olla kotimaisia.

AR-korttelialueella hulevedet tulee viivyttää tonteilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ jokaista 100 m² kattopintaa ja päällystettyä pihapintaa kohden. Viherkattoja käytettäessä vaadittu viivytystilavuus voi olla 0,3 m³ jokaista 100 m² kattopintaa kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Korttelialueella uudisrakentamisessa tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Korttelin suunnittelussa tulee huomioida ylälämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

AR-korttelialueella pysäköinnistä määrätään seuraavasti:

Rivitaloissa tulee olla 1,5 autopaikkaa jokaista asuntoa kohden ja 3 polkupyöräpaikkaa per asunto. Liikehuoneistoissa 1 autopaikka 30 k-m² kohtaan ja 1 polkupyöräpaikka 40 k-m² kohden. Toimistohuoneistoissa tulee olla 1 autopaikka jokaista 50 k-m² kohden ja 1 polkupyöräpaikka 40 k-m² kohden.

AO-kortteli, 1216, tontti 4

AO-korttelialueella määräykset ovat hyvin pitkälti samat kuin nykyisinkin voimassa olevassa kaavassa. Hulevesistä sanotaan seuraavaa: Katoilta ja piha-alueelta kertyvät puhtaaksi luokiteltavat hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää alueella, periaatteella 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.

Korttelialueella naapurirakennuspaikan rajalle, tai 4 m sitä lähemmäksi rakennettavan rakennuksen rajanpuoleiseen seinään ei saa tehdä muita aukkoja kuin ikkunoita, joiden on oltava vähintään 160 cm huoneen lattian yläpuolella. Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä, autopaikkoina tai leikkikenttinä, on istutettava tai pidettävä hoidetussa kunnossa.

AO-korttelialueella määrätään 1 autopaikka jokaista 60 huoneistoneliömetriä kohtaan, kuitenkin vähintään 1 autopaikka jokaiselle huoneistolle.

Alueella maanalaisille johdoille varattu alue, ohjeellinen rakennuspaikka ja rakennusala pysyvät samoina kuin voimassa olevassa kaavassa.

Yleisiä määräyksiä

Alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako. Kaivuun ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maaston muodot rakentamisessa. Rakennusten perustus- ja alapohjarakenteet tulee tehdä radonturvallisuusmääräyksiä noudattaen. Rakennusten ja rakennelmien arkkitehtuurin tulee olla harkittua ja tasapainoista sekä mittakaavaltaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivaa. Alueella viherkatot ovat sallittuja.

Kaavaratkaisulla ohjataan koko muutosalueen hulevesien hallintaa seuraavin määräyksiin: Puhtaiden hulevesien, kuten kattovesien, keräämistä sadevesisäiliöihin tai imeyttämistä suoraan maaperään ja sadevesipuutarhoihin suositellaan. Likaantuneet hulevedet tulee johtaa hulevesiviemäriin. Tontilla laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee suorittaa rakennustyömaalla eikä kaava-alueen tai sen ulkopuolisiin ojiin saa ohjata hulevesiä viivyttämättä ja esipuhdistamatta. Hulevesille tulee olla käsittelyjärjestelmä ennen kiinteistön rakentamista. Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma ja osoitettava tarvittavat rakentamisen aikaiset hulevesien hallinnan toimenpiteet.

5.3 Kaavaratkaisun vaikutukset

Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualueen ja sen vaikutusalueen osalta. Asemakaavan muutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutusten arviointi laaditaan kunnan asemakaavoitusyksikössä. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen.

Kaavan vaikutukset ja niiden arviointi tarkentuu ehdotusvaiheeseen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa tehokkaan rakentamisen ja olemassa olevan rakennetun alueen tiivistämisen alueen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla. Alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Puistotien, (paikallinen kokoajakatu) varrella. Uusi rakentaminen on luonteeltaan olemassa olevaa rakentamista täydentävää. Yhdyskuntarakennetta on tarkoituksenmukaista täydentää olemassa olevan rakenteen sisällä, jolloin voidaan hyödyntää nykyistä katuverkostoa ja joukkoliikenteen yhteyksiä sekä olemassa olevia palveluita.

Kaavamuutosalueeseen sisältyy vähäisesti olemassa olevia virkistysalueita tai suojavihervyöhykkeitä. Muutoksen myötä viheralueiden ja puiston määrä muutosalueella kasvaa.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavamuutosalueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja käytettävissä olevien lähtötietojen perusteella. Asemakaavanmuutoksen vaikutukset luontoon, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonympäristöön, ilmaan tai maa- ja kallioperään arvioidaan vähäisiksi.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueen läheisyydessä. Asemakaavassa annetaan määräyksiä hulevesien hallinnasta.

Alueen maisemakuva kohentuu nykytilassa rakentamattoman korttelinosan rakentuessa. Kaavassa määrätään, että rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai autopaikkoina, tulee istuttaa ja pitää hoidetussa kunnossa. Lisäksi AR-korttelialueelle on määrätty istutettavaksi uusia puita, jolloin alueen latvuspeittävyys ja viherpinta-ala kasvaa nykytilanteeseen nähden huomattavasti. Suunnittelussa on pyritty siihen, että ympäristökuormitus ja

vaikutukset alueen nykyiseen puustoon ja kasvillisuuteen olisivat mahdollisimman vähäiset.

Alueella sallitaan viherkatot, jotka toteutuessaan lisäävät alueen viherpinta-alaa ja vaikuttavat positiivisesti viivyttäen hulevesiä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon sekä sijaitsee lähellä palveluja ja julkisen liikenteen yhteyksiä, jotka ovat saavutettavissa kävellen ja pyörällä. Autoliikenteen määrät kasvavat jonkin verran. Katujen poikkileikkauksiin tai liittymäjärjestelyihin ei tarvita kapasiteettia kasvattavia toimenpiteitä. Kävelyn ja pyöräilyn määrät kasvavat myös jonkin verran. Läkkään väestön ja ihmisten moninaiset tarpeet tulee ottaa huomioon esteettömin ratkaisuin.

Suunnittelualue liittyy olemassa olevaan jalankulku- ja pyöräilyverkkoon, jota kunnassa kehitetään määrätietoisesti.

Pysäköintiin varattua mitoitusta on tarkasteltu Nurmijärven kunnanvaltuuston 25.3.2020 § 26 hyväksymän pysäköintinormin mukaisesti.

Rakentaminen tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on liitettävissä ympäristöihin kunnallistekniikan verkostoihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla. Sen rakentaminen muuttaa Puistotien varren maisemaa, kun tyhjillään oleva korttelinosa täydentyy rakentamisella. Uusi rakentaminen sovitetaan olemassa olevaan kaupunkikuvaan asemakaavamääräyksillä, jossa kehoitetaan alueelle rakennettavien rakennusten ja rakennelmien olevan arkkitehtuuriltaan harkittua ja tasapainoista sekä sopivan mittakaavaltaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen. Uudisrakennukset ovat korkeintaan kaksikerroksisia, kuten suuri osa lähialueen toteutuneesta rakennuskannasta.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) tulee toteuttaa puurunkoisina ja lautaverhottuina sekä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja siten, että siitä muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.

Puistotien varteen rajautuvat alueet tulee istuttaa ja pitää hoidetussa kunnossa, vanhat puut tulee säilyttää sekä alueelle istuttaa uusia puita.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Ekologinen kestävyys on huomioitu sijoittamalla uutta asuinrakentamista melko lähelle taajaman palvelukeskusta, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen verkostojen äärelle. Uusi rakentaminen on luonteeltaan täydennysrakentamista. Rajamäen palvelut ovat lähietäisyydellä, mikä vähentää liikkumistarvetta ja liikennettä kunnan ulkopuolelle. Tämä luo edellytyksiä vähähiiliselle yhdyskuntakehitykselle.

Uudet rakennukset rakennetaan pitkäikäisiksi ja kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) tulee toteuttaa puurunkoisina ja lautaverhottuina. Lisäksi sallitaan viherkatot. Samat määräykset koskevat autosuojia, jätekatoksia, varasto- ja talousrakennuksia.

Korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Korttelin suunnittelussa tulee huomioida ylälämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

Korttelin leikki-, oleskelualueet sekä talousrakennukset ja jätehuolto tulee ratkaista kaikille yhteiseksi.

Alueelle istutettavien kasvi- ja puulajien tulee olla kotimaisia.

Asemakaavassa annetaan tarvittavat määräykset hulevesien hallinnasta.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisu lisää asukasmäärää maltillisesti ja monipuolistaa Rajamäen keskustan läheisyydessä olevaa asuntotarjontaa. Uudet asukkaat tukevat alueen palveluiden elinvoimaisuutta. Laskennallinen arvio nykyisellä mitoitusperiaatteella on, että arviolta noin 38 uutta asukasta muuttaa tulevaisuudessa alueelle.

Kaavan mahdollistaman liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen rakentamisen toteutuessa

asuntojen ja asukkaiden määrä voi olla esitettyä arviota pienempi. Liike- ja palvelutilat voivat hyödyttää alueen asukkaiden lisäksi myös muita Rajamäellä asuvia ja asioivia.

AR-korttelialueelle on mahdollista toteuttaa myös erityisasumista. Kaavan mahdollistaman erityisasumisen toteutuessa asuntojen ja asukkaiden määrä voi olla esitettyä arviota suurempi.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Korttelin rakentaminen kasvattaa Rajamäen asukasmäärää sekä alueen ostovoimaa ja paikallisten palvelujen kannattavuutta Rajamäen keskustassa. Kaavaratkaisu voi näin ollen tukea paikallista yritystoimintaa. Kaava mahdollistaa liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtilojen rakentamisen AR-kortteliin.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu on yhdyskuntataloudellisesti tehokas, koska se hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria eikä edellytä merkittäviä uusia investointeja kunnallistekniikkaan. Uusi rakentaminen ja asukasmäärän kasvu parantavat palveluverkoston käyttöastetta ja tukevat kestävästä yhdyskuntarakennetta. Kunta saa tuloja tonttimyynnistä sekä vesihuollon liittymismaksuista (välitön vaikutus).

Muut merkittävät vaikutukset

Kaavan vaikutukset ja niiden arviointi tarkentuu ehdotusvaiheeseen.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alue sijaitsee Seveso-laitoksen (Anora Group Oyj) konsultointivyöhykkeellä. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydetty Tukesin sekä pelastusviranomaisen lausunto.

Kaavamuutoksella ei mahdollisteta melua aiheuttavaa maankäyttöä.

5.5 Nimistö

Alueen katunimistö ei muutu kaavamuutoksen myötä.

6 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa asemakaavamuutoksen ja tonttijaonmuutoksen tultua voimaan, kun sitovan tonttijaon mukainen tontti on lohkottu ja merkitty tonttina kiinteistörekisteriin.

Asemakaavan toteuttamisesta korttelialueilla vastaavat tulevat kiinteistöjen omistajat. Nurmijärven kunta vastaa yleisten alueiden kunnallistekniikan ja viheralueiden suunnittelusta ja rakentamisesta. Katualueet sekä yhdyskuntatekninen huolto on alueella jo pääosin rakennettu. Kaavamuutoksen myötä yleisillä alueilla saatetaan toteuttaa purkamis- ja ennallistamistoimenpiteitä.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavamuutoksen luonnoksen ja valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen.

Nurmijärvellä 9.10.2026

Crista Toivola
asemakaavapäällikkö

Salla Seppälä
kaavoitusarkkitehti, kaavanlaatija



Nurmijärvi on ilmiö

Nurmijärven kunta

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi

Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2 b

Puhelin: (09) 250 021

Sähköposti: kunta@nurmijarvi.fi

Verkkosivut: www.nurmijarvi.fi



Ympäristötoimiala
Asemakaavoitus

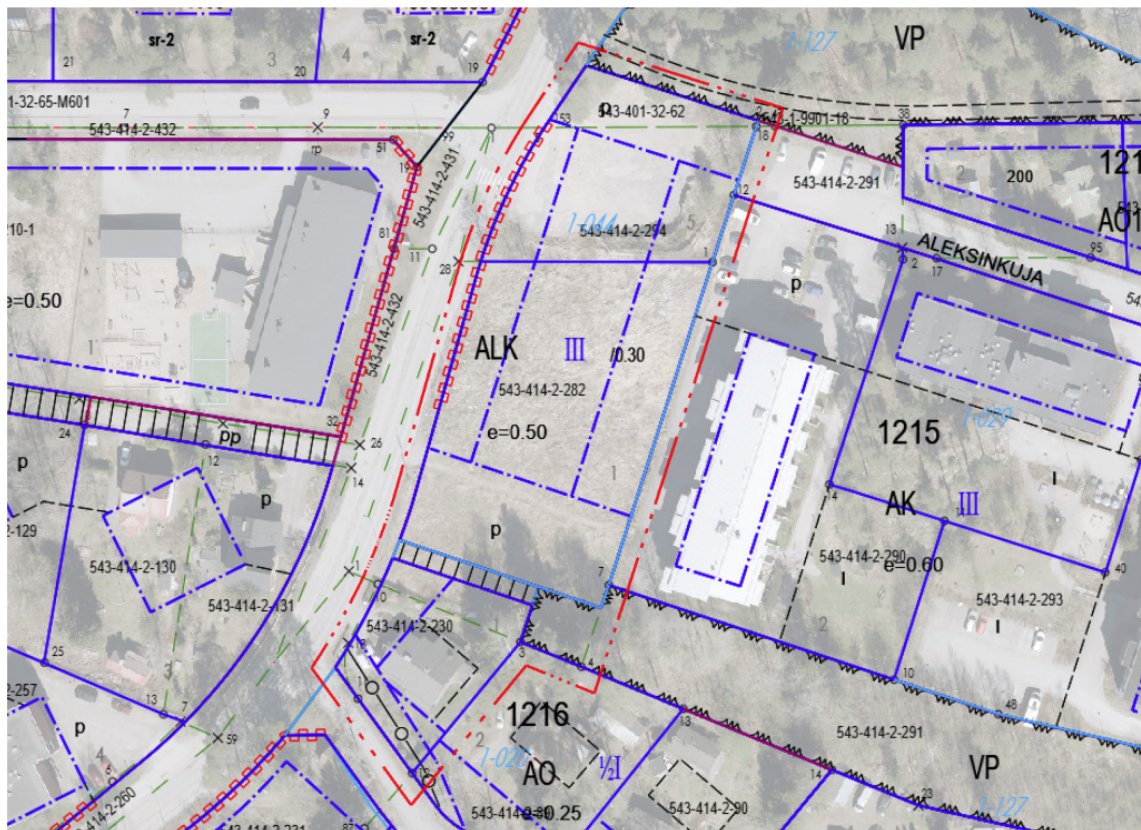
RAJAMÄKI

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 raja-asetus 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.

Suunnittelualueetta 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 heinikkoa 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.

Suunnittelualueetta 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

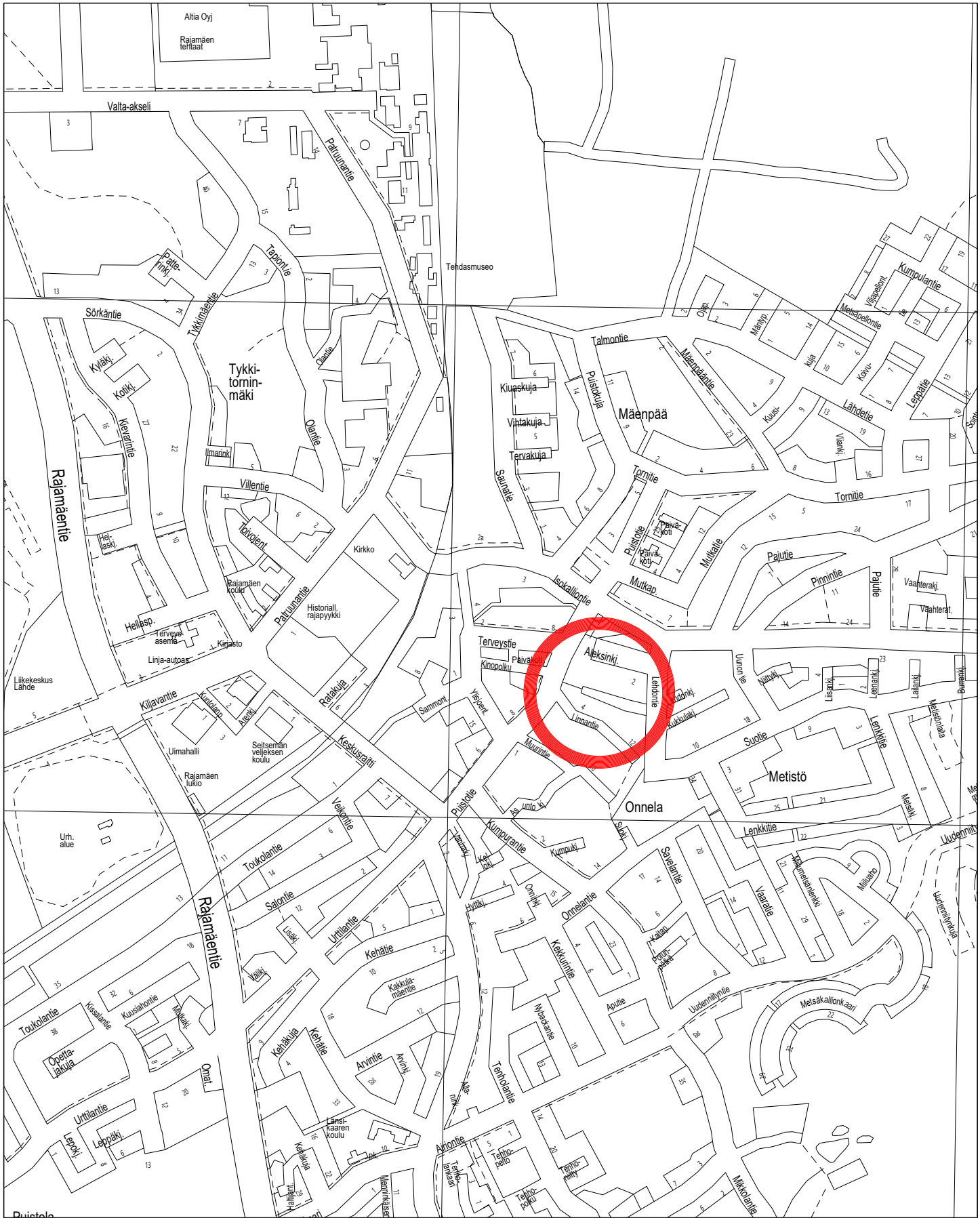
Crista Toivola
asemakaavapäällikkö
crista.toivola(at)nurmijarvi.fi
040 317 4994

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



ALUEEN SIJAINTI

NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

RAJAMÄKI

1-159 Puistotie 13-15



YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

1-159 Puistotie 13-15

NURMIJÄRVI
RAJAMÄKI, PUISTOTIE 13-15

LUONNOS

Asemakaavamuutos koskee Nurmijärven Rajamäen korttelin 1215 tontteja 1 ja 5, korttelin 1216 tonttia 1, puistoaluetta ja jalankulkualuetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu Nurmijärven Rajamäen kortteliin 1215 tontti 6 ja kortteliin 1216 tontti 4 sekä katualuetta ja puistoa.

NURMIJÄRVEN KUNNAN YMPÄRISTÖTOIMIALA
Asemakaavoitus

Nurmijärvellä 9.10.2026

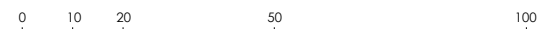
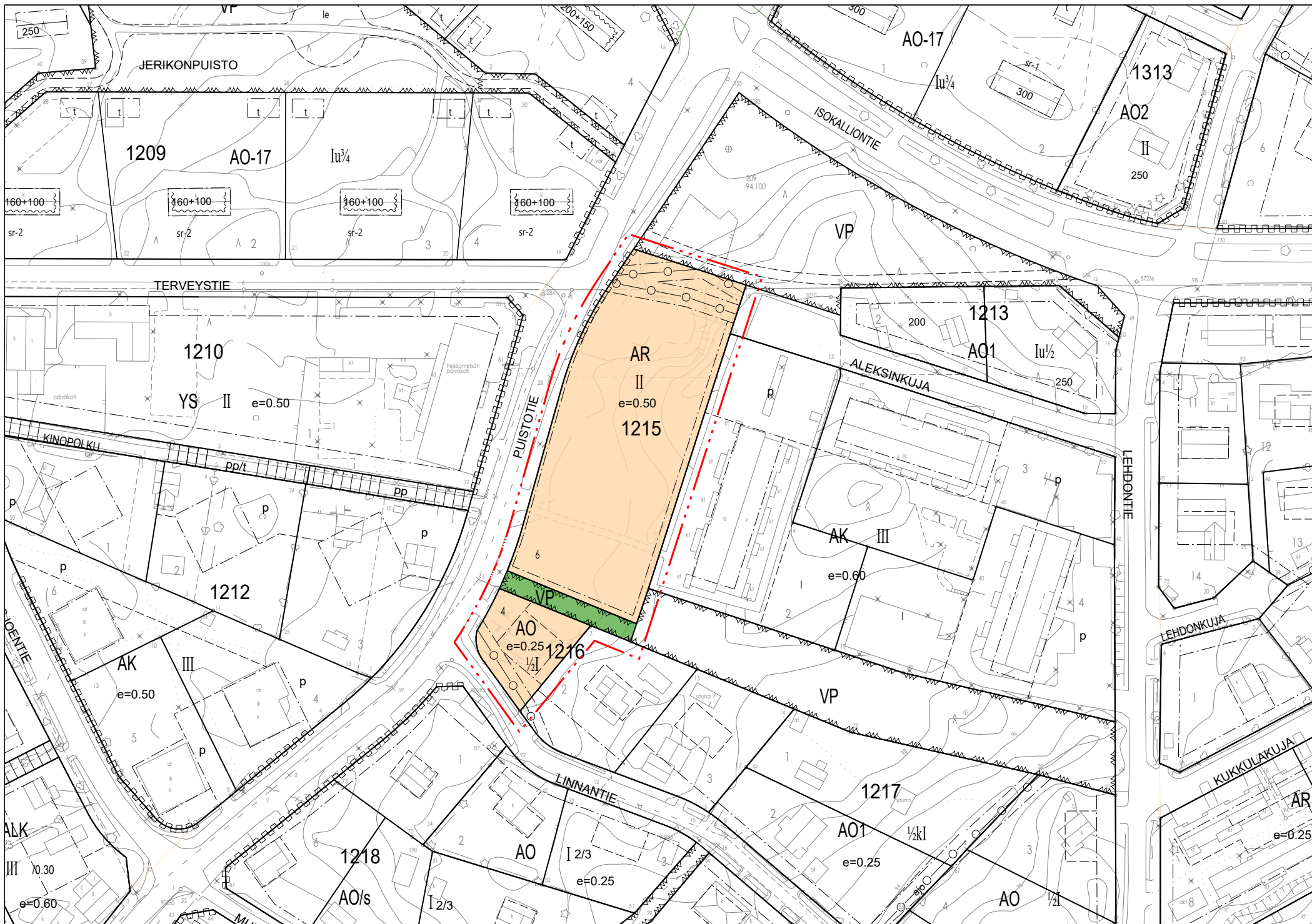
Crista Toivola
Asemakaavapäällikkö

Salla Seppälä
Kaavoitusarkkitehti
Kaavan laatija

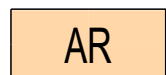
Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n asettamat vaatimukset ja on ajantasalla

Riku Hellgren
Kiinteistöinsinööri

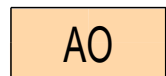
 NURMIJÄRVEN KUNTA Ympäristötoimiala Asemakaavoitus				Vireilletulo Nähtävillä (OAS ja luonnos)	
PUISTOTIE 13-15 Asemakaavan muutos					
Suunnitellut	Salla Seppälä	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava 1:1500	Kaavatunnus	1-159
Piirtänyt	Salla Seppälä				



Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Autotalli-, talous- ym. aputilat on sijoitettava päärakennuksen yhteyteen.



Puisto.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

1215

Korttelin numero.

1

Tontin numero.

PUISTOTIE

Kadun nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.

$e=0.50$

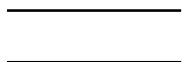
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



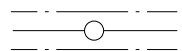
Rakennusala.



Ohjeellinen rakennuksen paikka.



Katu.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

HULEVESIEN HALLINTA

Puhtaiden hulevesien, kuten kattovesien, keräämistä sadevesisäiliöihin tai imeyttämistä suoraan maaperään ja sadevesipuutarhoihin suositellaan. Likaantuneet hulevedet tulee johtaa hulevesiviemäriin.

Tontilla laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee suorittaa rakennustyömaalla eikä kaava-alueen tai sen ulkopuolisiin ojiin saa ohjata hulevesiä viivytämättä ja esipuhdistamatta. Hulevesille tulee olla käsittelyjärjestelmä ennen kiinteistön rakentamista.

Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma ja osoitettava tarvittavat rakentamisen aikaiset hulevesien hallinnan toimenpiteet.

AR-korttelialueella:

Hulevedet tulee viivyttaa tonteilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ jokaista 100 m² kattopintaa ja päällystettyä pihapintaa kohden. Viherkattoja käytettäessä on vaadittavan viivytustilavuuden oltava 0,3 m³ jokaista 100 m² kattopintaa kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

AO-korttelialueella:

Katoilta ja piha-alueelta kertyvät puhtaaksi luokiteltavat hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää alueella, periaatteella 1 m³ jokaista 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

AR-korttelialueella:

Alueelle voidaan toteuttaa myös erityisasumista.

Alueelle saa rakentaa enintään 30 prosenttia tontin kokonaisrakennusoikeudesta toimisto- ja liiketiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja.

Korttelikohtaisesti kolmioiden ja tätä suurempien asuntojen osuus huoneistonestiöistä tulee vähintään olla 50 prosenttia. Määräys ei koske erityisryhmien asumista tai palveluasumista.

Asuntojen huoneistopinta-alojen tulee olla vähintään:

Yksiöt: 30 m²

Kaksiöt: 45 m²

Kolmiot: 65 m²

Tätä suuremmat: Huoneistopinta-alan tulee kasvaa suhteessa huoneiden lukumäärän lisäykseen (vähintään 9 m²/lisähuone).

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja saa sijoittaa rakennusten kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin.

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 2 m.

Jätesäiliöille saa rakentaa suoja-aidan tai katoksen. Jätesäiliöt rakennelmineen saa sijoittaa kiinni tontin rajaan naapurin suostumuksella ja paloturvallisuusmääräykset huomioiden.

Autosuojien, varasto- ja talousrakennusten kerrosala sisältyy tontin rakennusoikeuteen.

AO-korttelialueella:

Naapurirakennuspaikan rajalle, tai 4 m sitä lähemmäksi rakennettavan rakennuksen rajanpuoleiseen seinään ei saa tehdä muita aukkoja kuin ikkunoita, joiden on oltava vähintään 160 cm huoneen lattian yläpuolella.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

KAUPUNKIKUVA, RAKENNUSSUOJELU JA RAKENTAMINEN

Rakennusten ja rakennelmien arkkitehtuurin tulee olla harkittua ja tasapainoista sekä mittakaavaltaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivaa. Alueella viherkatot ovat sallittuja.

AR-korttelialueella:

Rakennukset tulee rakentaa puurunkoisina ja lautaverhottuina. Rakennusten tulee olla kattomuodoltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään sekä arkkitehtuuriltaan yhteneväisiä.

Autosuojat, jätekatokset, varasto- ja talousrakennukset tulee rakentaa puurunkoisina ja lautaverhottuina.

Yksityiset asuntopihat ja -terassit tulee suunnitella asuinrakennusten yhteyteen ja ne saa rajata selkeästi lähiympäristöstään.

PIHAT JA ULKOALUEET

AR-korttelialueella:

Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai autopaikkoina, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa.

Alueella on osoitettava vähintään 10 m² yhtenäistä leikkiin ja muuhun oleskeluun soveltuvaa tilaa kutakin rakennuspaikalle rakennettua asuinhuoneistoa kohti.

Rakennusalan ulkopuolella sijaitsevat vanhat puut tulee säilyttää. Alueella tulee istuttaa uusia puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu / tonttipinta-alan alkavaa 150 m² kohti.

Tonttien väliselle ja katu-alueen vastaiselle rajalle tulee istuttaa pensasaita tai jäsennöidä raja puu- ja pensasistutuksin. Puiston rajoilla sallitaan ainoastaan pensasaita.

Pysäköintialueet tulee jäsennöidä puu- ja pensasistutuksin.

Istuttavien kasvi- ja puulajien tulee olla kotimaisia.

AO-korttelialueella:

Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä, autopaikkoina tai leikkikenttinä, on istutettava tai pidettävä hoidetussa kunnossa.

RAKENNETTAVUUS

Kaivuun ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maaston muodot rakentamisessa.

Rakennusten perustus- ja alapohjarakenteet tulee tehdä radonturvallisuusmääräyksiä noudattaen.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

AR-korttelialueella:

Uudisrakentamisessa tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Korttelin suunnittelussa tulee huomioida ylläimmältä suojautuminen passiivisin keinoin.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

AR-korttelialueella:

Rivitalot: 1,5 ap/asunto. 3 pp/asunto.
Liikehuoneistot: 1 ap/30 k-m². 1 pp/40 k-m².
Toimistohuoneistot: 1 ap/50 k-m². 1 pp/40 k-m².

$160+100$

sr-2

YS II e=0.50

pp

p

p

2

1212

3

p

4

PUISTOTIE

AR

$$e=0.50$$

1215

belastustie

[illegible]

VE

AO ~~1216~~

 $e=0.25$

2

1-020

1-127

VP

200

1213

A01

$$\text{Iu}^{1/2}$$

250

ALEKSINKUJA

3

p

1-029

~~AK III~~~~e=0.60~~

4

VP

1-12

Havainnekuva
A4, 1:1000
9.10.2026

Yhteenveto

Perustiedot

Kaavan nimi

1-159 Puistotie 13-15

Hankkeen paikkakunta

Nurmijärvi

Kaavatyyppi

Asemakaavat

Mikä on tarkasteltavan suunnitelman sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen?

Suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **suuri**.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

I Luonnonvarojen käytön minimointi

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

III Kulutuksen päästöjen minimointi

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentialin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

IV. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen



Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Vahvuuksia

- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

Heikkouksia

- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Vastauksesi

I Luonnonvarojen käytön minimointi

A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti

1. Laajentaako suunnitelma yhdyskuntarakennetta?

Vastauksesi: Suunnitelma eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, siinä on ollut lähtökohtana olemassa olevan hyödyntäminen tai kehittäminen.

Hyvä vastaus

Muistiinpanosi: Nykyisiltä rakennuspaikoilta on purettu vanhoja rakennuksia ja alue on nykytilassa osittain rakentumaton ja vaikeasti hyödynnettävissä. Kaava on vanhentunut.

2. Säilyttääkö suunnitelma olemassa olevaa rakennuskantaa tai infraa? Onko tehty elinkaarivertailuja purkamisen ja säilyttämisen sekä eri materiaalivaihtoehtojen välillä?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei säilytä, eikä purkamista ole perusteltu elinkaariarvioilla tms. laskennalla.

Heikko vastaus

Muistiinpanosi: Paikalta purettiin yksi huonokuntoinen rakennus. Alue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

3. Onko suunnitelmassa tarkasteltu kiertotalouden edellytyksiä tai kiertotalousratkaisuja? Esim. materiaalien, ravinteiden ja veden kierto ja/tai resurssitehokkuus

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu

Heikko vastaus

4. Onko suunnittelussa tarkasteltu ja otettu huomioon alueen rakennettavuutta (esim. korkeusasemia, massatasapainoa ja maamassojen käsittelyä)?

Tärkeä

Vastauksesi: Maa- ja vesirakentamisen ja perustamisen päästöjä tai maamassojen hyödyntämistä kohteessa on tarkasteltu, pystytään ottamaan huomioon jossakin määrin.

Muistiinpanosi: Alueella on tehty perustamistapalausunto kerrostalohankkeelle perustamisolosuhteita. Korkeusasemat on huomioitu. Alueen pohjoisosassa on maanalaisia putkia, joiden päälle ei voi perustaa.

5. Onko muuntojoustavuus otettu huomioon alueella tai rakennuksissa?

Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu, pystytään ottamaan huomioon jossakin määrin.

Muistiinpanosi: Kaavaluonnoksen ratkaisussa alueelle on mahdollista sovittaa monipuolisesti alueelle sopivaa rakentamista.

B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

1. Pystytäänkö alueen puustoa sekä maaperää säilyttämään?

Tärkeä

Vastauksesi: Metsäala tai puusto lisääntyy nykyisestä.

Hyvä vastaus

Muistiinpanosi: Alueelle tulee istuttaa uusia puita.

C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

1. Pyritäänkö tulevassa rakenteessa viherryttämiseen sekä hiilen sidonnan maksimointiin erilaisin ratkaisuin?

Tärkeä

Vastauksesi: Viherpinta-ala lisääntyy jonkin verran.

Muistiinpanosi: Viherpinta-ala lisääntyy, kaava sallii viherkatot ja suosittelee vesien imeyttämistä ja viivyttämistä sadevesipuutarhoihin. Alueella tulee rakentaa puusta.

2. Tukeeko suunnitelma siniviherverkostojen ja -käytävien säilymistä?

Tärkeä

Vastauksesi: Viheryhteyksiä pystytään lisäämään.

Muistiinpanosi: Alueelle tulee uusi puistoalueen osa, jolloin viherverkostojen määrä lisääntyy. Samalla määrätään istuttamaan lisää kotoperäisiä puita ja kasvillisuutta.

3. Ovatko tulevassa rakentamisessa käytettävät materiaalit hiiltä varastoivia (esim. puu)?

Tärkeä

Vastauksesi: Merkittävä osa rakentamisessa käytettävästä materiaalista on puuta tai muutoin hiiltä varastoivaa ja asia on turvattu kaavamääräyksiin.

Hyvä vastaus

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

1. Lisääkö vai vähentääkö suunnitelma autoliikennettä?

Vastauksesi: Autoliikenne pysyy nykyisellään.

Muistiinpanosi: Lisää nykytilaan verraten. Toisaalta nykyiseen voimassa olevaan kaavaan nähden ei, sillä nykyinen kaava sallii kerrostalorakentamisen ja vaatii vähintään 30% kerrosalasta liiketarkoituksiin.

2. Onko alueella monipuolisesti kävellessä saavutettavissa olevia toimintoja?

Tärkeä

Vastauksesi: Alueella on useita toimintoja kävelyetäisyydellä toisistaan.

Muistiinpanosi: Alue on Rajamäen keskustan palveluiden läheisyydessä. Toisaalta moni saattaa autoilla kauppaan. Alueella on päiväkoteja ja virkistysalueita.

B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi

1. Onko suunnitelmassa tehty tai liittyykö siihen yksityisautoilua vähentäviä ratkaisuja (esim. joukkoliikenne, reitit, ympäristön laatu, pysäköinti)?

Tärkeä

Vastauksesi: Ratkaisuja on pyritty tekemään, mutta keinoja löydetty vähän.

Muistiinpanosi: Alueen läheisyydessä on joukkoliikenteen pysäkkejä.

2. Ovatko kävelyn ja pyöräilyn reitit loogisia, sujuvia, lyhyitä, kattavia, katkeamattomia ja viihtyisiä? Onko pyörien säilytykselle lukittavat tilat pääte- ja solmupisteissä? Toimivatko reitit myös rakentumisvaiheessa?

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

Muistiinpanosi: Alue rakentuu olemassa olevien liikenneyhteyksien varaan.

3. Onko alueelle tulossa kestäviä käyttövoimia (esim. sähkö, biokaasu, etanoli jne.) tukevia ratkaisuja?

Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

1. Onko alueelta mahdollisuus päästä viheralueille ilman autoa (laajojen alueiden tarkasteluissa jokaisella alueen osalla)?

Tärkeä

Vastauksesi: Alle 1 km etäisyydellä on kohde, joka on osa laajaa yhtenäistä viher- ja virkistysverkostoa.

Hyvä vastaus

2. Onko alueella virkistymisen ja viihtymisen mahdollistavia toimintoja ja tiloja?

Tärkeä

Vastauksesi: On löydetty useita keinoja edistää viihtymistä ja toteutuminen on varmistettu kaavaratkaisussa.

Hyvä vastaus

3. Onko suunnittelussa otettu huomioon ympäristöhaitat (esim. melu, tärinä, haju, pöly, välke ym.)?

Tärkeä

Vastauksesi: Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä eikä kaava aiheuta niitä.

4. Hyödynnetäänkö ja säilytetäänkö alueen ominaispiirteitä (omaleimaisuutta, kerrostunutta historiaa, rakennettuja ympäristöjä, luonnonympäristöjä)?

Tärkeä

Vastauksesi: Alueelta puretaan tai rakentamisen vuoksi tuhoutuu merkittäviä tai alueelle omaleimaisia rakennuksia, rakenteita tai muita historiallisia arvoja.

Heikko vastaus

Muistiinpanosi: Paikalta on jo aiemmin purettu rakennushistoriallisesti arvokas vanha rakennus, joka oli päässyt huonoon kuntoon.

III Kulutuksen päästöjen minimointi

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

1. Onko selvitetty uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet?

Tärkeä

Vastauksesi: Uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet on selvitetty ja kaavalla tavoitellaan energian osalta hiilineutraalia tai hiilinegatiivista ratkaisua.

Hyvä vastaus

Muistiinpanosi: Paikalla on mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkkoon. Kaavaratkaisu kehottaa soveltamaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödyntämään uusiutuvaa energiaa.

B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

1. Miten kaavaratkaisussa on mahdollistettu aurinkoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntäminen?

Tärkeä

Vastauksesi: Uusiutuvan energian hyödyntämiseen on ohjeistettu kaavamääräyksissä (esim. aurinkopaneelien sijoittaminen).

2. Mahdollistavatko aluevaraukset energian varastoinnin?

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai se ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

Heikko vastaus

C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

1. Mahdollistavatko aluevaraukset energiajärjestelmässä tapahtuvat muutokset?

Tärkeä

Vastauksesi: On jossain määrin joustavuutta, mutta muutoksiin varautuminen juuri tässä ei vaikuta tarpeelliselta.

2. Onko rakennusten massoittelun ohjauksessa huomioitu passiiviset ratkaisut, joilla vähennetään energiankulutusta? (Esim. passiivinen aurinkoenergia, lämmönhukka, jäähdytystarpeen minimointi, suoja paahteelta sekä vihreän määrä.)

Tärkeä

Vastauksesi: On huomioitu kattavasti, ja varmistettu toteutuminen kaavaratkaisussa.

Hyvä vastaus

Muistiinpanosi: Kaava ohjeistaa huomioimaan yllälämmöltä suojautumisen passiivisin keinoin. Kaava velvoittaa istuttamaan alueelle puita ja säästämään rakennusalueen ulkopuoliset puut.

D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

1. Onko yhdyskuntarakenne jäsennetty siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet?

Tärkeä

Vastauksesi: Yhdyskuntarakenne on perustasoa infraverkostojen minimoisen näkökulmasta, pääosa infraverkostoista optimaalisia.

Muistiinpanosi: Sijoittuu jo olemassa olevaan rakenteeseen.

2. Onko tarkastelu hukkalämmön talteenoton mahdollisuudet infraratkaisuissa sekä tehty tarvittavat aluevaraukset?

Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

3. Onko suunnitelmassa otettu huomioon jätehuollon tehokkuus ja käytettävyys?

Tärkeä

Vastauksesi: On otettu huomioon optimoimalla jätepisteiden sijainti tai varautumalla jätehuollon tilavarauksissa alueen yhteiseen jätteenkeräysjärjestelmään.

Muistiinpanosi: Havainnekuvassa on osoitettu yhteinen jätehuollon tilavaraus. Voidaan määrätä ehdotusvaiheessa määräyksellä.

IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

1. Onko tarkasteltu, mitä muutoksia ilmastonmuutos aiheuttaisi alueella lyhyellä ja pitkällä aikavälillä? (esim. 30 ja 100 vuotta)

Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu millaisia sääolosuhteita alueella todennäköisimmin tulee olemaan esim. 30 ja 100 vuoden kuluttua.

Muistiinpanosi: Sademääriä ja paahteisuutta on otettu huomioon lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Ratkaisuja näiden torjuntaan on huomioitu havainnekuvassa. Voitaneen antaa vielä tarkempia määräyksiä ehdotusvaiheessa.

2. Onko kartoitettu alueen ilmastonmuutokselle alttiit/herkät ominaispiirteet? (Esim. vettä imemätön pinta-ala, alavat maat, kapeat ekologiset yhteydet, vesistöjen läheisyys, paahdeympäristöt, rakennuskannan ominaispiirteet.)

Tärkeä

Vastauksesi: On kartoitettu ja tunnistettu joitakin riskejä ja riskialttiita olosuhteita.

Muistiinpanosi: Kaavaluonnoksessa ja erityisesti havainnekuvan kautta on tutkittu suunnitelman alueellista viherkerrointa ja sen kautta kehitetty suunnitelmaa. Jalostetaan ehdotukseen.

B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

1. Onko arvoja kartoitettu ja tarkasteltu niiden turvaamista ilmastonmuutokselle haavoittuvuuden näkökulmasta?

Tärkeä

Vastauksesi: On tunnistettu joitakin arvoja ja haavoittuvuuksia ja niiden turvaamiskeinoja.

2. Erityinen arvo: Onko tarkasteltu yhteiskunnan perustoimintojen turvaamista (vesi- ja energiahuolto, terveydenhuolto, logistiikka)?

Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu pintapuolisesti, mutta tehtyjä johtopäätöksiä on vähän.

3. Erityinen arvo: Onko ekologisten yhteyksien jatkuvuutta ja ylläpitoa tarkasteltu tulevien olosuhteiden varalta?

Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu pintapuolisesti, mutta tarkastelulla ei ollut vaikutusta kaavaratkaisuun.

Muistiinpanosi: Alueella lisätään puistoa ja paikalle tulee istuttaa uutta puustoa ja kasvillisuutta. Toisaalta, toistaiseksi ei ole pohdittu yhteyksiin kohdistuvia riskejä tai keinoja turvata näiden jatkuvuutta.

C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

1. Onko suunnitelmassa selvitetty edellisissä kohdissa tunnistetuista arvoista ja ominaispiirteistä muodostuvia sääriskejä?

Tärkeä

Vastauksesi: On selvitetty ja tunnistettu melko hyvin.

Muistiinpanosi: Sateisuutta ja paahteisuudelta torjuntaa on huomioitu suunnittelussa.

2. Onko huomioitu sääriskien toistuvuuden tihentyminen kaavan elinkaaren aikana?

Tärkeä

Vastauksesi: On otettu huomioon useimmilta osin.

Muistiinpanosi: Sateisuuden osalta on huomioitu jossakin määrin.

3. Onko tehty ratkaisuja lisääntyvän sateisuuden, lumen ja kosteuden hallitsemiseksi (esim. hulevedet)?

Tärkeä

Vastauksesi: On tehty yksittäisiä ratkaisuja.

Muistiinpanosi: Havainnekuvassa, kaavassa ja alueellisen viherkertoimen avulla on tunnistettu keinoja viivyttää hulevesiä ja imeyttää puhtaat vedet tontilla.

4. Onko suunnitelmaan sisällytetty muita sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintä- ja hallintakeinoja? (Esim. kuivuus, kuumuus, liukkaus, voimakkaat ilmavirrat, kylmyys jne.)

Tärkeä

Vastauksesi: On sisällytetty, mutta vain vähän.

Muistiinpanosi: Liukkautta, ilmavirtoja ja kylmyyttä ei ole huomioitu.