

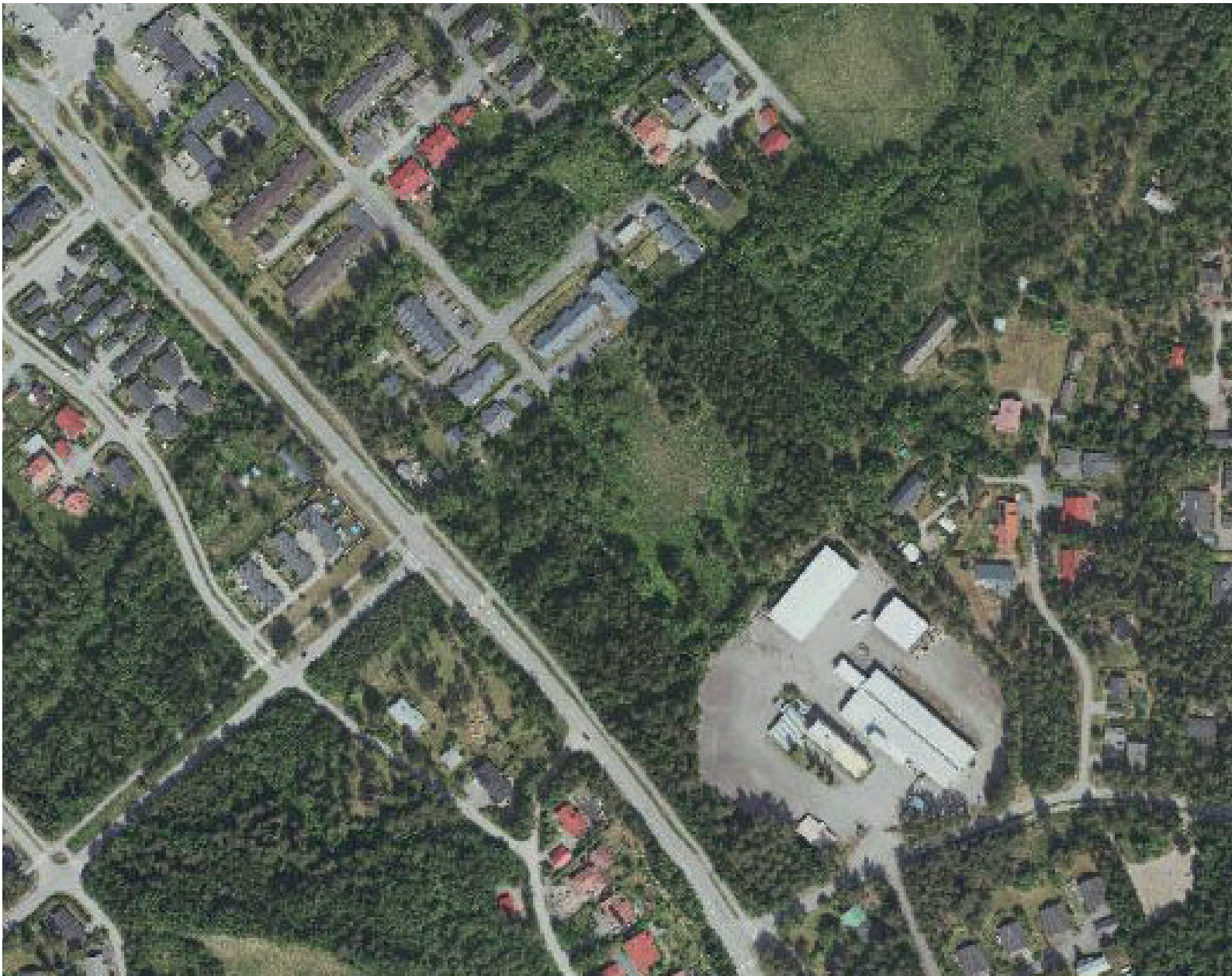


Nurmijärvi

410/10.02.03/2021

25.2.2025

Ympäristötoimiala
Asemakaavoitus



RÖYKKÄ

**4-049 KASSAKUMMUNTIEN ITÄOSA JA PORTTIPELLONTIE,
ASEMAKAAVAMUUTOS, EHDOTUS**

Selostus

Yhteystiedot

Kaavanlaatija
Sanna Okko
kaavoitusarkkitehti
sanna.okko(at)nurmijarvi.fi
040 317 2375

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

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

Kaavapalautteet
kunta@nurmijarvi.fi



Nurmijärvi

Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe	Vireilletulo Asra OAS nähtävillä	6.4.2021 § 27 22.4.2021 - 6.5.2021
Luonnosvaihe	Viranhaltijapäätös Luonnos ja päivitetty OAS nähtävillä	28.3.2024 § 17 2.5.-3.6.2024
Ehdotusvaihe	Asra KH Ehdotus nähtävillä	25.2.2025 § xx xx.xx.xxxx xx.xx. - xx.xx.xxxx
Hyväksymisvaihe	Asra KH KV Kuulutus	xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx

Selostuksen on laatinut asemakaavoitusyksikkö.

Selostuksessa esitetyt kartat, valokuvat ja suunnitelmat © Nurmijärven kunta, jollei niissä ole erikseen muuta mainittu.

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

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

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie, asemakaavan muutos

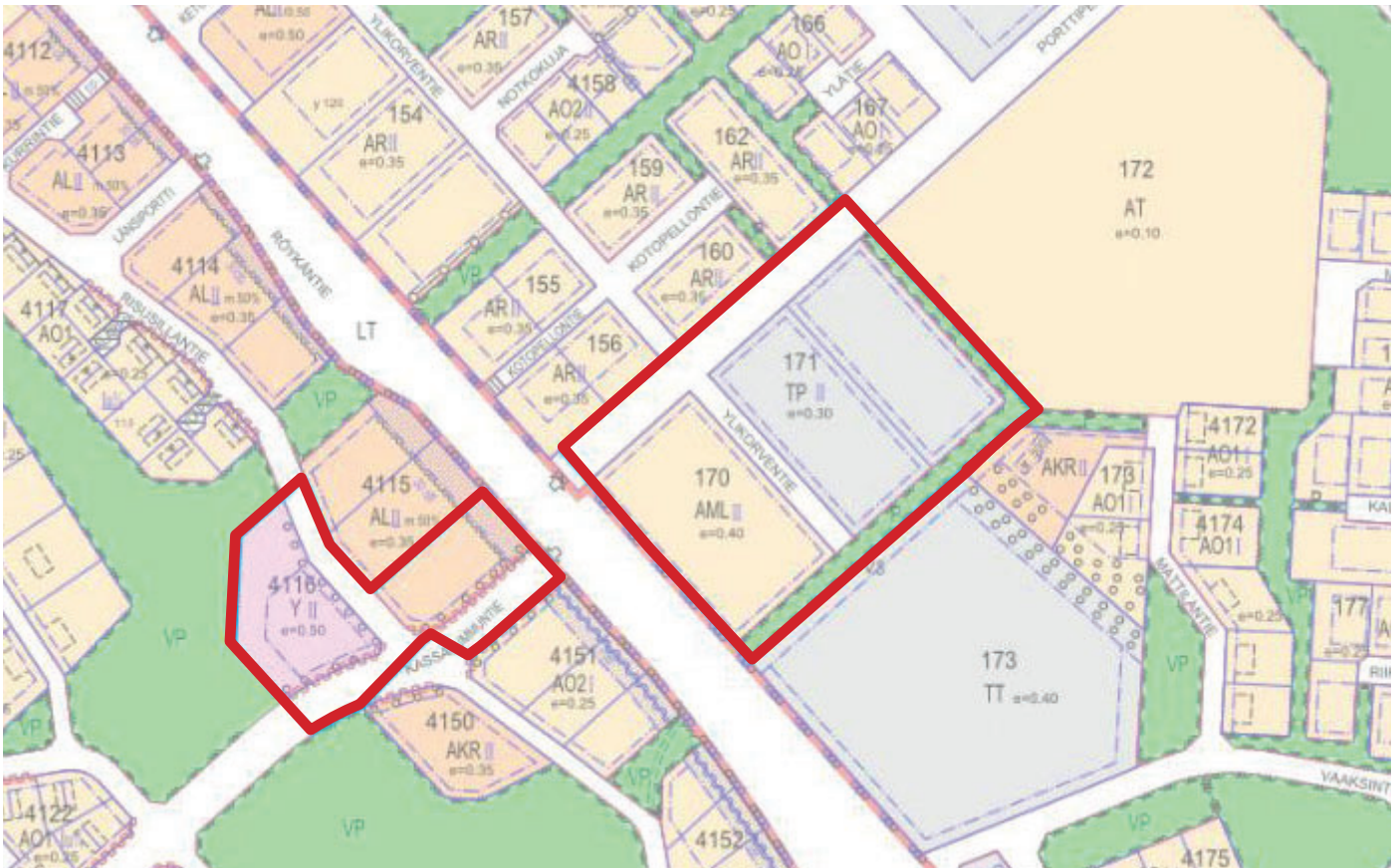
Kaavatunnus: 4–049

Kaava-alue: Asemakaavan muutos koskee Lopentien itäpuolelta nykyisiä kortteleita 170 ja 171, katu- ja puistoalueita sekä Lopentien länsipuolelta kortteleita 4116 ja osaa kortteleista 4115 ja 4151 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusia kortteleita: Lopentien itäpuolella korttelit 4182, 4183 ja 4184. Lopentien länsipuolella korttelin 4116 tontti 1 käyttötarkoitus muuttuu asumiseen ja korttelista 4115 poistuu tontti 3, joka muuttuu katualueeksi. Kortteliin 4151 muodostuu yksi tontti lisää. Kassakummuntie on valmiiksi rakennettu ja asemakaava muutetaan sen osalta vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

Kaavaan sisältyy lisäksi katu-, viher- ja suojaviheraluetta.

Selostus koskee 25.2.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.



Ote ajantasakaavasta, suunnittelualueen rajaus punaisella.

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Röykän taajamassa, Lopentien ja Kassakummuntien risteuksen alueella, pääosin risteysalueen itäpuolella ja osittain myös länsipuolella. Sen pinta-ala on noin viisi hehtaaria.

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa toteutumattomat työpaikka-alueet asuin- ja liikekäyttöön sekä länsipuolella oleva Y-tontti asuinkäyttöön. Asemakaavassa oleva Kassakummuntien katualue suoritetaan rakennetun tiealueen mukaiseksi ja nykyisessä kaavassa olevalta tiealueelta liitetään vapautunut alue asuin-kortteliin 4151.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2021, päivitetty 27.3.2024
2. Sijaintikartta
3. Kaavoitettava alue
4. Asemakaavakartta A4
5. Kaavamääräykset
6. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (KILVA)
7. Havainnekuva

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista:
Vuorovaikutusraportti

1.5 Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä ja suunnitelmista

Röykän lepakkoselvitys, Tmi Metsäsiipi Rasmus Karlsson, 9.12.2020
Röykän Lopentien itäpuolisen alueen luontoselvitys, Enviro Oy, 11.12.2020
Lopentien itäpuoli, rakennettavuusselvitys, Ramboll, 14.10.2021
Y-tontti rakennettavuusselvitys, Ramboll, 31.8.2023
Lopentien itäpuolen asemakaavan muutoksen meluselvitys, Ramboll 29.2.2024
Lopentien itäpuoli, hulevesiselvitys, Ramboll 29.2.2024
Lopentien ja Kassakummuntien risteys, liikenneselvitys, Ramboll 7.11.2024
Lopentien ja Kassakummuntien risteys, yleissuunnitelma 29.2.2024

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto / Johanna Seppä 2006
Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, Museovirasto / Tapani Rostedt 2008
Nurmijärven rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, luonnos 6.5.2010
Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, Ramboll Oy 2010
Lopentien (mt132) pienet liikenneturvallisuutta parantavat toimenpiteet Röykän taajamassa, ELY julk.3/2011
Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Santasalo 28.5.2012
Nurmijärven ekologiset yhteydet, Enviro Oy, luonnos, 14.2.2014
Maaperän tutkimusraportti, Thermisol Oy, Nurmijärvi, Envimetria Oy 12.1.2015
Nurmijärven pysäköintinormi 2020

1.7 Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaavamuutosalueen sijainti	2
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5 Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä ja suunnitelmista	3
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	3
1.7 Sisällysluettelo	4
2 Tiivistelmä	5
3 Lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueesta	6
3.2 Luonnonympäristö	6
3.3. Rakennettu ympäristö	9
3.4 Ympäristön häiriötekijät	12
3.5 Suunnittelutilanne	13
4 Asemakaavoituksen vaiheet	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
5 Asemakaavan kuvaus	18
5.1 Asemakaavan rakenne	18
5.2 Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset	22
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.4 Kaavaratkaisun vaikutukset	26
5.5.Ympäristön häiriötekijät	28
5.6 Nimistö	28
6 Kaavan toteuttaminen	28

2 Tiivistelmä

Asemakaavamuutoksessa muutetaan toteutumattomien työpaikka-alueiden ja yleisten rakennusten tontti asuin- ja liikekäyttöön. Lisäksi päivitetään kaavaan katualueet vastaamaan nykyistä rakennettua katua Kassakummuntien alueella. Risusillantiehen lisätään osa entisestä yleisten rakennusten tontista, jotta olemassa olevat putkilinjat sijoittuvat katualueelle.

Kaavamuutosalueen itäpuolella olevat työpaikkarakentamiseen tarkoitetut tontit eivät ole toteutuneet ja kaava on vuodelta 1972, joten sen päivittäminen on tarpeen. Röykkässä ei ole tällä hetkellä tarjolla kunnan tontteja omakotirakentamiseen. Suunnittelualueelle osoitetaan myös AP-tontteja yhtiömuotoiselle rakentamiselle: rivitaloille tai kytketyille pientaloille. Liiketilalle varatulle tontille on mahdollista rakentaa esimerkiksi pieni päivittäistavarakauppa tai ravintola ja lisäksi polttoaineen jakeluasema. Liiketontin reunoille on varattu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET ja EMT), alueelle tarvittavalle puistomuuntamolle sekä telemastolle.

Alueen länsipuolella kaavamuutos koskee yleisten rakennusten tonttia, jolle ei ole tarvetta kunnan palveluverkon rakentamisessa.

Kaava-alueella otetaan huomioon myös Kassakummuntien katualueen suoristaminen kaavassa, rakennetun kadun mukaisesti. Tästä johtuen kaavassa muuttuvat myös kadun molemmin puolin olevat asuinkorttelit. Kortteliin 4115 muodostuu viheraluetta ja kortteliin 4151 omakotitontti (AO). Kaava-alueen itäosaan osoitetaan kaksi uutta erillispientalojen korttelialuetta (AO), joille tulee yhteensä 11 tonttia. Itäpuolella liikekiinteistölle osoitetaan yksi tontti (KLH) ja samaan kortteliin asuinrakentamista (AP) sekä teknisiä toimintoja varten yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen ja laitoksen alue (ET) ja yksi telemastoa varten varattu alue (EMT). Alueen länsipuolelle osoitetaan asuinpienalojen korttelialue (AP), johon on mahdollista rakentaa esim. vanhusten hoivaa tarjoava yksikkö. Lisäksi muodostuu yksi pientalotontti (AO) olemassa olevaan kortteliin 4151. Näiden lisäksi muodostuu katu- ja lähivirkistysaluetta.

Asuintalojen suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja tehokkuusluku on $e=0,25$ (AO) ja $e=0,30$ (AP), alueelle on mahdollista rakentaa yhteensä n. 6730 $k\text{-m}^2$, josta asuntorakentamista on n. 5930 $k\text{-m}^2$. Kaavaratkaisu mahdollistaa toteutuessaan alueelle noin 85 uutta asukasta. Alueen laskennallinen asukasmäärä on laskettu väljyydellä 1 asukas / 70 $k\text{-m}^2$ ja 100 % toteutumisasteella.

Asemakaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti ilmoittaa vireilletulosta 6.4.2021 §27.

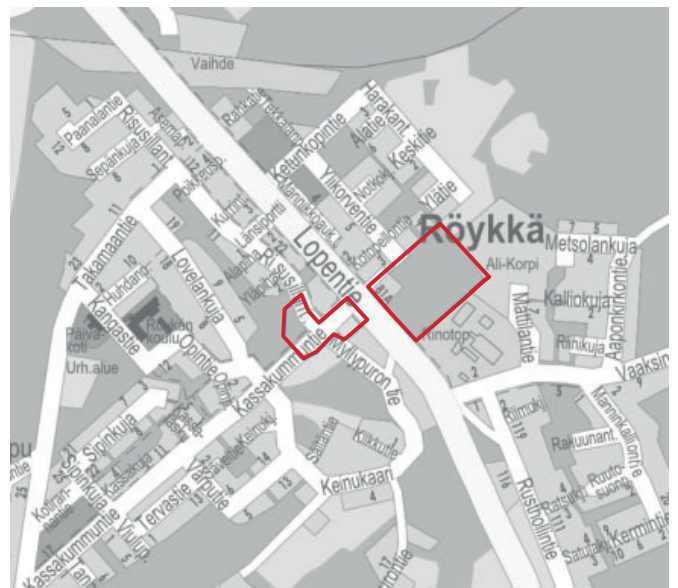
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.4.2021 alkaen.

Kaava-alueen laajentumisen myötä OAS on päivitetty 27.3.2024.

Valmisteluvaiheen luonnos oli nähtävillä 2.5.-3.6.2024 ja siitä saatiin seitsemän lausuntoa. Saatuihin lausuntoihin laadittiin vastineet, jotka löytyvät liitteenä olevasta vuorovaikutusraportista. Viranomaisien kannanotot valmisteluaineistosta kohdistuivat vehreyden vaalimiseen, arkeologiaan, hulevesien hallintaan, viherkatteisiin, luontoarvoihin, yleiskaavan sisältövaatimukseen, kaupalliseen palvelurakenteeseen ja -verkkoon, liikenteeseen ja Lopentien hallinnolliseen muutokseen, meluasioihin sekä ilmastovaikutusten arviointien tarkentamiseen.

Asemakaava laaditaan Nurmijärven kunnan omana työnä.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.



Ote opaskartasta, suunnittelualueen rajausta punaisella.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueesta

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Röykän taajamassa, sekä Lopentien itä- että länsipuolella, Kassakummuntien, Lopentien ja kaavassa olevan rakentumattoman Porttipellontien risteyksessä. Alueen pinta-ala on noin viisi hehtaaria.

Suunnittelualue on rakentumaton. Alueen itäpuolella on nykyisessä kaavassa teollisuusrakentamiseen tarkoitettuja tontteja. Nämä muuttuvat asuinrakentamisen tonteiksi sekä liikerakennuksen tontiksi, lisäksi muodostuu katu- ja viheralueita. Länsipuolella on julkisen palvelun tontti sekä katu- että viheraluetta. Yleisten rakennusten tontille ei ole tarvetta kunnan palveluverkon rakentamisessa, sillä koulu ja päiväkoti sijaitsevat Röykän taajaman länsilaidalla ja niillä tonteilla on mahdollisuus tarpeen mukaan laajentaa olemassa olevia rakennuksia.

Alueen maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta.



Ilmakuva ja suunnittelualueen rajausta punaisella



Korkeussuhteet (MML korkeusmalli)

3.2 Luonnonympäristö

Topografia ja maaperä

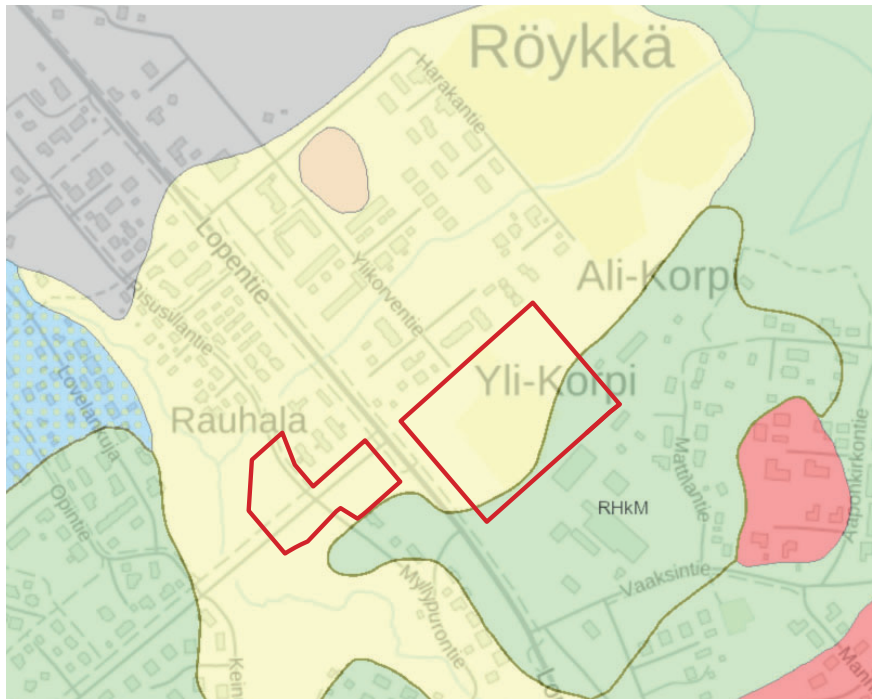
Suunnittelualueen itäosassa maasto viettää itä-kaakosta länsi-luoteeseen. Maasto on suhteellisen tasaista, mutta itä- ja kaakkoisosissa maaston kaltevuutta on enemmän. Tällä alueella maisemarakenne on nuorta metsää ja osittain niittyaluetta. Metsä on koivuvaltaista nuorta sekametsää, jossa on lisäksi kuusta ja mäntyä. Alueella on paikoitellen tiheää vesakkoa ja tuomitiheikköä. Itäpuolella maaperä on karkeaa hietaa ja hiekkaa.

Suunnittelualueen länsiosassa maasto on suhteellisen tasaista, viettäen luoteeseen kohti Myllyojaa. Pääosa alueesta on melko harvaa sekametsää. Rakennettavuusselvityksen alueen pohjamaa on karkeaa hietaa.

Rakennettavuus

Alueen itäpuolelle laaditun rakennettavuusselvityksen mukaan kadut ja piha-alueet voidaan lähtökohtaisesti perustaa maanvaraisesti. Maaperä on alueelta otettujen maanäytteiden mukaan routivaa, mikä tulee huomioida kaikessa rakentamisessa. Ennen rakentamiseen ryhtymistä on pohjasuhteet varmistettava yksityiskohtaisilla pohjatutkimuksilla rakennusten kohdilla. (Rakennettavuusselvitys, Ramboll 2021.)

Kaavamuutosalueen länsipuolelle, Y-tontin alueelle, on tehty erillinen rakennettavuusselvitys. Selvitysalue rajoittuu Risusillantieen ja Kassakummuntiehen sekä puistoalueeseen. Maaperä on tällä alueella routivaa, vaihtelevaa savista silttiä tai silttistä hiekkakerrostumaa. Pohjamaa on routivaa. Vesipinta on noin 3,5–3,2 metrin syvyydellä maanpinnasta alaspäin. Y-tontin rakennettavuusselvityksen mukaan pienet rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Suuret ja raskaat rakennukset tulee paaluttaa. Alueelle suunniteltuihin rakennuksiin tulee tehdä kohdekohtaiset pohjatutkimukset. Perustamistavat ja sallitut pohjapaineet sekä pohjavesipinnan taso tulee tarkentaa rakennuspaikkakohtaisten pohjatutkimusten perusteella. Puistossa virtaa Myllyoja. (Rakennettavuusselvitys, Ramboll 2023.)



- Kalliomaa (Ka)
- Hiekkamoreeni (Mr)
- Hiekka (Hk)
- Karkea hieta (Kht)
- Savi (Sa)

Maaperä ja suunnittelualueen rajausta punaisella.
Kartta GTK aineistosta.

Kasvillisuus

Luontoselvityksessä (Enviro Oy 2020) todetaan, ettei suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ole Natura 2000-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluhelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppisiä tai luonnonmuistomerkkejä.

Luontoselvityksen mukaan kaavamuutosalueella on tavanomaista luontoa, eikä sillä alueella esiinny harvinaisia tai uhanalaisia lajeja tai luontotyyppisiä.

Suunnittelualueen itäpuolelta, läheltä Lopentietä, alueella sijaitsevan ojan reunalta on löydetty pieni kasvusto todennäköisesti vankkasaraa (määritys epävarma), joka on Suomessa silmälläpidettävä (NT) laji. Luontoselvityksessä ei annettu tälle alueelle suosituksia alueen maankäyttöä ja suunnittelua varten.

Keski-Uudenmaan Ympäristökeskuksen luonnosvaiheen lausunnossa kehoitettiin selvittämään tarkemmin luontoselvityksessä mainitun vankkasaralöydöksen tilanne. Luontoselvityksen mukaan löydös on todennäköisesti vankkasaraa. Vankkasara ei ole rauhoitettu eikä uhanalainen laji, mutta Laji.fi-sivuston mukaan se on silmälläpidettävä ja kasvaa harvinaisena Etelä-Suomessa. Tämän vuoksi se voidaan siirtää kaava-alueen itäreunalla sijaitsevalle suojaviheralueelle (EV/hu), jossa on lähes samanlaiset elinolosuhteet kuin löydöspaikalla. Vankkasara siirretään uuteen sijaintiin alueen infrarakentamisen yhteydessä.



Kuva itäiseltä alueelta, vanhaa peltoa

Eläimistö

Luontoselvityksen (Enviro Oy 2020) mukaan suunnittelualueella suurin osa tavatuista lintulajeista on Suomessa varsin yleisiä ja seudulla tavallisia pesimälajeja. Tulosten perusteella suunnittelualueen lähistöllä oleva Röykänpuron metsä on pesimälajistoltaan linnustollisesti paikallisesti arvokas.

Suunnittelualueen liito-oravainventoinnissa ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Kaava-alueelta ei ole tehty havaintoja kirjovertkoperhosista tai viitasammakoita, muutama ruskosammakko on löydetty.

Röykän lepakkoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole havaittu lepakoita. Kaksi lepakoiden piilopaikkaa löydettiin alueen itäpuolella olevan kiinteistön aitta- ja maatalousrakennuksessa. Tämän itäpuolisen osan puolelle on suunnitelmassa jätetty puistoaluetta.

Nurmijärven ekologisia yhteyksiä käsittelevässä raportissa mainitaan, että Röykän taajama on tiivis ja että sen tärkeät paikalliset ekologiset yhteydet sijoittuvat taajaman länsipuolen metsäkannakselle ja taajaman itäpuolelle Vaaksinjärven rannan lähelle. Taajaman eteläpuolella on jäljellä melko leveä metsäalue, joka sopii eläinten kulkureitiksi itä–länsisuunnassa. Nämä alueet eivät kuulu käsiteltävään kaavamuutosalueeseen.

Pinta- ja pohjavedet

Kaava-alue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle, lähin pohjavesialue on suunnittelualan pohjoispuolella 390 metrin etäisyydellä kaava-alueen pohjoisreunasta. Pohjaveden painetaso ei nouse maanpinnan yläpuolelle, mutta se on alueella lähellä maanpintaa. (Lopentien itäpuoli rakennettavuusselvitys, Ramboll 2021).

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Lepsämänjoen yläosan valuma-alueeseen, mutta se jakautuu valuma-alueen sisällä useampaan pieneen osavaluma-alueeseen (Hulevesiselvitys, Ramboll 2024). Kaavamuu-
tosalue sijaitsee Myllyjojan valuma-alueella, kyseinen oja sijaitsee alueen länsipuolella ja on tärkeä alueen hulevesien johtamisen kannalta.

Myllyjojan johtaa luontoselvityksessä mainittu Rökänpuro, joka sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella. Se on luontotyyppinä erittäin uhanalainen savimaiden latvapuro sekä kalataloudellisesti merkittäväksi arvioitu pienen vesi (Luontoselvitys, Enviro Oy, 2020).

Myllyjojan alavirralla on tehty koekalastuksia Vantaan ja Helsingin vesiensuojeluyhdistyksen toimesta (VHVSY ry), niiden yhteydessä löydetty mm. taimenia. Lajiston näkökulmasta erityisesti hulevesien laatu on merkittävässä roolissa niiden määrän ohella. Kiintoaine- ja muuta haitta-ainekuormitusta uomiin hulevesien mukana tulee välttää.

Nykyistä hulevesiverkosta on kaava-alueen pohjoispuolella olevalla Ylikorventien ja Kotopellontien asuinalueella. Sen alueen hulevesiviemäriverkosto purkautuu nykyiseen purouomaan, joka laskee Myllyjojan Lopentien länsipuolella. Myös Kassakummuntielle, Risusillantielle ja Myllypurontielle on nykyistä hulevesiviemäriverkostoa, joista hulevedet purkautuvat Myllypurontien eteläpuolella olevaan nykyiseen ojaan, josta ne laskevat lopulta Myllyjojan.

Alueen katujen kuivatus on järjestetty pääsääntöisesti reunaojin ja painantein.

3.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys alueella

Röykässä koko kylän alueella asukasluku oli 2229 asukasta vuoden 2022 lopussa (Tilastokeskus).

Samana vuonna Rökän ydintaajamassa asukasluku on ollut 1651 ja ennustettu asukasluku pieneneväksi n. 1602 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä (Nurmijärvi väestöennusteet 2023–2040). Koko kunnassa oli v. 2023 lopussa 44 785 asukasta (Tilastokeskus).

Yhdyskuntarakenne

Nurmijärven Rökän yhdyskuntarakenne on enimmäkseen pienimittakaavaista asuinrakentamisesta ja osittain myös teollisuusrakentamista sekä muutamia liikerakennuksia. Liikerakennukset sijoittuvat Rökän taajaman keskukseen. Rakentaminen on sijoittunut Lopentien varteen noin kilometrin mittaiselle osuudelle, levittäytyen tien sekä itä- että länsipuolelle.

Palvelut

Rökän taajaman keskustassa on yksi päivittäistavarakauppa, ravintola ja kampaamo. Rökän alueella on myös yksi huonekalukauppa ja taimitarha (NJ kaupan palveluverkkoselvitys 2012).

Taajaman länsilaidalla on alakoulu ja päiväkotitoiminta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänne

Kaavamuu-
tosalueella ei ole todettu muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäänneksiä.

Alueen naapurustossa on rakennuksia, jotka on mainittu Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä (LPV Oy, 2012). Naapurissa, alueen itäpuolella on Ali-Korven tila, joka on historiallinen asuinpaikka. Se mainitaan Rakennusperintöselvityksessä säilytettävänä rakennuksena, jossa on vaalittavat pihapiiri ja ympäristö. Alueen itäna-

purina on Yli-Korven kiinteistö, jossa on kaksikerroksinen päärakennus noin vuodelta 1780, myös säilytettävä kohde, vaalittavine pihapiireineen. Yli-Korven tilan kiinteistö on myös asemakaavassa merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr).

Alueen rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia.

Alueen luoteispuolella on rivi- ja omakotitaloja, itäpuolella suojeltuja vanhoja rakennuksia pihapiireineen, kaakossa pienteollisuuskiinteistö varistorakennuksineen ja Lopentien länsipuolella pari- ja omakotitaloja.



Karttaote Røykästä v. 1886, Vanhat kartat.fi

Liikenne ja tekninen huolto

Alueen laidalla on olemassa oleva katu- ja kunnallistekninen verkosto. Kaava-alueelle rakennetaan uusia katuja ja kunnallistekniikkaa.

Liikenne keskittyy kaava-alueen halki kulkevalle Lopentielle. Lähimmät julkisen liikenteen pysäkit sijaitsevat Vaaksintien risteyksessä. Linja-auton kulkuyhteyksiä on Rajamäelle, Lopelle ja Kirkonkylälle sekä Klaukkalaan että Helsinkiin.

Kevyenliikenteen verkostoa on taajaman sisällä ja Lopentien (mt 132) sekä Kassakummuntien varrella.

Keven liikenteen turvallisuus Røykän taajamassa on nykyisellään melko hyvä. Lopentien nopeusrajoitus on 50 km/h Røykän taajaman kohdalla. Taajamaan saavuttaessa nopeusrajoituksen alenemiskohtaa on korostettu heräteraidoin ja nopeusrajoituksen tehostemerkinnöin. (Lopentien, mt 132, pienet liikenneturvallisuuksia parantavat toimenpiteet Røykän taajamassa, ELY 12/2011). Kaava-alueen tonttikaduilla, esim. Kassakummuntielä, nopeusrajoitus on 30 km/h.

Ydintaajaman kohdalla kulkevat kevyen liikenteen väylät Lopentien molemmiin puolin Ketunkopintien ja Kassakummuntien välillä. Tämän jälkeen väylä jatkuu etelän suuntaan, toisella puolella Lopentietä, Vaaksintien liittymään asti.

Vilkkaimmin käytetyt suojatiet on varustettu keskisaarekkein.

Virkistys

Röykän taajaman itäpuolella sijaitsee Vaaksinjärvi, jonka rannalla on kunnan ylläpitämä uimapaikka. Lähialueen metsät tarjoavat ulkoilumaastoja. Kaava-alueen lähistöllä on kaksi leikkikenttää: Vaaksintie ja Kassakummuntie. Riittävät ja monipuoliset lähivirkistysalueet vähentävät asukkaiden tarvetta lähteä virkistäytymään kauemmas.

Luontoarvot

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Natura 2000-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppiä tai luonnonmuistomerkkejä. Alueella ei ole valtakunnallisesti uhanalaiseksi luokiteltuja luontotyyppiä (Luontoselvitys, Enviro, 11.12.2020).



Kuva itäpuolen metsästä, jossa on oja.

3.4 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Suunnittelukohte sijoittuu lähelle Lopentietä. Lopentien itäpuolelle sijoittuvan, lähimmän asuinkorttelin rakentaminen on suunniteltu siten, että kiinteistön autokatos tulee suojaamaan melulta leikki- ja oleskelualueita. Asuntokohtaiset piha-alueet jäävät näin melukatveeseen. Rakennusten normaaleille ulkovaipparakenteilla turvataan sisällä turvalliset ääniolosuhteet.

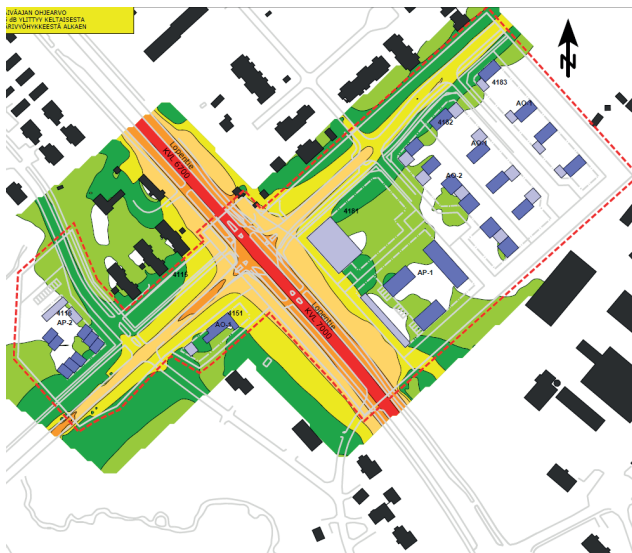
Kauempana Lopentieltä sijaitsevat tontit eivät ole liikenteen melualueella, eikä tulevan Porttipellontien liikenne aiheuta ohjearvoja ylittävää melua. Meluselvityksen perusteella suunniteltu hanke voidaan toteuttaa siten, että ulkoalueilla ja sisätiloissa saavutetaan ohjearvojen mukaiset melutasot (Meluselvitys, Ramboll, 2024).



Ennustetilanne 2050 nykyisellä rakennuskannalla, päiväajan keskiäänitaso LAeq (7-22)



Ennustetilanne 2050 nykyisellä rakennuskannalla, yöajan keskiäänitaso LAeq (22-7)

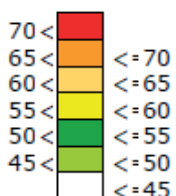


Ennustetilanne 2050 suunnitellulla rakennuskannalla, päiväajan keskiäänitaso LAeq (7-22)



Ennustetilanne 2050 suunnitellulla rakennuskannalla, yöajan keskiäänitaso LAeq (22-7)

Äänitaso, dB



Selitteet

- Olemassa oleva rakennus
- Suunniteltu asuinrakennus
- Suunniteltu muu rakennus
- Likimääräinen AK-alueen raja

Otteita meluselvityksestä, Ramboll, 2024

Alueen länsiosassa olemassa olevaan kortteliin liittyvä uusi pientalotontti (kortteli 4151, tontti 4) sijaitsee Lopentien ja Kassakummuntien risteyksessä, liikenteen melualueella. Asemakaavassa määrätään rakenteellisesta melusuojuuksesta.

Alueen kaakkosilaidalla on teollisuuskiinteistö (kortteli 173, tontti 1), joka valmistaa muovi-, raudoitustuotteita sekä peilejä. Yrityksen toiminnasta ei aiheudu melu- eikä hajuhahtaa ympäristöön.

3.5 Suunnittelutilanne

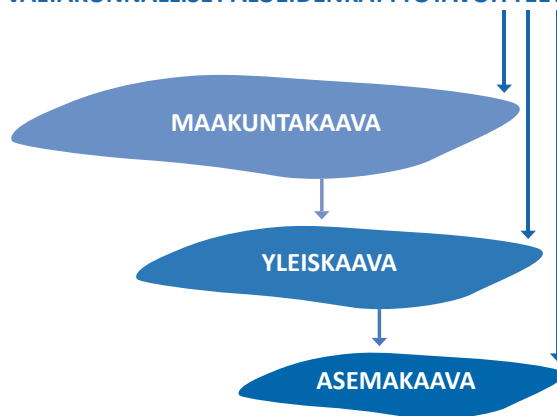
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET



Kaavio kaavahierarkiasta. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat kaikkea kaavoitusta. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta ja yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista.

Uusimaa 2050 -kaava

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

Lopentie on osoitettu Uusimaa 2050-kaavassa seudullisesti merkittäväksi tieksi. Viivamerkinillä osoitetaan seudullisesti merkittävät maantiet ja kadut. Seudullinen merkitys voi johtua esimerkiksi väylän merkittävyydestä tavaraliikenteen tai joukkoliikenteen reittinä. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelualueeseen ei kohdistu muita Uusimaa 2050-kaavan aluevaraus-, kohde-, viiva-, ominaisuus- tai kehittämisperiaattemerkintöjä. Sitä koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. 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 (AKL39§). Asemakaavoituksen yhteydessä voidaan siis tehdä suunnittelualueella koskevia yleiskaavatasoisia valintoja. Tämän vuoksi asemakaavatyön yhteydessä tullaan selvittämään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen, maakuntakaavan sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Nurmijärven koko kunnan yleiskaavassa (1989, oikeusvaikutukseton) itäpuolen suunnittelualue on merkitty pientaloasutuksen alueeksi (AP2), jonne voidaan rakentaa myös asumiseen liittyviä ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja. Länsipuolella alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), julkisia ja yksityisiä palvelu- tai toimitiloja, ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja ja asuntoja varten.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 4–007 Lopentien itäpuoli, joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 5.9.1972. Tämä asemakaava jää suurelta osaltaan voimaan muutosalueen itäpuolelle. Kaavassa on tälle suunnittelualueelle on osoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemien ja liikerakennusten korttelialue (AML, tehokkuusluku $e=0.40$), jonka rakennusoikeudesta saadaan käyttää enintään 10 % asunnoiksi sekä pienteollisuusrakennusten korttelialue (TP, tehokkuusluku $e=0.30$). Kaavamuutosalueen vieressä on voimassa olevassa asemakaavassa maatalousvaltainen alue (AT), pohjoispuolella asuinpientaloalue (AP/AO) ja kauempana koillisessa teollisuuden varattu alue (T).

Suunnittelualueen länsipuolella on voimassa asemakaava 4–027 Røykkä länsiosat (29.6.1993). Suunnittelualueella on julkisten rakennusten korttelialue (Y) ja toisella puolella Risusillantietä on asuin-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialue (AL) ja katualuetta.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Maankäytön tavoiteohjelma

Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen on yksi kolmesta Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) linjatuista tavoitteista.

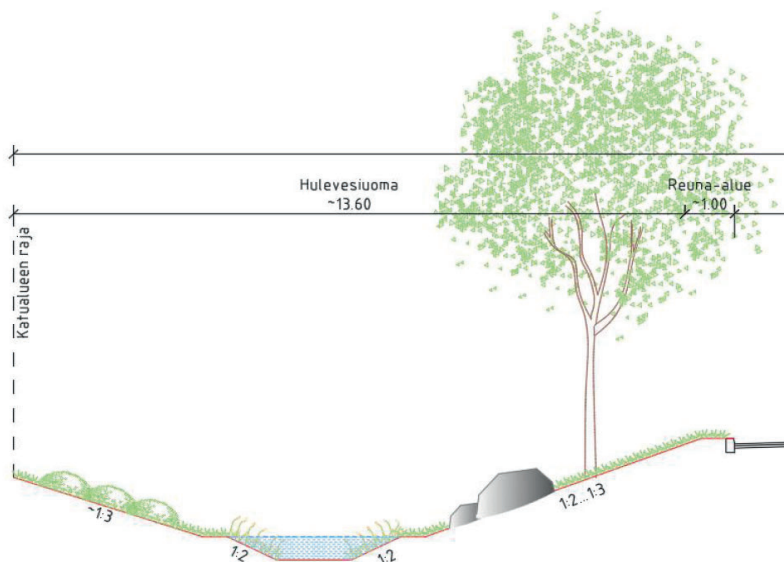
Kunnallistekninen yleissuunnitelma

Alueelle on laadittu alustava kunnallistekninen yleissuunnitelma (Ramboll Oy). Katusuunnitelman ehdotus tulee nähtäville kaavan hyväksymisvaiheen jälkeen.

Lopentie on valtion maantie, jossa nopeusrajoitus on 50 km/h taajaman kohdalla. Tien molemmin puolin kulkee jalankulku- ja pyörätie, ne säilyvät ennallaan. Kevyenliikenteen väylä jatkuu vain toisella puolella Lopentietä Kassakummuntien ja Porttipellontien risteyksestä kaakkoon. Kaava-alueelle tulee uusi kokoojakatu, Porttipellontie, ja sen varteen rakennetaan yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Tonttikatujen, jotka ovat pistoja asuinalueelle, varsille ei ole suunniteltu kevyenliikenteen väyliä. Uuden kokoojakadun rakentamisen yhteydessä parannetaan Kassakummuntien, Lopentien ja tulevan Porttipellontien risteystä rakentamalla mm. liikenteenjakaajat, liikennevalot ja kääntyville ajoneuvoille omat kaistat. Risteysalueilla toteutuvat riittävät liittymisnäkemät sekä tiealueella että kevyenliikenteen väylillä. Myös alueen sisäiset risteysten näkemäalueet on suunniteltu turvallisiksi.

Kassakummuntien ja Risusillantien alueelle ei tehdä muutoksia katualueilla, näkemäalueiden turvallisuus tarkistetaan katusuunnitelmassa.

Julkisen liikenteen pysäkit sijaitsevat kaava-alueen läheisyydessä, Lopentien varressa sekä pohjoisen että etelän suunnassa. Linja-autopysäkeille on tehty jalankulun ja pyöräilyn reitit. Uudet pysäkit rakennetaan lähelle uutta risteysaluetta, paikat tarkentuvat katusuunnitelmassa.



Esimerkkityyppipoikkileikkaus hulevesien viivytyspainanteesta Porttipellontien verrella, Ramboll Oy

Tekninen huolto

Kaava-alue tulee olemaan osa Nurmijärven Veden toiminta-aluetta. Vesihuoltoverkosto toteutetaan keskite-
tysti alueelle rakentamishjelmaan varattujen määrärahojen puitteissa. Alueelle laaditaan kunnallistekninen
yleissuunnitelma, jossa on mukana vesi-, viemäri- ja hulevesiverkosto, sekä sen liittäminen jo olemassa ole-
vaan kunnan verkostoon.

Sähkön jakelusta alueella vastaa Nurmijärven Sähkö Oy ja verkkoa laajennetaan alueelle samalla, kun alueen
kunnallistekniikkaa rakennetaan.

Hulevesisuunnitelma

Kaava-alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma (Ramboll Oy, 29.2.2024), sen tavoitteena on ehkäistä maan-
käytön muutoksen ja rakentamisen haitallisia vaikutuksia pinta- ja pohjavesiin, olemassa oleviin hulevesien
hallinnan rakenteisiin ja vähentää hulevesitulvien riskiä alueella. Hulevesien hallintaratkaisulla pystytään vii-
vyttämään kaavan toteuttamisesta aiheutuvia mitoitusasteen aikana muodostuvaa hulevesien määrän lisään-
tymistä nykytilanteeseen verrattuna. Syntyvien hulevesien määrää voidaan tonteilla vähentää rakentamalla
päällystettyä pihaa vain tarvittava määrä ja jättämällä loppuosa viheralueeksi, sorapinnalle tai käyttämällä pi-
han pinnoittamisessa esim. reikäkiveä. Puhtaiden hulevesien imeyttäminen maaperään turvaa muodostuvan
pohjaveden määrää. Hulevesien viivytysratkaisut tasaavat veden virtaamaa kaava-alueen ulkopuolissa ojissa ja
rummuissa.

Alueelle rakennettavien viivytysaltaiden lopullinen muoto, luiskien jyrkkyys, vesisyvyys ja viivytystilavuus tar-
kentuvat myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Alueelta tulevien purkuvirtaamien muutokset ovat verrattain pieniä, eikä niillä ole haitallisia vaikutuksia purku-
vesistöinä toimiviin purouomaan ja Myllyjoaan, mikäli huolehditaan riittävästä viivytyksestä (Hulevesiselvitys,
Ramboll 2024).

Rakennusjärjestys

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

Rakennuskielto

Osalla kaava-aluetta on voimassa rakennuskielto.

Tekninen johtaja on päättänyt 21.11.2023 § 81 jatkaa rakennuskieltoa 31.12.2025 asti.

4 Asemakaavoituksen vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelu on käynnistetty kunnan aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireilletulosta 6.4.2021 § 27. Vireille-
tulosta ilmoitettiin 19.4.2021 julkaistulla kuulutuksella. Osallisille lähetettiin kirje, jossa ilmoitettiin kaavamuu-
toksen vireilletulosta. Oas on ollut nähtävillä 22.4.2021-6.5.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on
päivitetty 27.3.2024. Asemakaavaluonnos ja päivitetty OAS olivat nähtävillä 2.5.-3.6.2024.

Asemakaavamuutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

- Alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat sekä muut, joiden olosuhteisiin kaava vaikuttaa
- Nurmijärven kunnan hallinto:
Maankäyttö- ja kaavoitus (kiinteistö- ja mittaus, maankäyttö sekä yleiskaavoitus), tekninen keskus, vanhusneuvosto ja vammaisneuvosto
- Muut viranomaiset:
Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Uudenmaan liitto ja Väylävirasto
- Yritykset:
Digita Oy, DNA Oy, Elisa Oyj, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven vesi, Telia Company AB ja Telia Towers Finland Oy
- Yhdistykset:
Nurmijärven yrittäjät, Röykän asukasyhdistys ja Virtavesien hoitoyhdistys

Muu viranomaisyhteistyö

ELY-keskuksen luontoasiantuntijan kanssa on keskusteltu ehdotusvaiheen aikana (syksy 2024) asemakaava-alueelta löytyneestä mahdollisesta vankkasarasta ja todettu, että kasvi voidaan siirtää sopivaan paikkaan alueen infrarakentamisen yhteydessä. Kaavakartan määräyksissä on esitetty uudeksi sijoituspaikaksi kaavan kaakkosreunan suojaviheraluetta (EV/hu).

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 6.4.2021. Vireilletulosta ilmoitettiin Nurmijärven kunnan ilmoitustaululla ja Nurmijärven uutisissa julkaistulla kuulutuksella 21.4.2021. Osallisille lähetettiin kirje, jossa ilmoitettiin kaavamutoksen vireilletulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kunnantalolla 22.4.-6.5.2021. Tänä aikana aineistosta oli mahdollisuus esittää mielipiteitä. Aineistosta pyydettiin kirjalliset lausunnot viranomaistahoilta.

Aloitusvaiheen aineistosta saatiin 3 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Saatu palaute sekä vastineet on esitetty erillisessä vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto viranomaisten lausunnoista aloitusvaiheessa

Nähtävilläoloaikana saatiin lausuntoja seuraavilta tahoilta:

- Nurmijärven Sähköverkko Oy
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Telia

Viranomaisten kannanotot valmisteluaineistosta kohdistuivat katujen ja tonttiliittymien, sekä osoitteiden selkeyteen ja loogisuuteen. Asemakaavamuutos mahdollistaa tonttiliittymän vain tonttikadulta. Uusille tonttिकाduille tulee uudet nimet ja osoitenumeroinnit tulevat selkeästi kaduittain.

Rakentamisessa kehoitettiin huomioimaan paloturvallisuusvaatimukset rajalle tai sen lähelle rakennettaessa. Tonttien mitoituksessa on huomioitu paloturvallinen rakentaminen.

Lausunnot on otettu kaava-aineistossa huomioon.

Yhteenveto mielipiteistä aloitusvaiheessa

Mielipiteissä esitettiin kaava-alueen laajentamista sekä pyydettiin huomioimaan puistoalueiden suunnittelu uuden katualueen ja olemassa olevan asutuksen välille.

Asemakaavaluonnos

Valmisteluvaiheessa laadittavassa asemakaavamuutoksen luonnoksessa esitettiin alustavasti mm. alueen käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä sekä laatu. Päivitetyn OAS:n ja asemakaavanluonnoksen nähtävälle asettamisesta päätti tekninen johtaja, minkä jälkeen se oli nähtävillä 30 vuorokauden ajan. Tänä aikana OAS:ista, asemakaavamuutoksen luonnoksesta ja muusta aineistosta oli mahdollista esittää mielipiteitä. Aineistosta pyydettiin kirjalliset lausunnot viranomaistahoilta.

Kaavaratkaisun luonnoksen nähtävälle asettamisesta päätti tekninen johtaja 28.3.2024 (§17). Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan internet-sivuilla.

Kaavan päivitetty OAS ja luonnos olivat nähtävillä 2.5.-3.6.2024. Lausuntoja saatiin 7 kpl, mielipiteitä ei saatu. Saatu palaute sekä vastineet on esitetty erillisessä vuorovaikutusraportissa.

Lausunnot on otettu kaava-aineistossa huomioon.

Yhteenveto viranomaisten lausunnoista luonnosvaiheessa

Nähtävilläolonaikana saatiin lausuntoja seuraavilta tahoilta:

- Nurmijärven Sähköverkko Oy
- Valoo Oy
- Uudenmaan liitto
- Nurmijärven kunta, sivistys- ja hyvinvointitoimiala
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus
- Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Viranomaisten lausunnot valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen vehreyden vaalimiseen sekä luontoarvojen säilyttämiseen ja viherkattojen tärkeyteen. Lisäksi nostettiin esiin arkeologiset arvot lähialueen vanhojen suojeltujen asuinrakennusten ja pihapiirien naapurustossa. Hulevesien hallintaan ja niiden johtamiseen hulevesijärjestelmien kautta Myllyjoaan kiinnitettiin huomiota ja korostettiin Myllyjoan ja Røykänpuron luontoarvojen vaalimista tärkeänä elinympäristönä lukuisille eliölajeille. Kehotettiin selvittämään ELY:n kanta alueelta löytyneeseen mahdolliseen vankkasaraan ja sen kasvupaikan häviämiseen. ELY pyysi tarkentamaan yleiskaavan sisältövaatimusten käsittelyä ehdotusvaiheessa ja varmistamaan, että kaavan selvitykset ovat tarvittaessa yleiskaavatasoisia. Kehotettiin myös kuvaamaan tarkemmin suunnittelualueen ympäröivien alueiden toiminnot ja niiden mahdolliset vaikutukset kaavamuutosalueeseen. ELY kehotti vielä arvioimaan kaavamuutoksen vaikutuksia kaupalliseen palvelurakenteeseen ja -verkkoon. Lisäksi liikenteeseen liittyen nousi esiin risteysalueen toiminta sekä Lopentien hallinto sekä liikenteen lisääntyvä melu, joka liittyy Lopentien ajonopeuksiin. Myös ilmastovaikutusten arviointia pyydettiin selventämään.

Asemakaavaehdotus

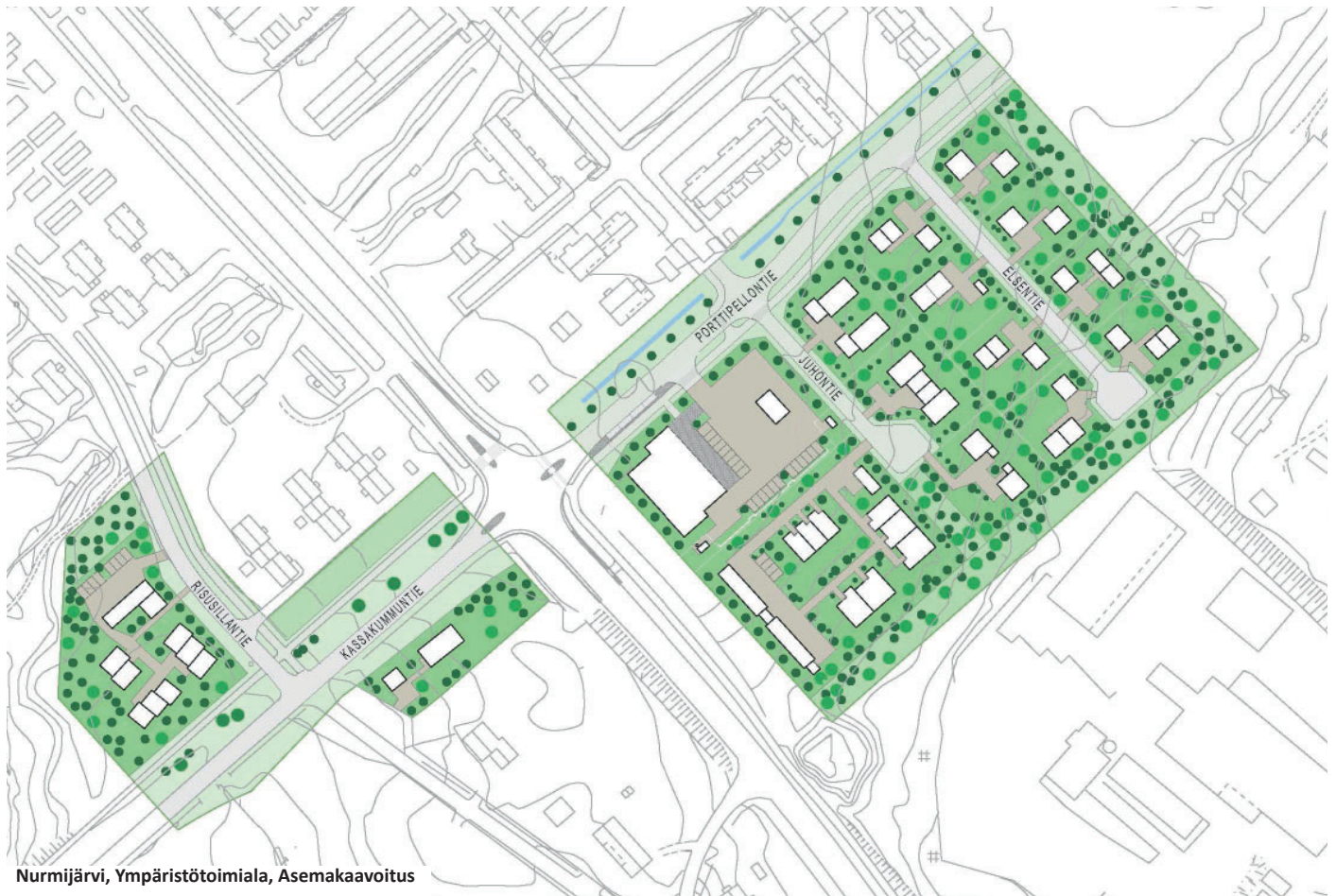
Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen perusteella on laadittu asemakaavaehdotus, joka käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa sekä kunnanhallituksessa. Muutosehdotus asetetaan nähtävälle 30 vuorokauden ajaksi, jolloin osalliset voivat esittää mielipiteensä laatimalla kirjallisen muistutuksen. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään kirjalliset lausunnot viranomaistahoilta.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta sekä kunnanhallitus ja valtuusto käsittelevät asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja asemakaavayksikön laatimat vastineet sekä niiden pohjalta kaavaehdotukseen tehdyt muutokset. Jos muutokset ovat olennaisia, ehdotus käsitellään uudestaan lautakunnassa ja kunnanhallituksessa sekä asetetaan uudestaan nähtävälle 30 vuorokauden ajaksi.

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuuluttamalla sekä lähettämällä kirjeet sitä kirjallisesti pyytäneille. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Mikäli kaavan hyväksymispäätöksestä ei valiteta, saa asemakaavan hyväksymispäätös lainvoiman 30 päivää päätöksen tekemisestä, jonka jälkeen asemakaava voidaan kuuluttaa lainvoimaiseksi.



Nurmijärvi, Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus

Havainnekuva 25.2.2025 esittää ainoastaan yhden mahdollisen toteutustavan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on osoittaa alue pientaloasuinalueeksi ja lisätä kunnan tonttitarjontaa Röykässä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa tulee huomioida rakentamisen sopiminen maaseutumaiseen taajamaan sekä lisäksi tulee kiinnittää huomiota hulevesien hallintaan ja Lopentien meluun.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1. Asemakaavan rakenne

Kaavaratkaisulla alueelle muodostuu 12 erillispientalojen korttelialueen tonttia (AO), kaksi asuinpientalotonttia (AP), yksi liikerakennusten korttelialue, jonne on mahdollista sijoittaa polttoaineen jakeluasema (KLH), yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen ja laitoksen alue (ET) ja yksi telemastoa varten varattu alue (EMT). Näiden lisäksi osoitetaan katu- ja virkistysaluetta.

Suurin sallittu kerrokorkeus on kaksi. AO-korttelialueilla tonttitehokkuus on $e=0,25$ ja AP-korttelialueilla $e=0,30$.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,75 ha ja rakennusoikeutta muodostuu kaavaratkaisun myötä yhteensä noin 6730 $k\text{-m}^2$.



Asemakaavamuutosehdotus, kaavakartta 25.2.2025

Liikenne ohjautuu itäiselle alueelle Porttipellontien kautta, jakaantuen siitä kahdelle tonttikadulle: Juhon- ja Elsentielle. Tontit on sijoitettu katujen varteen siten, että liittymät on sallittu ainoastaan tonttikaduilta. Tonttikatujen päässä on käänköpaikat, jossa henkilöauto on mahdollista kääntyä ja jäteauto mahtuu kääntymään peruuttamalla. Porttipellontien varteen on suunniteltu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.

Kassakummuntien osalta asemakaavaa muutetaan vastaamaan olemassa olevaa tilannetta. Kassakummuntien varressa on rakennettu kevyenliikenteen väylä. Kaavamuutoksen asuinkortteliin (AP) liikenne kulkee Risusillantietä, josta on liittymä tontille. Risusillantien varressa on jo rakennettu kevyenliikenteen väylä. Myllypurontieltä liitytään kortteliin 4151 uudelle AO-tontille. Risusillantie ja Myllypurontie pysyvät ennallaan.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin viisi hehtaaria.

Alueelle muodostuu 12 pientalotonttia (AO). Omakotitalotonttien koot vaihtelevat noin 900–1380 neliömetrin välillä. AO-tonteille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja tehokkuusluku on $e=0.25$.

Asuinpienalojen korttelialueelle (AP), saa rakentaa erillispien- ja paritaloja sekä kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja tehokkuusluku on $e=0.30$. Kaava-alueen toiselle, asuinpienalojen korttelialueelle (AP), saa edellisen lisäksi rakentaa erityisasumista sekä asumiseen liittyviä tuki- ja palvelutiloja.

Liikerakennusten korttelialueelle (KLH-1) saa rakentaa 800 km^2 , esim. pienen lähikaupan ja tontille saa sijoittaa myös polttoaineen jakeluaseman.

Kaavaratkaisu mahdollistaa toteutuessaan alueelle noin 85 uutta asukasta.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asemakaavassa osoitetuille alueille (AP, AO, KLH) on lisäksi seuraavia määräyksiä:

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4m .

AP-korttelialueilla: Rakennukset voidaan kytkeä toisiinsa katoksilla tai muilla kevyillä rakenteilla. Kortteliin 4116 saa sijoittaa erityisasumista sekä siihen liittyviä tuki- ja palvelutiloja tai palveluasumisyksikön.

AP ja AO-korttelialueilla: Piharakennuksen kerrosala sisältyy tontin rakennusoikeuteen.

AO-korttelialueella: Asuinrakennusten lisäksi tontille saa rakentaa yhden erillisen piharakennuksen. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Alueelle suunnitelluille asuinkorttelialueille on annettu suosituksia rakennusmateriaalista ja viherkatoista sekä määräyksiä julkisivun materiaalista, väristä, piharakennuksen kerroskorkeudesta. Liikekiinteistön rakentamiseen on annettu edellä mainittujen lisäksi määräyksiä sisäänkäynnin sijoittamisesta, varastotilojen suojaamisesta, laitteiden ja mainosten asettamisesta sekä aitaamisesta.

Asemakaavassa annetaan seuraavia määräyksiä koskien kaupunkikuvaa ja rakentamista:

AO- ja AP-korttelialueet: Rakennusten pääasiallisesti rakennusmateriaaliksi suositellaan puuta. Julkisivumateriaalina tulee olla puu. Julkisivuverhouksen tulee olla yhdensuuntainen koko julkisivun korkeudelta. Julkisivujen tulee olla vaaleita, maavärien sävyisiä. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Piharakennus saa olla enintään yksikerroksinen ja sen tulee olla puurakenteinen. Julkisivumateriaalien ja väriytyksen tulee olla piharakennuksen mukainen. Piharakennukseen suositellaan viherkattoa.

KLH-korttelialue: Julkisivupintojen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää paneelia, lautaa tai paikallamuurattua, poltettua tiiltä. Julkisivujen tulee olla maavärien sävyisiä. Lastaus- ja huoltotila tulee sijoittaa siten, että se ei näy häiritsevästi katualueelle. Rakennuksen pääsisäänkäynti tulee sijoittaa Porttipellontien puolelle. Ilmanvaihto- ja konehuoneet on sovittava rakennuksen arkkitehtuuriin. Mainoslaitteet tulee sijoittaa räystäslinjan alapuolelle. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää valaistuksen yleissuunnitelma. Valaistus ei saa aiheuttaa merkittävää häiriötä ympäristöönsä. Ulkovarastojen, jätehuollon tilojen ja huoltopihan näkösuojaksi on rakennettava peittävä aita tai riittävän peittävällä seinällä varustettu katos. AP-korttelin puoleinen raja tulee aidata umpinaisella, 1,5 m korkealla aidalla.

PIHAT JA ULKOALUEET: Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu/ tonttipinta-alan alkavaa 100 m² kohti. Tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, on istutettava ja pidettävä hoitotilassa kunnossa. Pysäköintialueet tulee jäsenöidä puu- ja pensasistutuksin.

Melu

Alueelle suunnitellut asuinrakennusten korttelialueet sijoittuvat osittain Lopentien melualueelle. Liikenteen vuorokausijakaumasta johtuen tieliikenteen yöajan keskiäänitasot ovat tässä kohteessa n. 7 dB alhaisemmat kuin päivällä, joten uusien asuinalueiden yöajan ohjearvo 45 dB muodostuu määrääväksi Lopentien itäpuolisella suunnittelualueella, ulko-oleskelualueiden melutilannetta arvioitaessa. Uusien rakennusten itäpuolelle muodostuu melulta suojaisia piha-alueita, joilla saavutetaan päivä- ja yöajan keskiäänitason ohjearvot.

Lopentien länsipuolelle on suunniteltu yhden asuinrakennuksen tontti (4) on olemassa olevien rakennusten kanssa samassa korttelissa (4151), joten se voidaan katsoa olevan täydennysrakentamista. Tällöin ulkoalueiden oleskelualueiden yöajan ohjearvo on 50 dB ja päiväajan 55 dB on mitoittava. Suunnittelussa tulee huomioida piha-alueiden melusuojaus (Meluselvitys, Ramboll 2024).

Asemakaavassa annetaan seuraavia määräyksiä koskien melun hallintaan:

Korttelin 4182, tontti 2 tulee toteuttaa siten, että liikenteen aiheuttama melutaso ei leikkiin ja oleskeluun tarkoitettulla piha-alueella ylitä A-painotetun keskiäänitason (ekvivalenttitason), L Aeq, päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 45 dB.

Korttelin 4151, tontti 4 tulee toteuttaa siten, että liikenteen aiheuttama melutaso ei leikkiin ja oleskeluun tarkoitetulla piha-alueella ylitä A-painotetun keskiäänitason (ekvivalenttitason), L Aeq, päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB.

Korttelissa 4182, tontilla 2 ja korttelissa 4151, tontilla 4 leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee rakenteellisesti suojata liikennemelua vastaan.

Asuinrakennukset tulee toteuttaa siten, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso ei asuinhuoneissa ylitä päivisin A-painotetun keskiäänitason (ekvivalenttitason), L Aeq, päiväohjearvoa (klo 7–22) 35 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 30 dB.

Rakennettavuus

Kaivuun ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maaston muodot rakentamisessa. Rakennusten perustus- ja alapohjarakenteet tehdään noudattaen radonturvallisuusmääräyksiä. Maanalaisia kellarikerroksia ei saa rakentaa lähellä maanpintaa olevan pohjaveden pinnan vuoksi. Ennen rakentamiseen ryhtymistä on tontin pohjasuhteet varmistettava yksityiskohtaisilla pohjatutkimuksilla.

Hulevedet

Kaava-alueen hulevedet suuntautuvat itäpuoliselta alueelta osittain pohjoiseen ja liittyvät rakennetulla pientaloalueella olevaan vanhaan hulevesiverkostoon. Osittain itäpuolen hulevedet ohjataan Lopentien alitse länsipuolelle kohti Myllyojaa. Länsipuolella AP-korttelialueella hulevedet voidaan johtaa viivytettyinä Myllyjoaan.

Hulevesisuunnitelmassa (Ramboll 29.2.2024) esitetyillä hulevesien hallintaratkaisulla pystytään viivyttämään kaavan toteuttamisesta aiheutuva mitoitussadetapahtuman aikana muodostuva hulevesien määrän lisäys nykytilanteeseen verrattuna. Hulevesien hallintaratkaisut vähentävät hallitsemattomia hulevesivirtauksia ja -tulvia sekä kaava-alueella että sen ulkopuolisilla alueilla. Puhtaiden hulevesien imeyttäminen maaperään turvaa muodostuvan pohjaveden määrää. Hulevesien viivytysratkaisut tasaavat veden virtaamaa kaava-alueen ulkopuolisissa ojissa ja rummuissa. Viivytysaltaiden lopullinen muoto, luiskien jyrkkyys, vesisyvyys ja viivytystilavuus tarkentuvat myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Asemakaavassa annetaan seuraavia määräyksiä koskien hulevesien hallintaan:

Hulevedet tulee viivyttää tonteilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m^3 jokaista sataa kattopinta-ala neliometriä ja sataa päällystettyä pihapinta-ala neliometriä kohti. Viherkattoja käytettäessä vaadittava viivytystilavuus on oltava $0,3 \text{ m}^3$ jokaista sataa kattopinta-ala neliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Puhtaiden hulevesien, kuten kattovesien, keräämistä sadevesisäiliöihin tai imeyttämistä suoraan maaperään suositellaan. Laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää.

Liikennöidyiltä alueilta ja autopaikoilta hulevedet voi johtaa hulevesiuomiin vain hulevesialtaiden ja imeytyskenttien kautta.

Alueilta, joilla käsitellään polttoainetta ei saa johtaa hulevesiä hulevesiuomiin.

Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on suoritettava 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.

Uusiutuva energia ja rakennusten energiatehokkuus

Korttelialueilla tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää arviointi uusiutuvan energian käyttömahdollisuudesta tontilla. Rakennusten massoittelussa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllälmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

Aurinkosähkön ja -lämmön keräimiä saa sijoittaa rakennusten katoille, asennus katon suuntaisesti.

Uusien lämmitysöljysäiliöiden rakentaminen on kielletty.

5.2. Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja, paritaloja tai rivitaloja.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja tai paritalon.

Liikerakennusten korttelialue (KLH)

Liikerakennusten korttelialue. Kortteliin on mahdollista sijoittaa polttoaineen jakeluasema.

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalue.

Mastoalue (EMT)

Alue on varattu teleliikenteen mastoa ja teknistä tilaa varten.

Energiahuollon alue (ET)

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Suojaviheralue (EV/hu)

Suojaviheralue. Hulevesipainanne tulee rakentaa. Alue tulee säilyttää puustoisena. Aukkopaikkoihin tulee istuttaa puita. Lajit kotimaisia.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavamuutos lisää pientalojen tonttitarjontaa kunnassa, mikä toteuttaa strategian tavoitetta lisätä pientalotuotannon osuutta uudisrakentamisessa. Muutoksella mahdollistetaan pienen kaupan ja polttoaineen jakeluaseman rakentaminen alueelle, risteysen läheisyyteen.

Pysäköinnin määräykset kunnan pysäköintinormien mukaisesti: AO- ja AP-kortteleissa 2 ap/ asunto sekä liike-tontilla 1 ap/40 k-m².

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa on huomioitu alueen tiivis pientalovaltainen rakentaminen ja alueen itäpuolella oleva suojeltu asuinrakennuskohde pihapiireineen sekä etelän puolella oleva teollisuusalue. Kaavamuutosalueen ja itäpuolen pihapiirin väliin on jätetty nykyisessä kaavassa oleva puistokaista, joka on nyt ehdotuksessa tehty leveämmäksi (15 m). Etelän puoleisen teollisuuskiinteistön puolelle on määrätty suojaviheralue ja tuleville tonteille istutettava alue, jotta näkymät mm. teollisuusalueelle peittyisivät kasvillisuudella. Suunnittelussa on myös huomioitu olemassa olevaan liikennejärjestelmään liittyminen, teknisen huollon tarpeet sekä virkistysmahdollisuudet.

Muutosalue täydentää pohjoispuolella olevaa asuinalueita.

Selvitysten mukaan alueella ei ole huomioitavia tai arvokkaita luontoarvoja.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Seuraavassa on esitetty arvio valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisesta asemakaavan muutoksessa (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Yhteenvedona voidaan todeta, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu huomioon Röykän Kassakummuntien itäosan ja Porttipellontien asemakaavamuutoksen laadinnassa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, on alueen asemakaavan muutos perustunut maakuntakaavaan (Uusimaakaava 2050), yleiskaavatasoihin selvityksiin sekä asemakaavatasoihin selvityksiin ja suunnitelmiin.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- *Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.*
- *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. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.*
- *Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*
- *Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*

Kaavamuutosalue sijaitsee Röykän taajaman eteläosassa, Lopentien (mt132) molemmin puolin, Kassakummuntien risteyksessä. Alue tarjoaa hyvät edellytykset asuinrakentamiseen, sekä omakotitaloille että rivitaloille. Alueelta on kohtuullinen kulkumatka Röykän keskustaan sekä hyvät liikenneyhteydet Kirkonkylälle ja Klaukkalaan.

Asemakaavamuutoksen laatimisen tavoitteena on tarjota kysyntää vastaava kaupallisten palveluiden ja polttoainejakelun tontti hyvien liikenneyhteyksien varrelta.

Alueella on jo olemassa hyvät kevyenliikenteen verkostot ja muutosalueella niitä täydennetään.

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevan Röykän työpaikka-alueen ja asuinalueen välissä. Se tukeutuu osittain jo rakennettuun infra- ja liikenneverkkoon.

Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma on laadittu vuonna 2010. Suunnitelman mukaiset tavoitteet toteutuvat voimassa olevan asemakaavan kaavaratkaisussa. Suunnittelualueelta on noin 400 metrin matka Röykän keskustaan ja Lopentien varrella on molemmin puolin yhdistetty kävely- ja pyörätie.

Kaavamuutosalue sijoittuu olemassa olevalle teollisuus- ja työpaikka-alueelle.

Tehokas liikennejärjestelmä

- *Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmu-kohtien toimivuudelle.*
- *Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.*

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon.

Alueelle varataan tila telemaston rakentamiseen.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- *Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*
- *Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.*
- *Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.*

Kaavamääräyksissä on huomioitu hulevesien viivytys alueella siten, että alueen rakentaminen ei lisää tulvavaaraa suuremmissa vesiuomissa alajuoksulla eikä heikennä vedenlaatua uomissa. Alueelle ei kohdistu merkittävää tulvavaaraa.

Suunnittelualue sijaitsee osin liikenteen melualueella, joten kaavassa on annettu määräyksiä koskien suurimpia sallittuja melutasoja leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla sekä asuinhuoneistoissa.

Viereisellä teollisuustontilla sijaitsevan yrityksen (Rinotop Oy) toiminnasta ei aiheudu lähiympäristöön melu, eikä hajuhaittoja. Piha-alueella tapahtuu tavarankuljetusta ja lastausta, normaalitilanteessa toimitukset ovat pääsääntöisesti klo 7–16 välisenä aikana. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa teollisuusrakennusten korttelialuetta (TT).

Teollisuuskorttelin ja uuden asuinkorttelin (AP) väliin jää suojaviheralue, jossa kasvaa nuorta puustoa. Alueelle tulee rakennettavaksi hulevesipainanne, samalla lisätään kasvillisuutta puita istuttamalla, jotta näkyvyys teollisuusalueelle estyy.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- *Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*
- *Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*
- *Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Asemakaava ja asemakaavamuutos perustuu riittäviin luontoarvoihin, kulttuuriympäristöihin ja muinaismuistoihin koskeviin selvityksiin. Alueella ei ole arvokasta kulttuuri- tai luonnonympäristöä lukuun ottamatta suunnittelualueen itäpuolella olevia vanhoja rakennuksia pihapiireineen, jotka on arvotettu rakennusperintöselvityksessä arvokkaiksi kokonaisuuksiksi ja toinen on asemakaavalla suojeltu sr-merkinnällä. Näiden ja kaavamuutosalueen väliin jää edelleen nykyisessäkin kaavassa oleva viheralue.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- *Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.*

Asemakaavamuutoksessa on huomioitu alueella sijaitsevat kunnallistekniset verkostot ja sähköverkoston tarpeet. Alueella suositellaan rakentamaan uusiutuvan energian tuotantoa, esim. aurinkokennät tai -paneeleita.

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Alueen kaavaratkaisu perustuu maakuntakaavaan sekä yleiskaavatasoisiin selvityksiin, kuten kaupan palveluverkkoselvitys (2012), kevyenliikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma (2010), arkeologiset selvitykset (2006, 2008) ja rakennusperintöselvitys (2010). Alueelle on laadittu asemakaavakohtaisina selvityksinä luonto-, melu- ja liikenne sekä rakennettavuusselvitykset.

Maankäytön suunnittelua ohjaa Nurmijärven Kuntastrategia 2022–2030, Nurmijärven asumisen ohjelma 2023–2030 ja Maankäytön tavoiteohjelma MATA 2020. Strategia määrittelee kunnan maankäytön suuret linjat ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen painopisteet. Kehityskuvan johtoajatuksena on varautuminen kasvuun, joka on kunnan elinvoimaisuutta ja kilpailukykyä ylläpitävä sekä samalla kunnan toiminnan ja talouden kannalta kohtuullisella tasolla. Kasvua ohjataan määrätietoisesti yhdyskuntarakennetta eheyttämällä vahvistamaan taajamien vetovoimaisuutta ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Strategia ohjaa osayleis- ja asemakaavojen laadintaa. Strategian mukaan Nurmijärven kunta keskittää kasvua nykyisiin taajamiin ja keskuksiin. Røykän alueella ennustetaan olevan 1602 asukasta vuonna 2040.

Yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät olemassa olevan **yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyys** osalta hyvin, sillä uusi rakentamisen sijoittuu Lopentien itäpuolella jo rakennetun Röykän taajama-alueen ja teollisuusrakennusten alueen väliin sekä länsipuolella viheralueiden ja pientalovaltaisen alueen väliin olemassa olevien liikenneyhteyksien läheisyyteen. Näin täydennetään olemassa olevaa taajamarakennetta ja hyödynnetään olevaa rakennettua infrastruktuuria mahdollisuuksien mukaan. Pientalojen rakentamisella parannetaan ekologista kestävyttä, sillä ne tulevat todennäköisesti olemaan pääasiassa puurakenteisia ja piha-alueet vehreitä. Ekologista kestävyttä toteutetaan lisäksi viheralueilla alueen laidoilla, näillä alueilla säästyy pääosin olemassa olevaa puustoa. Arvokkaita luontokohteita sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella mm. Röykän puro. Sen ja siihen liittyvien vesiuomien tilanne huomioiden hulevesien viivytyksellä ja imeytyksellä kaava-alueella on suuri merkitys ja vain puhtaita, viivytettyjä hulevesiä saa laskea kaava-alueen ja edelleen sen ympäristön ojiin. Määräyksissä on huomioitu myös rakentamisaikainen hulevesien käsittely, sekä hulevesiin liittyvien tonttikohtaisten suunnitelmien esittäminen rakentamisluvan yhteydessä.

Rakentamalla tiivistyvää taajamaa saavutetaan myös taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa liikenneverkkoa. Alueen läpi kulkee Lopentie (Mt132), jonka kautta on lyhyt matka Klaukkalaan ja siitä edelleen moottoritille (Vt3). Alue sijoittuu myös lyhyen matkan päähän Hanko-Hyvinkää valtatiestä (Vt25), sen kautta on hyvät yhteydet esim. Hyvinkäälle.

Alueella ei ole havaittu merkittävää kasvillisuutta tai eläimistöä (luontoselvitykset). Arvokkaaksi mainittujen pihapiirien ja vanhojen rakennusten (rakennusperintöselvitys) puolelle jää suojaksi viheralue. Suunnittelualueelle tulee pientalorakentamista, mikä sopii paremmin yhteen vanhojen asuinrakennusten kanssa, kuin nykyisessä kaavassa oleva teollisuusrakentaminen.

Sisältövaatimukset yhdyskuntarakenteen hyväksikäytöstä toteutuvat hyvin, koska alue täydentää olemassa olevaa taajamarakennetta. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö tulee huomioiduksi, kun kaava-alueen rakentaminen liittyy alueen laidalla olevaan kunnallistekniikkaan ja katuverkkoon. Taajamassa sijaitsee ennestään päiväkotit ja alakoulu, joihin on lyhyt matka. Virkistysalueet ovat lähellä.

Yleiskaavan sisältövaatimukset **asumisen tarpeiden ja palveluiden saatavuuden osalta** toteutuvat, sillä taajaman julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat lähellä ja ovat helposti saavutettavissa. Röykän keskustan palvelut, koulu, päiväkotit ja kauppa ovat lähietäisyydellä. Palveluihin on noin 400–800 metriä.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla toteutuvat kaavaratkaisussa. Paikallisliikenteen reitit kulkevat alueen ohitse ja käytettävyyttä parantavat lähelle risteystä rakennettavat uudet linja-autopysäkit. Alueella on jo toimivat kevyen liikenteen yhteydet, joita laajennetaan uudelle alueelle. Alueen äärellä on olemassa oleva kunnallistekninen verkosto, johon voidaan liittyä.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön toteutuvat, sillä kaavaratkaisulla mahdollistetaan monipuolisia pientaloasumiskäytöksi Röykän taajamaan ja palveluja on saatavilla lähellä. Ympäristön häiriötekijöiden, kuten Lopentien melun, vaikutuksia vähennetään kaavamääräyksin.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset on huomioitu luomalla alueelle edellytykset asuntotuotannolle, huomioiden yksityiset ja liiketoiminnalliset rakentajat. Lisäksi alueelle on suunniteltu tontti-liikerakennukselle ja polttoaineen jakelulle.

Ympäristöhaittojen vähentäminen on huomioitu mm. hulevesien hallintaa ohjaavilla kaavamääräyksillä, minimoimalla tonttien kaivuuta ja täyttöjen määrä sekä liikenteen meluhaittoja vähentävillä kaavamääräyksillä. Lopentien meluhaittoja vähennetään ohjaamalla rakentamista niin, että ne suojaavat piha-alueita ja antamalla kaavamääräyksiä ääneneristyksestä.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen toteutuu kaavamuuotosalueella. Itse alueella ei ole todettu olevan arvokasta kulttuuri- tai luonnonympäristöä. Itäpuolella naapurin suojeltujen

rakennusten puolelle (sr) jätetään suojaava viherkaista, jolla pyritään säilyttämään olemassa olevia puita tai istuttamaan uusia. Uusi pientalorakentaminen soveltuu hyvin suojeltujen rakennusten ja pihapiirien viereen.

Alueen pohjoispuolelle, jo rakennettujen tonttien ja uuden alueen väliin, rakennetaan uusi katu Porttipellontie (katusuunnitelma). Kadun ja olemassa olevan asutuksen väliin jää liikennealueelle rakennettava hulevesipainanne, jonka reuna-alueelle istutetaan puita. Hulevesialue istutuksineen toimii suojavyöhykkeenä oleville asuinkortteleille. Kevyen liikenteen väylä rakennetaan Porttipellontien etelälaitaan, kaavamuutosalueen puolelle.

Kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitsevan teollisuuskiinteistön ja uusien asuinrakennustonttien väliin jää suojaviheralue (EV/ hu), joka tulee säilyttää puustoisena ja aukkopaikkoihin tulee istuttaa puita, lajit kotimaisia.

Virkistykseen soveltuviin alueiden riittävyys huomioidaan lähialueiden metsäisillä alueilla. Alueelta on hyvät kevyenliikenteen yhteydet lähellä sijaitseviin leikkipuistoihin, Vaaksinjärven uimarannalle sekä koulun pihalle että Röykän pallokentälle.

5.4 Kaavaratkaisun vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävät vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen, luontoon, ilmastoon, yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen sekä kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön. Vaikutusten selvittäminen perustuu jo tehtyihin ja työn aikana tehtäviin selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saatavaan palautteeseen sekä niiden analysointiin. Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualueen ja osittain myös koko kunnan alueella.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu lisää asuintonttien määrää ja mahdollistaa Röykän asukasluvun kasvua. Kunnalle muodostuu kustannuksia yhdyskuntarakentamisesta, kuten kunnallistekniikan ja katujen rakentamisesta. Kunta saa asemakaavamuutoksen myötä tonttien myynnistä tai vuokrauksesta. Näillä voidaan kattaa edellä mainittuja kustannuksia. Kaavaratkaisun toteuduttua kunta saa alueen asukkailta verotuloja. Kunta huolehtii palveluiden järjestämisestä ja tarvittavista investoinneista esimerkiksi päiväkotien ja koulujen laajentamiseksi ja ylläpitämiseksi.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Röykän taajaman palvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Yhdyskuntarakennetta on järkevää täydentää olemassa olevan rakenteen sisällä, niin että voidaan hyödyntää osin nykyistä katuverkostoa ja esimerkiksi joukkoliikenteen yhteyksiä sekä olemassa olevia palveluita. Röykän taajaman länsiosassa on olemassa olevat päiväkotit ja koulu, joihin on alueelta matkaa noin 800 m. Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien työpaikkojen sijoittumisen kaupalliselle tontille.

Rakennetun ympäristön vaikutukset kaavamuutosalueeseen

Teollisuuskiinteistö kaava-alueen kaakkoislaidalla on asemakaavan mukaisesti rakennettu ja toiminta rajoittuu päiväaikaan. Kiinteistöltä ei aiheudu melu- eikä hajuhaittaa ympäristöön. Teollisuuskiinteistön läheisyyden vuoksi kaavaratkaisussa on suunniteltu suojaviheralue (EV/hu) tämän teollisuustontin puolelle ja lisäksi istutusalueet tonttien puolella lisäävät viheraluetta.

Itäpuolen suojellut pihapiirit ja rakennukset on erotettu viheralueella (VL) kaavamuutosalueesta, jotta molemmilla alueilla säilyy yksityisyys, eikä ole suoraan näköyhteyttä.

Luoteispuolella olevien asuinrakennusten puolelle, Porttipellontien varteen, rakennetaan hulevesipainanne, jonka yhteyteen istutetaan puita (katusuunnitelma). Ne rajaavat näköyhteyttä uuden ja vanhan rakenteen välillä.

Kaavamuutosalueen länsipuolella ratkaisu täydentää olemassa olevaa pientalorakentamista.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisun toteutuminen vaikuttaa maisemaan siten, että alue rakentuu tiiviimmäksi ja muuttaa Lopentien itäpuolen näkymää, metsäisestä alueesta rakennetuksi pientaloalueeksi. Kaavassa jätetään metsäisiä alueita lähivirkistysalueiksi. Kaavassa määrätään, että tonttien rakentamattomat alueet tulee istuttaa ja lisäksi määrätään istuttamaan puita.

Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan Lopentien varrella. Alue sijoittuu joukkoliikenneyhteyksien äärelle ja olemassa olevat linja-autopysäkit sijaitsevat Lopentien varressa noin 500 metriä Kassakummuntien risteyksestä etelään ja pohjoiseen. Uusia pysäkkejä rakennetaan uuden risteuksen lähistölle. Julkisen liikenteen vuoroja kulkee Kirkonkylälle, josta on yhteydet esimerkiksi Helsinkiin, Klaukkalaan ja Hyvinkäälle.

Suunnittelualue liittyy olemassa olevan jalankulku- ja pyöräilyverkostoon, jota kunnassa kehitetään määrätietoisesti. Kaavoitettava alue liittyy Röykan kevyen liikenteen verkostoon siten, että taajaman kauppa, koulut ja muut palvelut ovat hyvin saavutettavissa sekä kävellen että pyörällä.

Lopentien itäpuolisen alueen toteutuminen ei vaikuta merkittävästi Lopentien liikennemääriin. Rambollin laatiman liikenne-ennusteen mukaan liikennemäärät Lopentiellä ja alueen kaduilla kasvavat noin kolmanneksella vuoteen 2050 mennessä. Kasvua tulee myös ilman tämän kaava-alueen rakentamista. Meluselvityksen perusteella suunniteltu hanke voidaan toteuttaa siten, että ulkoalueilla ja sisätiloissa saavutetaan ohjearvojen mukaiset melutasot.

Kaavaratkaisussa muodostuvat tontit liitetään alueelle rakennettavaan kunnallistekniikkaan.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Alueen rakentaminen muuttaa Lopentien varren maisemaa, kun metsäinen alue täydentyy pienimittakaavaisella asuintalorakentamisella. Asemakaavamääräyksillä sovitetaan uusi rakentaminen olemassa olevaan taajamakuvaan.

Alueen rakentamisella ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön. Suunnittelualueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja eikä arvokasta rakennettua ympäristöä.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Ekologinen kestävyys on huomioitu sijoittamalla uutta asumista lähelle taajaman palvelukeskusta, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen verkostojen äärelle. Röykan palvelut ovat lähietäisyydellä, mikä vähentää liikkumistarvetta ja liikennettä kunnan ulkopuolelle.

Röykan taajamarakenteen tiivistäminen tehostaa maankäyttöä ja uudet rakennukset rakennetaan pitkäikäisiksi ja kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti. Uusien pientalojen rakentamisessa huomioidaan energiatehokkaat rakenneratkaisut, jolloin pystytään pienentämään ostettavan energian määrää ja suositellaan käytettävän lämmitykseen puhtaita ja uusiutuvia energiamuotoja, kuten aurinko-, ilma- ja maalämmön hyödyntämistä. Näin pyritään vähentämään rakentamisen tuomia hiilipäästöjä ja säästetään luonnonvaroja. Uusiutuvien ja puhtaiden energiamuotojen huomioiminen on nostettu esiin Kilva-arvioinnin perusteella.

Hulevesien hallintaa koskevilla määräyksillä ja toimenpiteillä parannetaan hulevesien laatua ja hallintaa niiden määrää esimerkiksi sääilmiöiden aiheuttamissa kuormitustilanteissa.

Kyse on toteutumattomasta asemakaava-alueesta, joka on nykyisellään pääasiassa rakentamatonta vanhaa metsittyntä peltoa. Kaava-alueen sijoituessa rakentamattomaan metsään, aiheuttaa alueen rakentaminen hiilivarastojen ja –nielujen pienentymistä ja näkyy myös Kilva-tarkastelussa heikkoutena. Alueelta menetettävää hiilinielua pyritään kompensoimaan istutusmääräyksillä mm. kadunvarsiin istutettavilla puurivistöillä, tonttien istutetusalueilla ja autopaikkojen istutusrajauksilla sekä alueella olevilla puustoisilla viheralueilla. Alueelle suositellaan myös puurakentamista, jolla pyritään lisäämään alueen hiilivarastoa.

Rakentamisessa tulee hyödyntää passiivisen aurinkoenergian mahdollisuuksia esim. rakennusmassojen suuntauksella, tilojen sijoittumisella ja aukotuksen suunnittelulla. Varjostavan ja suojaavan kasvillisuuden sijoittamisella energianäkökulmasta, mm. suojaamaan liialliselta paahteelta kesällä.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa arviolta 85 asukkaan muuttamisen kaavoitettavalle alueelle. Kaavaratkaisu vastaa pientalotonttien kysyntään Rökän taajamassa.

Kaupallisen tontin rakentaminen mahdollistaisi kaupan ja polttoainejakeluaseman rakentamisen taajamaan.

Kaava-alueella on hyvät virkistysmahdollisuudet. Alueella ja sen tuntumassa lähivirkistysalueita sekä metsää.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Lopentien liikenne aiheuttaa suunnittelualueella melua. Kaavassa on annettu määräyksiä meluntorjunnasta niin, että melusta ei aiheudu haittaa rakennuksien sisäosiin eikä pihojen oleskelualueille. Kaavatyön yhteydessä laaditussa meluselvityksessä (Ramboll, 29.2.2024) on kerrottu meluhaittojen torjumisesta. Kaava-alueen itäpuolella, tulevan pientalokorttelin naapurissa on pienteollisuuskiinteistö, jonka suuntaan kaavaan on tehty suojaviheralue.

5.6 Nimistö

Lopentien nimi säilyy, kuten myös ajantasakaavan tiestön nimet alueen länsipuolella: Kassakummuntie, Risusillantie ja Myllypurontie.

Alueen itäosan ajantasakaavassa Porttipellontie on jo nimetty kokoojakaduksi.

Tonttikaduille osoitetaan uudet nimet ja ne on johdettu Ali-Korven vanhojen tilallisten nimistä. Rökän alueen tunnettu historia alkaa vuodesta 1540, jolloin Korven kylän talot Ali-Korpi ja Yli-Korpi mainitaan verotusluetteloissa. Ali-Korven isäntänä oli Juho Juhonpoika vuosina 1540–1555 ja hänen mukaansa on nimetty toinen tonttikaduista Juhontieksi. Matti Emil Mattila (1912–1990) oli maanviljelijä ja kansanedustaja. Hän viljeli koko ikänsä Rökässä sijaitsevaa Ali-Korpi-nimistä perintötilaansa. Hän oli naimisissa maisteri Else Sylvia Parviaisen (1913–1980) kanssa. Toinen tonttikaduista on nimetty Matin vaimon mukaan Elsentieksi.

6 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta korttelialueilla vastaavat tulevat tontin omistajat tai vuokraajat.

Nurmijärven kunta vastaa yleisten alueiden kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta sekä viheralueiden suunnitelmista ja toteutuksesta. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman sekä katu- ja viheraluesuunnitelmaehdotuksen laatiminen on tehty asemakaavamuutoksen kanssa pääosin samanaikaisesti, vuorovaikutteisena prosessina. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmat viedään loppuun asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Alueen kadut toteuttaa kunta, erillisten katusuunnitelmien ja kunnallistekniikan rakennusohjelman mukaisesti.

Asemakaavan mukaisten tonttien toteuttaminen on mahdollista aloittaa, kun kadut on rakennettu ja sitovan tonttijaon mukaiset tontit on lohkottu ja merkitty tontteina kiinteistörekisteriin.



Nurmijärvi

Nurmijärven kunta

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi

Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2 B

Puhelin: (09) 250 021

kunta@nurmijarvi.fi

www.nurmijarvi.fi



Nurmijärvi

asiannumero: 410/10.02.03/2021
päiväys 6.4.2021
päivitetty 27.3.2024

Ympäristötoimiala
Asemakaavoitus

RÖYKKÄ

4-049

KASSAKUMMUNTIEN ITÄOSA JA PORTTIPELLONTIE, ASEMAKAAVAMUUTOS

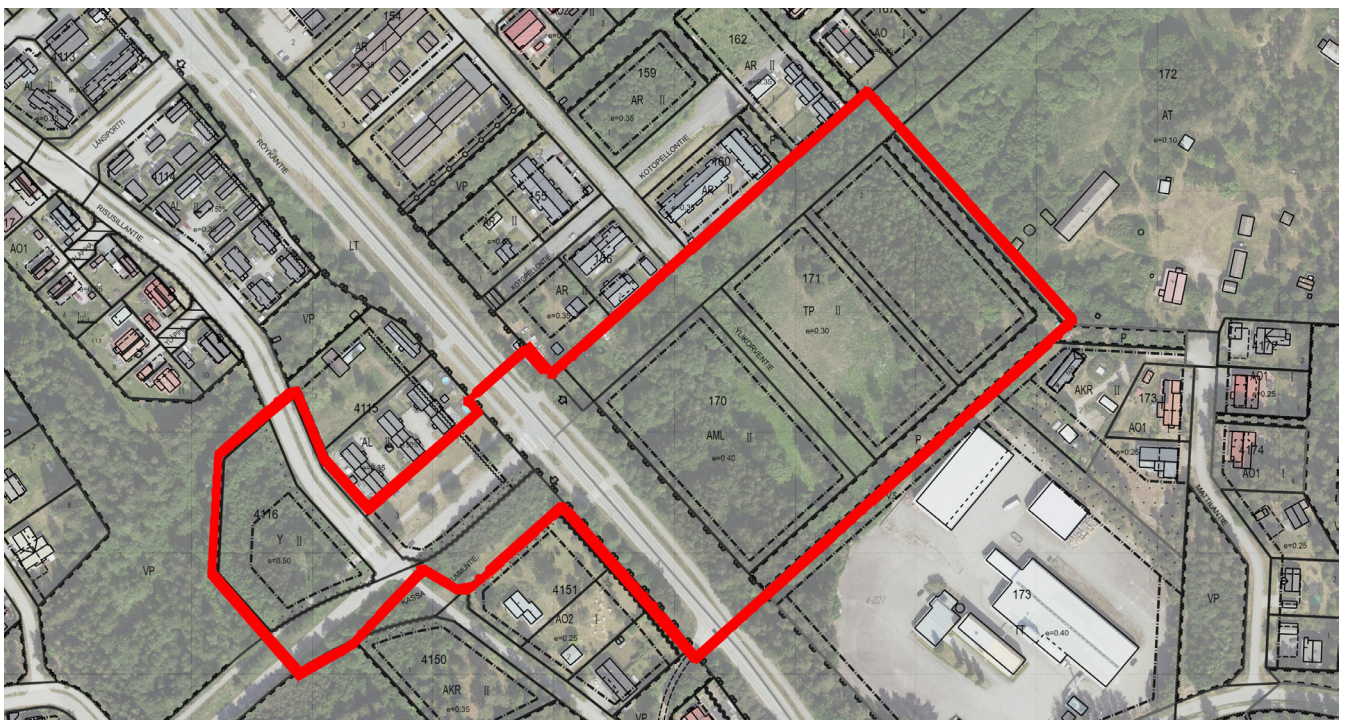
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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 nähtävillä koko suunnitelmaprosessin ajan Nurmijärven verkkosivuilla www.nurmijarvi.fi

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 6.4.2021 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualaue on laajentunut, koska Lopentien länsipuolelta on liitetty alueita mukaan.

Tiivistelmä

Asemakaavamuutoksella on tavoitteena mahdollistaa toteutumattomien työpaikka-alueiden ja Y-tontin muuttaminen asuin- ja liikekäyttöön Röykan ydintaajaman kaakkoisosassa. Asemakaavamuutosta valmistellaan Nurmijärven kunnan aloitteesta.



Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa toteutumattomien työpaikka-alueiden muuttaminen asuin- ja liikekäyttöön. Samalla muutetaan länsipuolella olevan Y-tontin tuleva käyttötarkoitus asumiseen ja tarkistetaan katualueiden rajauksia. Kassakummuntien linjaus asemakaavassa muutetaan vastaamaan todellisuutta. Kaavaan sisältyy lisäksi katu- ja suojaviheraluetta.

Alueen asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke ja se laaditaan kunnan omana työnä. Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä, joten sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa. Asemakaavaa laaditaan Nurmijärven kunnan aloitteesta.

Aluetta koskevat kaavat

Uusimaa 2050-kaavassa (Uudenmaanliitto, 2022) alue sijoittuu Rökän taajamaan, maakunnallisesti merkittävän tien varrelle, radan eteläpuolelle. Suunnittelualueeseen ei kohdistu muita Uusimaa 2050-kaavan aluevaraus-, kohde-, viiva-, ominaisuus- tai kehittämisperiaate-merkintöjä. Sitä koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Röykässä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Asemakaavoituksen yhteydessä voidaan siis tehdä suunnittelualuetta koskevia yleiskaavatasoisia valintoja. Tämän vuoksi asemakaavatyön yhteydessä tullaan selvittämään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Lopentien itäpuolella kaava-alueella voimassa oleva asemakaava (kaavatunnus 4-007) on saanut lainvoiman 5.9.1972. Siinä suunnittelualueelle on osoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemien ja liikerakennusten korttelialue (AML, tehokkuusluku $e=0.40$), jonka rakennusoikeudesta saadaan käyttää enintään 10 % asunnoiksi sekä pienteollisuusrakennusten korttelialue (TP, tehokkuusluku $e=0.30$). Länsipuolella voimassa oleva asemakaava (kaavatunnus 4-027) on saanut lainvoiman 29.6.1993. Siinä suunnittelualueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Lopentien (mt 132) kohdalla liikennealueella on pieni osa asemakaavaa 4-015 Röykkä keskusta (26.8.1982).

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueen pinta-ala on noin viisi hehtaaria. Nykytilanteessa alue on pääosin rakentamatonta sekametsää. Kassakummun- ja Lopentien risteyksen toiselle puolelle sijoittuvassa metsässä on paikoin suuria puita ja alueella virtaa puro. Y-tontti sijoittuu suunnittelualueen länsiosassa Myllyojan uoman läheisyyteen, ja siellä maasto on paikoin pehmeää ja metsä harvaa. Kassakummuntie ei ole toteutunut kaavan mukaisesti.

Aiemmin alueelle suunnitellut työpaikka-alueet ovat jääneet toteutumatta.

Alueen itäpuolella rakennuskanta on maalaismaista ja siellä sijaitsee suojeltava rakennus, joka on lähiympäristöltään, ympäristökokonaisuudeltaan ja maiseman kannalta tärkeä. Koko suunnittelualueelta reunustavat asuinrakennukset ovat matalia. Kaakossa sijaitseva teollisuusalue on massoitteeltaan ympäröivää aluetta korkeampaa.

Suunnittelualuetta tai sen ympäristöä koskevia selvityksiä, suunnitelmia ja rakennuskielto:

Alueella on voimassa rakennuskielto (31.12.2025)

Selvityksiä ja suunnitelmia:

Röykan lepakkoselvitys, Tmi Metsäsiipi Rasmus Karlsson, 9.12.2020
Röykan Lopentien itäpuolisen alueen luontoselvitys, Enviro Oy, 11.12.2020
Lopentien itäpuoli, rakennettavuusselvitys, Ramboll, 14.10.2021
Y-tontti rakennettavuusselvitys, Ramboll, 31.8.2023
Lopentien itäpuolen asemakaavan muutoksen meluselvitys, Ramboll 29.2.2024
Lopentien itäpuoli, hulevesiselvitys, Ramboll 29.2.2024
Lopentien ja Kassakummuntien risteys, liikenneselvitys, Ramboll 29.2.2024
Lopentien ja Kassakummuntien risteys, yleissuunnitelma 29.2.2024

Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto / Johanna Seppä 2006
Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, Museovirasto / Tapani Rostedt 2008
Nurmijärven rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, luonnos 6.5.2010
Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, Ramboll Oy 2010
Lopentien (mt132) pienet liikenneturvallisuutta parantavat toimenpiteet Röykan taajamassa, ELY julk.3/2011
Nurmijärven kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Santasalo 28.5.2012
Nurmijärven ekologiset yhteydet, Enviro Oy, luonnos, 14.2.2014
Maaperän tutkimusraportti, Thermisol Oy, Nurmijärvi, Envimetria Oy 12.1.2015
Nurmijärven pysäköintinormi 2020

Osallistuminen ja aineistot

Päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (kaavaselostusluonnos) voi tutustua seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla nurmijarvi.fi
- Kunnanviraston ilmoitustaululla osoitteessa Keskustie 2 b

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

Sähköposti: kunta@nurmijarvi.fi

Postiosoite: Nurmijärven kunta, Asemakaavoitus ja rakennuslautakunta, PL 37, 01901 Nurmijärvi

Viranomaisilta ja muilta asiantuntijoilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilla osoitteessa nurmijarvi.fi. Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivuilla asemakaavoitus, ajankohtaiset asemakaavahankkeet. Päätöksentekoon liittyvät pöytäkirjat julkaistaan kunnan sivuilla, päätöksenteko ja hallinto.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (alueen maanomistajat, naapurit, yritykset)
- Nurmijärven Uutisissa
- kunnanviraston ilmoitustaululla tai kaavoituksen asiakaspalvelussa
- kunnan verkkosivuilla www.nurmijarvi.fi
- lausuntopyynnöillä (viranomaiset)

Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

Alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat sekä muut, joiden olosuhteisiin kaava vaikuttaa

Nurmijärven kunnan hallinto:

- maankäyttö- ja kaavoitus (kiinteistö- ja mittaus, maankäyttö sekä yleiskaavoitus), tekninen keskus, elinvoimapalvelut, sivistystoimi- ja hyvinvointitoimiala, vanhusneuvosto ja vammaisneuvosto

Muut viranomaiset:

- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Uudenmaan liitto, ja Väylävirasto

Yritykset:

- Digita Oy, DNA Oy, Elisa Oyj, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven vesi, Nurmijärven yrittäjät, Röykän asukas yhdistys, Telia Company AB ja Telia Towers Finland Oy

Yhdistykset:

- Nurmijärven yrittäjät, Virtavesien hoitoyhdistys, Röykän asukas yhdistys

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi.

Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen. Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualueen ja osittain koko Röykän osalta. Asemakaavan muutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna.

Kaavoituksen eteneminen

Aloitusvaihe ja OAS

- Asemakaava on tullut vireille vuonna 2021 kunnan aloitteesta
- Suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa
- Osallistuminen kaavahankkeessa esitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka oli nähtävillä 22.4.- 6.5.2021
- Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana oli mahdollisuus esittää kaavan lähtökohdista, tavoitteista ja osallistamisesta mielipiteitä ja antaa lausuntoja
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 27.3.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voi kommentoida koko kaavan suunnittelun ajan
- Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa kunnanvirastolla sopimuksen mukaan
- Päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Luonnosvaihe

- Suunnittelun, selvitysten ja aloitusvaiheesta saadun palautteen pohjalta on valmisteltu asemakaavaluonnos
- Tekninen johtaja päättää kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi
- Luonnosvaiheen kaava-aineisto tulee nähtäville arviolta keväällä 2024
- Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan internet-sivuilla, ja osallisilla on mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta kirjallinen mielipiteensä, joka tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon joko sähköisesti tai kirjeitse
- Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluin
- Päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Ehdotusvaihe

- Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus
- Kaavaehdotus esitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle sekä kunnanhallitukselle arviolta syksyllä 2024, jonka jälkeen ehdotusvaiheen kaava-aineisto asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi
- Julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan lähettämällä kirjeet osallisille, kunnan verkkosivuilla ja kuuluttamalla Nurmijärven Uutisissa
- Nähtävilläoloaikana on mahdollisuus jättää muistutuksia ja antaa lausuntoja, jotka toimitetaan sähköisesti tai kirjeellä kunnan kirjaamoon
- Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin
- Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan tai kunnanhallituksen päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta.

Hyväksyminen

- Hyväksymisvaiheessa valmis kaava-aineisto käsitellään asemakaavoitus ja rakennuslautakunnassa, kunnanhallituksessa ja päätöksen asemakaavan hyväksymisestä tekee kunnanvaltuusto.
- Kaavaehdotukseen saapuneisiin muistutuksiin ja lausuntoihin annetut vastineet hyväksyy kunnanvaltuusto.
- Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.
- Hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää siitä valitusluvan.
- Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
- Lainvoimaisuudesta ilmoitetaan kuuluttamalla Nurmijärven Uutisissa.

Yhteystiedot

Kaavan valmistelu

Sanna Okko
kaavoitusarkkitehti
sanna.okko(ät)nurmijarvi.fi
040 317 2375

Elli Härkönen

kaavoitusarkkitehti
elli.harkonen(ät)nurmijarvi.fi
040 317 2374

Mari Hanski

kaavavalmisteliija
mari.hanski(ät)nurmijarvi.fi
040 317 2365

Crista Toivola

asemakaavapäällikkö
crista.toivola(ät)nurmijarvi.fi
040 317 4994

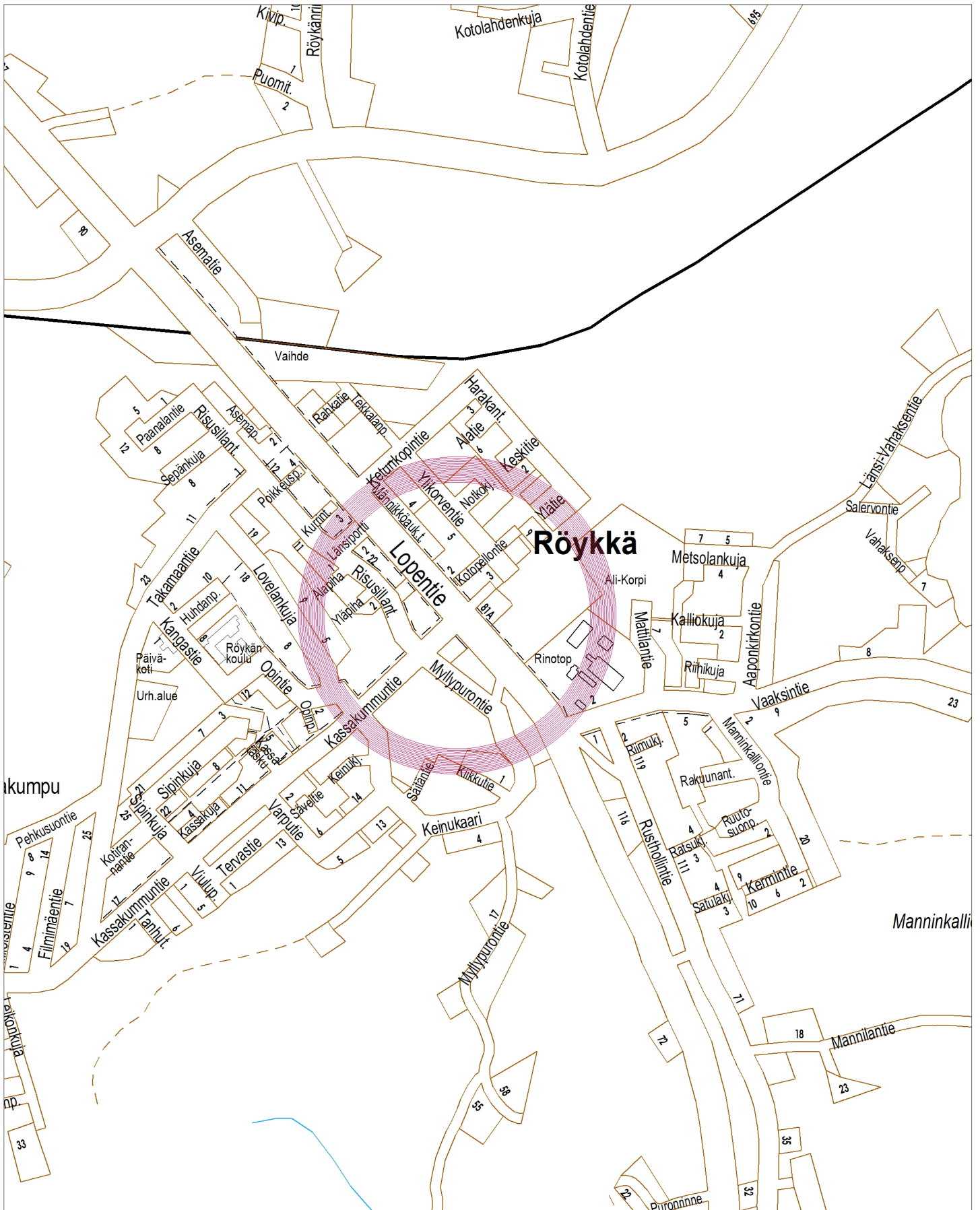
Valokuvat, kartat ja suunnitelmat © Nurmijärven kunta, jollei niissä ole erikseen muuta mainintaa.



Nurmijärvi

Nurmijärven kunta

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



ALUEEN SIJAINTI

NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

RÖKKÄ

4-049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie

NURMIJÄRVI

RÖYKKÄ Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie

EHDOTUS

Asemakaavan muutos koskee Lopentien itäpuolelta nykyisiä kortteleita 170 ja 171, katu- ja puistoalueita sekä Lopentien länsipuolelta kortteleita 4116 ja osaa kortteleista 4115 ja 4151 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusia kortteleita: Lopentien itäpuolella korttelit 4182, 4183 ja 4184. Lopentien länsipuolella korttelin 4116 tontti 1 käyttötarkoitus muuttuu asumiseen ja korttelista 4115 poistuu tontti 3, joka muuttuu katualueeksi. Kortteliin 4151 muodostuu yksi tontti lisää. Kaavaan sisältyy lisäksi katu-, viher- ja suojaviheraluetta.

NURMIJÄRVEN KUNNAN YMPÄRISTÖTOIMIALA

Asemakaavoitus

Nurmijärvellä 25.2.2025

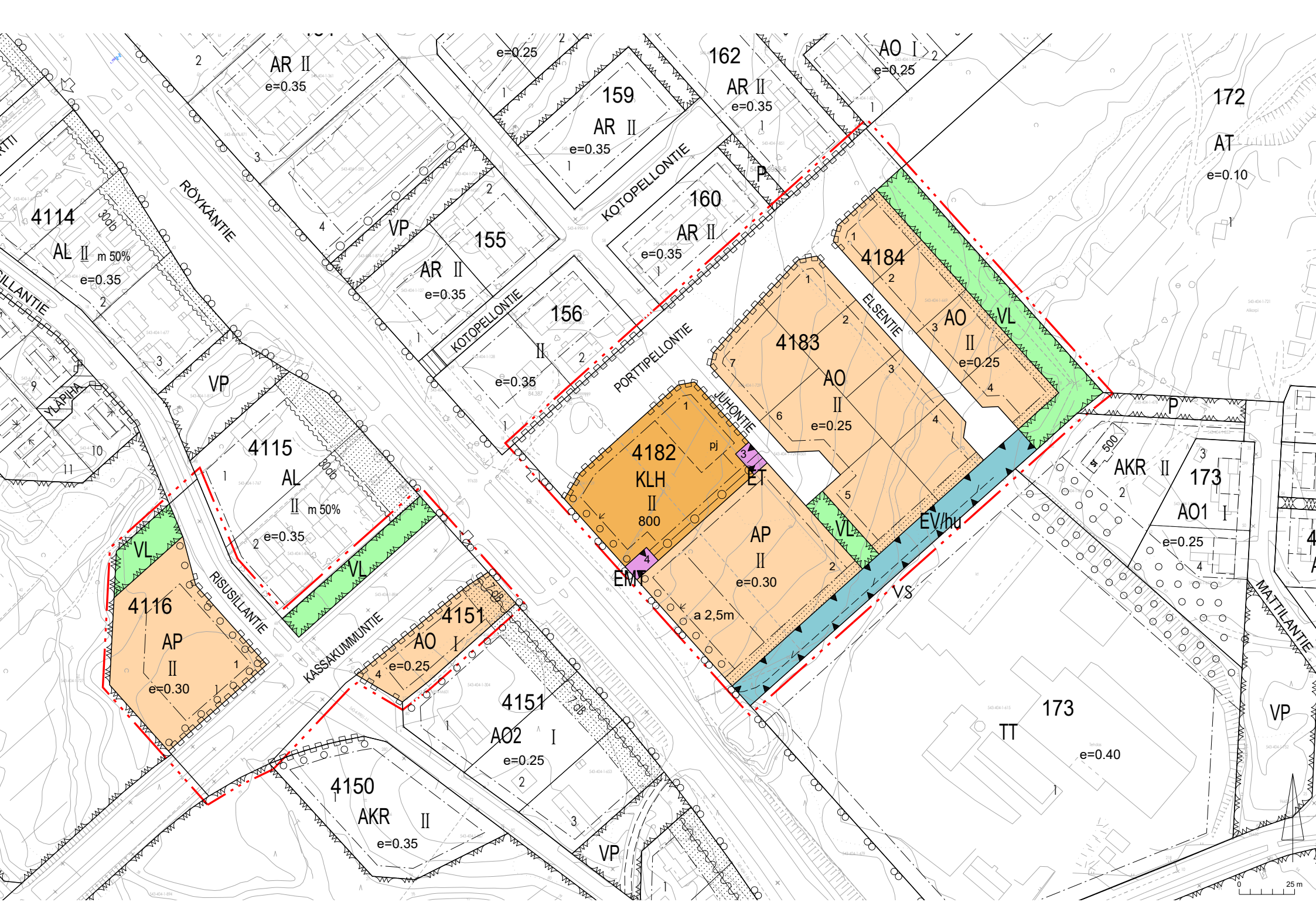
Crista Toivola
asemakaavapäällikkö

Sanna Okko
kaavoitusarkkitehti
kaavan laatija







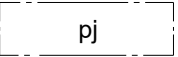
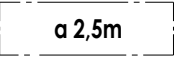
Pohjakartta täyttää Alueidenkäyttölain 54 a §:n asettamat vaatimukset ja on ajantasalla.

Riku Helligren
kiinteistöinsinööri

 NURMIJÄRVEN KUNTA Ympäristötoimiala Asemakaavoitus	Vireilletuloilm.	19.4.2021			
	Asrak.ltk.	6.4.2021			
	Alust.nöht.	22.4.-6.5.2021			
	Viranhaltijap.	28.3.2024			
	Alust.nöht.	2.5.-3.6.2024			
	Asrak.ltk.				
	Julk.nöht.				
	Asrak.ltk.				
	KH				
	KV				
Kuulutus					
Suunnitellut	Sanna Okko	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25	MK	1:1000	Piir.nro 4-049
Piirtänyt	Sanna Okko	Korkeusjärjestelmä N2000			



Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

AP	Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja, paritaloja tai rivitaloja.
AO	Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja tai paritalon.
KLH	Liikerakennusten korttelialue. Kortteliin saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
VL	Lähivirkistysalue.
EMT	Teleliikenteen mastoa ja sen teknistä rakennusta varten varattu alue.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
EV/hu	Suojaviheralue. Hulevesipainanne tulee rakentaa. Alue tulee säilyttää puustoisena. Aukkopaikkoihin tulee istuttaa puita. Lajit kotimaisia.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Tontin raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
/	Merkintä osoittaa hulevesien virtaussuunnan.
4183	Korttelin numero.
2	Tontin numero.
PORTTIP.	Kadun nimi.
800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Autojen säilytyspaikan rakennusala, jolle tulee rakentaa autotalleja, autokatoksia ja aitoja siten, että ne yhdessä muodostavat yhtenäisen ja vähintään 2,5 metriä korkean pihaa suojaavan meluesteen. Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja niissä suositellaan käytettäväksi viherkattoa. Autokatosten yhtäjaksoisen julkisivun enimmäispituus on 25 metriä.

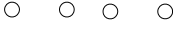
Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:



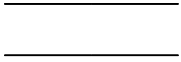
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



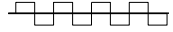
Istutettava alueen osa. Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita. Lajit kotimaisia.



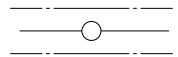
Istutettava puurivi. Lajit kotimaisia.



Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Merkintä osoittaa korttelialueen osan, joka on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella niin, että liikenteestä aiheutuvan melutason alenema 2 metrin korkeudella maanpinnasta on vähintään 7 dB(A). Este on rakennettava kortteleittain yhtenäisellä tavalla ja siten, että se hyvin sopeutuu ympäristöön.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 m.

AP-korttelialueilla: Rakennukset voidaan kytkeä toisiinsa katoksilla tai muilla kevyillä rakenteilla. Kortteliin 4116 saa sijoittaa erityisasumista sekä siihen liittyviä tuki- ja palvelutiloja tai palveluasumisyksikön.

AP ja AO-korttelialueilla: Piharakennuksen kerrosala sisältyy tontin rakennusoikeuteen.

AO-korttelialueella: Asuinrakennusten lisäksi tontille saa rakentaa yhden erillisen piharakennuksen. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

AO- ja AP-korttelialueet:

Rakennusten pääasiallisesti rakennusmateriaaliksi suositellaan puuta. Julkisivumateriaalina tulee olla puu. Julkisivuverhouksen tulee olla yhdensuuntainen koko julkisivun korkeudelta. Julkisivujen tulee olla vaaleita, maavärien sävyisiä.

Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto.

Piharakennus saa olla enintään yksikerroksinen ja sen tulee olla puurakenteinen. Julkisivumateriaalien ja väryksen tulee olla päärakennuksen mukainen. Piharakennukseen suositellaan viherkattoa.

KLH-korttelialue:

Julkisivupintojen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää paneelia, lautaa tai paikallamuurattua, poltettua tiiltä. Julkisivujen tulee olla maavärien sävyisiä.

Lastaus- ja huoltotila tulee sijoittaa siten, että se ei näy häiritsevästi katualueelle.

Rakennuksen pääsisäänkäynti tulee sijoittaa Porttipellontien puolelle.

Ilmanvaihto- ja konehuoneet on sovittava rakennuksen arkkitehtuuriin.

Mainoslaitteet tulee sijoittaa räystäslinjan alapuolelle. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää valaistuksen yleissuunnitelma. Valaistus ei saa aiheuttaa merkittävää häiriötä ympäristöön.

Ulkovarastojen, jätehuollon tilojen ja huoltopihan näkösuojaksi on rakennettava peittävä aita tai riittävän peittävällä seinällä varustettu katos.

AP-korttelin puoleinen raja tulee aidata umpinaisella, 1,5 m korkealla aidalla.

PIHAT JA ULKOALUEET:

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu/tonttipinta-alan alkavaa 100 m² kohti.

Tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa.

Pysäköintialueet tulee jäsenöidä puu- ja pensasistutuksin.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

MELU

Korttelin 4182, tontti 2 tulee toteuttaa siten, että liikenteen aiheuttama melutaso ei leikkiin ja oleskeluun tarkoitettulla piha-alueella ylitä A-painotetun keskiäänitason (ekvivalenttitason), L Aeq, päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 45 dB.

Korttelin 4151, tontti 4 tulee toteuttaa siten, että liikenteen aiheuttama melutaso ei leikkiin ja oleskeluun tarkoitettulla piha-alueella ylitä A-painotetun keskiäänitason (ekvivalenttitason), L Aeq, päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB.

Korttelissa 4182, tontilla 2 ja korttelissa 4151, tontilla 4 leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden tulee rakenteellisesti suojata liikennemelua vastaan.

Asuinrakennukset tulee toteuttaa siten, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso ei asuinhuoneissa ylitä päivisin A-painotetun keskiäänitason (ekvivalenttitason), L Aeq, päiväohjearvoa (klo 7–22) 35 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 30 dB.

RAKENNETTAVUUS

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

Rakennusten perustus- ja alapohjarakenteet tehdään noudattaen radonturvallisuusmääräyksiä.

Maanalaisia kellarikerroksia ei saa rakentaa lähellä maanpintaa olevan pohjaveden pinnan vuoksi.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on tontin pohjasuhteet varmistettava yksityiskohtaisilla pohjatutkimuksilla.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Hulevedet:

Hulevedet tulee viivyttää tonteilla siten, että viivytysohjainten, -alaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³ jokaista sataa kattopinta-ala neliometriä ja sataa päällystettyä pihapinta-ala neliometriä kohti. Viherkattoja käytettäessä vaadittava viivytystilavuus on oltava 0,3 m³ jokaista sataa kattopinta-ala neliometriä kohti. Viivytysohjainten tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Puhtaiden hulevesien, kuten kattovesien, keräämistä sadevesisäiliöihin tai imeyttämistä suoraan maaperään suositellaan.

Laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää.

Liikennöidyiltä alueilta ja autopaikoilta hulevedet voi johtaa hulevesiuomiin vain hulevesialtaiden ja imeytyskenttien kautta.

Alueilta, joilla käsitellään polttoainetta ei saa johtaa hulevesiä hulevesiuomiin.

Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on suoritettava 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.

Uusiutuva energia ja rakennusten energiatehokkuus:

Korttelialueilla tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävää uusiutuvaa energiaa. Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää arviointi uusiutuvan energian käyttömahdollisuudesta tontilla. Rakennusten massoittelussa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin.

Aurinkosähkön ja -lämmön keräimiä saa sijoittaa rakennusten katoille, asennus katon suuntaisesti.

Uusien lämmitysöljysäiliöiden rakentaminen on kielletty.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

EMT-tontille ajo tapahtuu KLH-tontin kautta.

Autopaikkojen määrä:

AO-alueet: 2 ap/asunto

AP-alueet: 2 ap/asunto

AP-kortteli: Palveluasumisessa toteutettava vähintään 1 ap/asunto. Henkilökunnan autopaikat 1 ap/2 työntekijää + vieraspaikat.

KLH-kortteli: 1 ap/40 k-m² + 1 ap/2 työntekijää.

Polkupyöräpaikkojen määrä:

Pyöräpaikkoja tulee varata 3 pp / asunto, näistä vähintään puolet tulee osoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan lämpimään tilaan.

Liikerakennuksen tontille tulee varata 1 pp / 40 kerrosalaneliömetriä kohti, näistä polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla runkolukittavia ja osoittaa katettuun tilaan.

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Yhteenveto

Perustiedot

Kaavan nimi

4-049 Kassak.tie itä&Porttip.

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 ilmastokestävyden 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

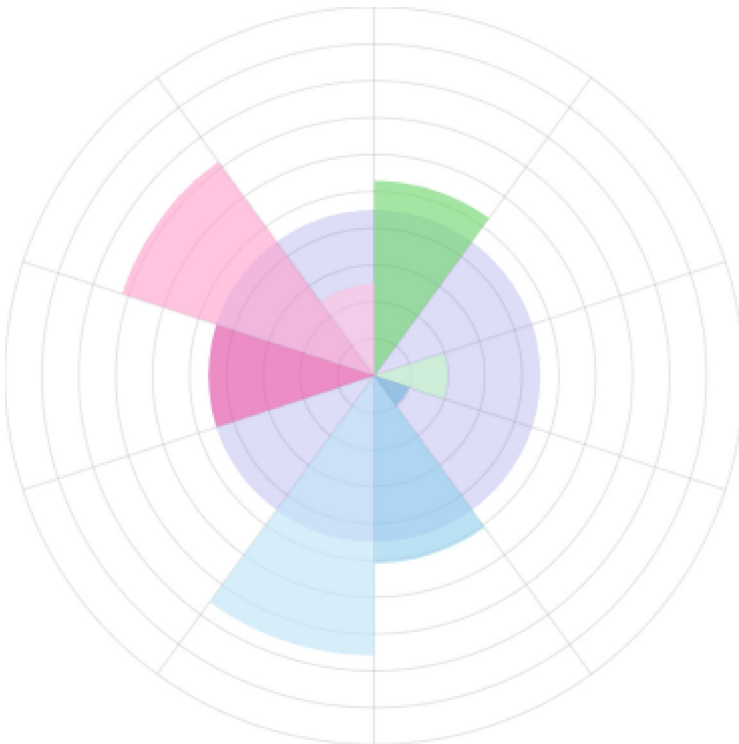
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

III Kulutuksen päästöjen minimointi

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin 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

Heikkouksia

- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen 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: Teollisuus- ja liikekortteleita sekä julkisen rakennuksen kortteli muutetaan asumiseen. Muutos täydentää olemassa olevaa asuinalueita.

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

Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

Muistiinpanosi: Alueella ei ole rakennuksia, liitytään alueen laidalla olevaan infraan.

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

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu

Heikko vastaus

Muistiinpanosi: Alueella ei ole rakennuksia, liitytään alueen laidalla olevaan infraan.

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: Maaston muokkausta pyritään minimoimaan. Määräyksien mukaan rakentamisen aikaisia kaivuun ja täyttöjen määrä tulee minimoida ja huomioida maaston muodot rakentamisessa. Näin ei tule turhaa kaivuumass

5. Onko muuntojoustavuus otettu huomioon alueella tai rakennuksissa?

Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu, pystytään ottamaan huomioon jossakin määrin.

Muistiinpanosi: On pyritty tekemään joustava kaava, jotta ei sidota tekemään vain yhdenlaista rakentamista (mukana: palveluysikkö - pientalo, rivitalot tai erillistalot)

B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

1. Pystytäänkö alueen puustoa sekä maaperää säilyttämään?

Tärkeä

Vastauksesi: Metsäala, puusto tai turvemaa vähenee jonkin verran.

Muistiinpanosi: Puusto vähenee, koska rakennetaan osittain metsäiselle alueelle. Kaavassa on määrätty istuttamaan uusia puita ja pensaita. Alueen laidoille jää viheralueita ja metsää.

C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

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

Tärkeä

Vastauksesi: Ei pyritä tai viherpinta-ala vähenee joka tapauksessa

Heikko vastaus

Muistiinpanosi: Kyse on toteutumattomasta alueesta, vanhasta metsittyneestä pellosta. Rakentaminen vaikuttaa viheralueiden pienentymiseen. Pyritty kompensoimaan istutusmääräyksillä.

2. Tukeeko suunnitelma siniviherverkostojen ja -käytävien säilymistä?

Tärkeä

Vastauksesi: Viheryhteydet säilyvät nykyisellään.

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

Tärkeä

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

Muistiinpanosi: Kaavamääräyksissä suositellaan puurakentamista ja talousrakennukset tulee olla puurakenteisia. Julkisivut tulee olla puuta.

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

1. Lisääkö vai vähentääkö suunnitelma autoliikennettä?

Vastauksesi: Lisää autoliikennettä jonkin verran.

Muistiinpanosi: Uudelle alueelle tulee asumista ja liiketoimintaa, niiden johdosta lisääntyy myös autoliikenne.

2. Onko alueella monipuolisesti kävelten saavutettavissa olevia toimintoja?

Tärkeä

Vastauksesi: Alueella on useita toimintoja kävelyetäisyydellä toisistaan.

Muistiinpanosi: Alueen lähistöllä on kauppa ja virkistysalueita, sekä leikkipuisto. Koulukin on kävelymatkan päässä.

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: Alueella on jonkin verran julkista liikennettä (linja-auto). Uusia pysäkkejä rakennetaan lähelle kaava-alueen uutta risteystä, Lopentien varteen.

Alueelle rakennetaan uusi kevyenliikenteen reitti.

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: On löydetty useita keinoja priorisoida kestävää liikkumista alueella.

Muistiinpanosi: Alueelle tulee uusi jk/pp. Pyörien säilytyksestä on määrätty kaavassa. Kadut ja pp-reitti rakennetaan ennen rakennusten rakentamista. Alueelta on lyhyt matka palveluihin.

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

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa on pyritty edistämään, mutta keinoja löydetty vähän.

Muistiinpanosi: Alueen liikerakennuksen tontille on mahdollista rakentaa myös autojen sähkölatausasema.

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

Muistiinpanosi: Alueen kylämäinen olemus, rauhallisuus ja isohkot tontit lisäävät alueen viihtyisyyttä. Kävelyetäisyydellä on vapaa-ajan viettoon metsäisiä luonto-alueita, uimaranta, leikkipuisto ja koulun kenttä.

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

Tärkeä

Vastauksesi: Ympäristöhäiriöt on tunnistettu, niiden lieventäminen huomioitu koko ratkaisun perustana ja toimenpiteiden toteutuminen varmistettu kaavassa.

Hyvä vastaus

Muistiinpanosi: Liikennemelu, suojataan rakennuksilla tai melurakentein. Suojaviheralue teollisuusalueen puolelle.

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

Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

Muistiinpanosi: Alueella ei ole rakennuksia. Alueen laitamilla on vanhoja suojeltuja pihapiirejä rakennuksineen ja niiden suojaksi uutta aluetta vasten on jätetty viheraluetta, joka on suojana puolin ja toisin.

III Kulutuksen päästöjen minimointi

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentialin selvittäminen

1. Onko selvitetty uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole selvitetty tai pystytty ottamaan asiaa huomioon.

Heikko vastaus

Muistiinpanosi: kaavamääräyksissä on maininta: Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan ja puhtaan energian avulla.

B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

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

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa on tutkittu ja kaavassa on energiaan liittyviä suosituksia.

Muistiinpanosi: Kaavamääräyksissä on tuotu esiin ekologinen rakentaminen sekä uusiutuvan energian käyttömahdollisuus, kuten aurinkoenergia ja mahdollisuus asentaa maalämpö. Polttoöljysäiliöt on kielletty.

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 tarkasteltu ja löydetty keinoja vaikuttaa asiaan.

Hyvä vastaus

Muistiinpanosi: Alueelle on mahdollista rakentaa maalämpö ja aurinkoenergiaan liittyviä keräimiä.

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

Tärkeä

Vastauksesi: Asia on huomioitu joko lämmityksen tai viilennyksen osalta.

Muistiinpanosi: Kaavassa on mainittu passiivinen aurinkoenergian hyödyntäminen, sekä varjostavan ja suojaavan kasvillisuuden sijoittamisen energianäkökulmasta.

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.

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

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu.

Heikko vastaus

3. Onko suunnitelmassa otettu huomioon jätehuollon tehokkuus ja käytettävyys?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

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: Hulevesiselvitys tehty ja on otettu huomioon lisääntyvä sade, vesien imeyttäminen ja viivyttäminen tonteilla.

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: Hulevesien käsittely ja varastointi, vettä läpäisemätöntä pintaa vältetään. Määräyksissä edellytetään viherkattoja piharakennuksiin.

B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

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

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tarkasteltu tai tarkastelussa ei ole tunnistettu joko arvoja, haavoittuvuutta tai näiden yhteyksiä.

Heikko vastaus

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

Tärkeä

Vastauksesi: On tunnistettu joitakin riskejä ja keinoja turvata perustoiminnot.

Muistiinpanosi: Kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä hulevesiselvitys on tehty samanaikaisesti kaavatyon kanssa.

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

Tärkeä

Vastauksesi: On tunnistettu ekologisiin yhteyksiin kohdistuvia riskejä ja keinoja turvata yhteyksien jatkuvuutta.

Muistiinpanosi: Alueelta on tehty luontoselvitys, siinä ei ole havaittu tällä alueella merkittäviä luontokohteita.

C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

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

Tärkeä

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

Muistiinpanosi: On selvitetty pintapuolisesti, mutta tehtyjä johtopäätöksiä on vähän.

2. Onko huomioitu sääriskien toistuvuuden tihentyminen kaavan elinkaaren aikana?

Tärkeä

Vastauksesi: On otettu huomioon, mutta vain vähäisiltä osin.

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

Tärkeä

Vastauksesi: On tehty useampia ratkaisuja.

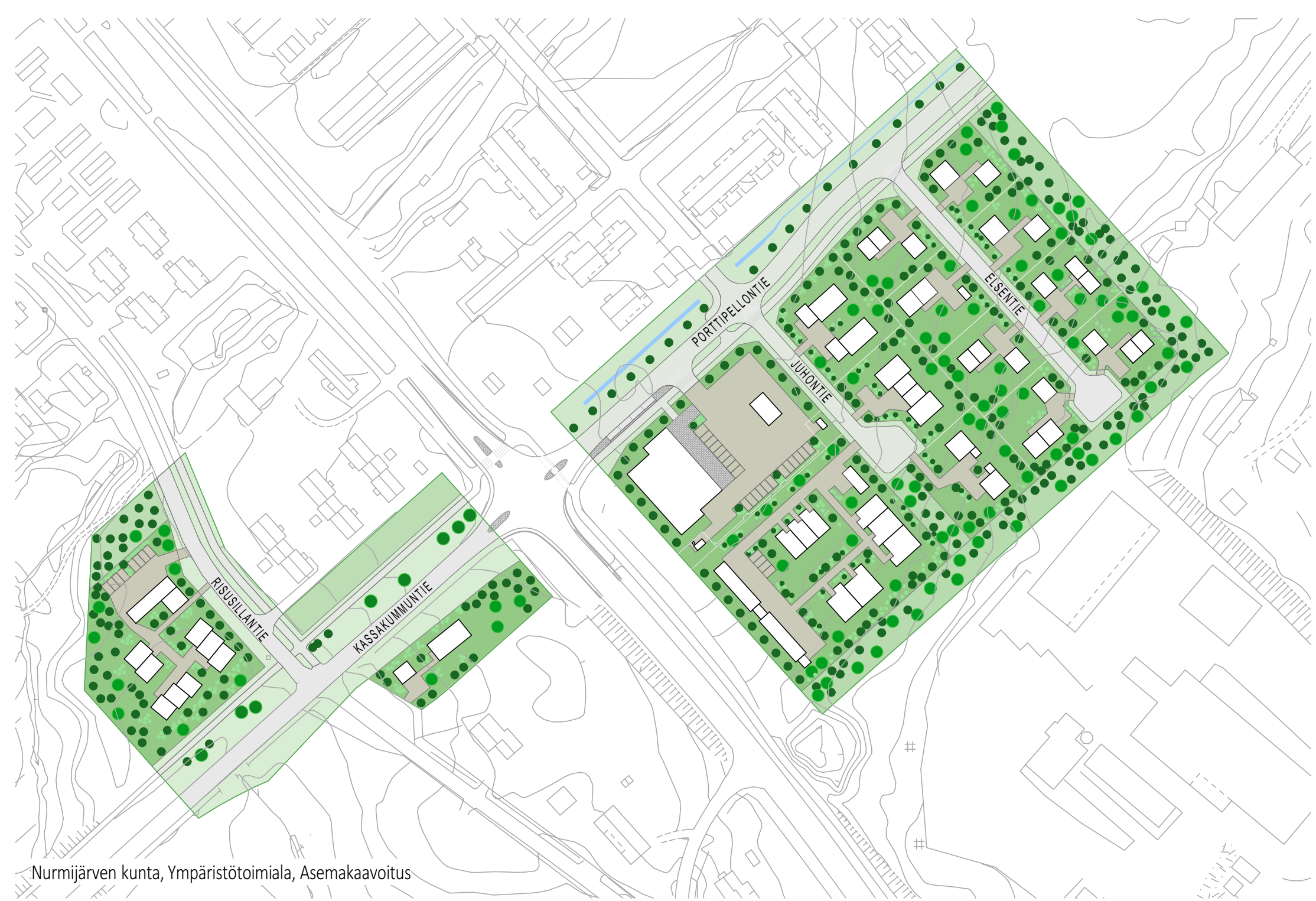
Muistiinpanosi: Hulevesien viivyttäminen&puhtaiden vesien imeyttäminen, hulevesipainaumien rakentaminen ja olemassa olevien hulevesiverkostojen tutkiminen&kriittisten kohtien havainnointi, sekä parannusten tekeminen.

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

Tärkeä

Vastauksesi: On sisällytetty useampia keinoja.

Muistiinpanosi: Istutukset&viheralueet(kuivuus-ilmavirrat), turvalliset kadut, talvihuolto&lumitila, hulevesien hallinta, ei kellareita(pohjavesi korkealla), radonturvallinen rakentaminen, ekologinen rakentaminen.



Nurmijärven kunta, Ympäristötoimiala, Asemakaavoitus

4-409 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie- asemakaavamuutos

Havainnekuva 25.2.2025 esittää ainoastaan yhden mahdollisen toteutustavan.