4–049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie, asemakaavamuutos, hyväksyminen

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 25.02.2025 § 10

Asemakaavaa muutetaan Röykässä Lopentien itä- ja länsipuolella (korttelit 170 ja 171, 4116 ja osassa kortteleita 4115 ja 4151). Kaava-alueeseen sisältyy lisäksi katu-, viher- ja suojaviheralueita. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on päättänyt ilmoittaa asemakaavamuutoksen 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. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 2.5.-3.6.2024.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on 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 jo rakennettua tilannetta. Alueen asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke ja se laaditaan kunnan omana työnä.

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).

Kaavaratkaisulla alueelle muodostuu 12 erillispientalojen tonttia (AO), kaksi asuinpientalotonttia (AP), yksi liikerakennusten korttelialue, jonne on mahdollista sijoittaa pieni kauppa ja polttoaineen jakeluasema (KLH). Lisäksi muodostuu yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen ja laitoksen alue (ET) ja yksi telemastoa varten varattu alue (EMT). Näiden lisäksi osoitetaan katu- ja virkistysaluetta. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,75 ha ja rakennusoikeutta muodostuu kaava-ratkaisun myötä yhteensä noin 6730 k-m2.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin seitsemän lausuntoa, mielipiteitä ei esitetty.

Viranomaisten kannanotot valmisteluaineistosta kohdistuivat vehreyden vaalimiseen, arkeologiaan, hulevesien hallintaan, viherkattoihin, luontoarvoihin, yleiskaavan sisältövaatimuksiin, kaupalliseen palvelurakenteeseen ja -verkkoon, liikenteeseen ja Lopentien hallinnolliseen muutokseen, meluasioihin sekä ilmastovaikutusten arvioinnin tarkentamiseen.

Lausuntojen pohjalta on tarkennettu kaavakarttaa mm. poistamalla Lopentien kaava-alueesta, lisäämällä istutusalueita sekä lisäämällä määräyksiä uusiutuvasta energiasta ja rakennusten energiatehokkuudesta. Selostustekstiin on tehty tarkennuksia liittyen mm. yleiskaavan sisältövaatimuksiin, hulevesiasioiden tarkennuksiin ja luontoarvojen huomioimiseen.

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetään vuorovaikutusraportissa, joka on kaava-aineiston liitteenä.

Ehdotusvaiheessa kaavakarttaa on tarkennettu katusuunnitelmaehdotuksen ja kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaisesti. Tonttien rajoihin on tehty pieniä muutoksia näkemäalueiden vuoksi. Kaavamääräyksiä on kehitetty ja tarkennettu vastaamaan asemakaavan tavoitteita esimerkiksi hulevesien hallinnan, vehreyden ja kaupunkikuvan suhteen.

Röykässä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tämän vuoksi asemakaavatyön yhteydessä selvitetään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kunnanhallitus.

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Sanna Okko, sanna.okko(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se päättää asemakaavaehdotuksen ja asemakaavamuutosehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Esittelijä Juha Oksanen poistui klo 19.25 §:n 10 käsittelyn aikana.
Esittelijänä jatkoi Riku Hellgren.

Jakelu

kaavoitusarkkitehti Sanna Okko
kaavavalmistelija Mari Hanski
asemakaavapäällikkö Crista Toivola

Kunnanhallitus 17.03.2025 § 42

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti asettaa asemakaavaehdotuksen ja asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Sanna Okko, sanna.okko(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Maankäyttölautakunta 17.03.2026 § 12

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 3.4.-7.5.2025.

Ehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa ja kaksi muistutusta. Saatuihin lausuntoihin laaditut vastineet ovat liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa. Viranomaisten kannanotot kohdistuivat viereisen teollisuustontin kaavoittamiseen, ilmastovaikutusten arvioinnin kattavuuteen, menetettävään hiilinieluun ja puuston säilyttämiseen, liikerakennustontin (KLH) aiheuttamaan meluun sekä Lopentien liikennealueen muutosalueen lisäämiseen kaava-alueeseen. Lausunnossa kiiteltiin alueen vehreyden lisäämistä viheralueilla alueen laidalla vanhojen, suojeltujen rakennusten suuntaan. Muistutuksissa nostettiin esiin liikerakennustontin aiheuttama häiriö alueen asutukselle, kuten melu, saasteet sekä valo-, ääni- ja liikennehaitat.

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetään vuorovaikutusraportissa, joka on kaava-aineiston liitteenä.

Asemakaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on jatkettu Lopentien risteysalueen järjestelyiden suunnittelua. Suunnittelualueeseen on lisätty Lopentien maantiealuetta ja kaava-alueen länsiosasta osa pientalokorttelia (korttelin 4151 tontit 1 ja 2). Suunnittelualueen laajentumisen vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 17.3.2026.

ELY-keskuksen lausunnon ja viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen takia suunnittelualueeseen lisättiin osa maantiealuetta, johon kohdistuu muutoksia Lopentien, Kassakummuntien ja Porttipellontien risteysalueen uusien liikennejärjestelyiden takia. Risteykseen on kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa suunniteltu liikennevaloristeys, kääntyvät ajokaistat, kaksi uutta linja-autopysäkkiä sekä jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Uusien liikennejärjestelyiden takia liikennealuetta on jouduttu laajentamaan Lopentien länsipuolella korttelissa 4151 tonttien 1 ja 2 kohdalla. Laajennus on tehty kunnan omistamalle alueelle, ja tontit, joiden kokoa laajennus muuttaa, on liitetty mukaan suunnittelualueeseen. Muutoksessa korttelin 4151 tontit 1 ja 2 pienenevät, mutta niiden pinta-ala ja rakennusoikeus ovat edelleen melko suuret. Kaavaratkaisussa tonttien käytettävyyttä on parannettu sallimalla rakentaa alueelle kaksi erillistä asuinrakennusta ja nostamalla kaavan sallima kerrosluku kahteen.

Liikennealueen toimenpiteet parantavat alueen liikenneturvallisuutta ja risteysalueen toimivuutta nykytilanteessa merkittävästi ja samalla mahdollistavat alueen kehittämisen ja maankäytön laajentumisen myös tulevaisuudessa.

Lausuntojen ja muistutusten pohjalta on kaavakarttaa tarkennettu mm. lisäämällä KLH-tonttia koskeva määräys esittää rakentamisluvan yhteydessä meluselvitys sekä tarkennettu valaistuksen yleissuunnitelmamääräystä, jossa tulee huomioida mainoslaitteiden valaistus. KLH-tontille on osoitettu istutettava puurivi Porttipellontien ja Juhontien puolelle. Kaavakarttaa on tarkennettu

katusuunnitelmaehdotuksen ja kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaisesti. Tonttien rajoihin on tehty pieniä muutoksia näkemäalueiden vuoksi.

Kaavaratkaisulla alueelle muodostuu 12 uutta erillispientalojen tonttia (AO), kaksi asuinpientalotonttia (AP), yksi liikerakennusten korttelialue, jonne on mahdollista sijoittaa pieni kauppa ja polttoaineen jakeluasema (KLH). Lisäksi muodostuu yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen ja laitoksen alue (ET) ja yksi telemastoa varten varattu alue (EMT). Näiden lisäksi osoitetaan katu- ja virkistysaluetta. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6 ha ja rakennusoikeutta muodostuu kaavaratkaisun myötä yhteensä noin 7752 k-m^2.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta sekä tarkistettu edellä kuvattujen muutosten osalta.

Röykässä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tämän vuoksi asemakaavatyön yhteydessä on selvitetty kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Kaava-alueen laajentaminen ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on olennainen muutos, joten kaavamuutos on asetettava uudelleen julkisesti nähtäville (Maankäyttö- ja rakennusasetus 32 §). Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kunnanhallitus. Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Valmistelija

Sanna Okko, kaavoitusarkkitehti, sanna.okko(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta päättää

1) esittää kunnanhallitukselle, että se päättää asettaa asemakaavamuutosehdotuksen 4–049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie uudelleen julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi;

2) päättää tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kokouksessa pidettiin tauko tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19:00-19:10.

Jakelu

kaavoitusarkkitehti Sanna Okko
kaavavalmistelija Mari Hanski
asemakaavapäällikkö Crista Toivola

Kunnanhallitus 23.03.2026 § 38

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää maankäyttölautakunnan esityksen mukaisesti asettaa asemakaavamuutosehdotuksen 4–049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie uudelleen julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

Pöytäkirja hyväksytään ja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Valmistelija

Sanna Okko, kaavoitusarkkitehti, sanna.okko(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Pöytäkirja hyväksyttiin ja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Maankäyttölautakunta 27.10.2026 § 57

Asemakaavaehdotus oli toiseen kertaan julkisesti nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 9.4. -11.5.2026 välisen ajan.

Päivitetystä kaavaehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa, jotka kohdistuivat selkeään ja turvalliseen liikkumiseen, valo-ohjattuun risteykseen ja uusiin linja-autopysäkkeihin ja liikerakennuksen mainoslaitteiden sijaintiin. Muistutuksia saatiin kaksi, niissä nostettiin esiin liikenteen turvallisuus ja tonttiliittymä sekä liikerakennuksen korttelin liikennemelu.

Ehdotusvaiheen palaute ja esitykset vastineiksi on lisätty vuorovaikutusraporttiin, joka on esityslistan liitteenä.

Asemakaavan hyväksymisvaiheessa aineistoon on tehty ehdotusvaiheen palautteiden pohjalta vähäisiä tarkistuksia ja täydennyksiä. Ajokieltoa on poistettu Porttipellontien alusta ja hulevesimerkintöjä on täydennetty. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ovat vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät edellytä asemakaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se esittää saatuihin lausuntoihin sekä muistutuksiin annetut vastineet ja asemakaavamuutoksen 4-049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Sanna Okko, sanna.okko(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

kaavoitusarkkitehti Sanna Okko
kaavavalmistelija Mari Hanski
asemakaavapäällikkö Crista Toivola

Kunnanhallitus 16.11.2026
410/10.02.03/2021

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se hyväksyy

1. saatuihin lausuntoihin sekä muistutuksiin annetut vastineet ja
2. asemakaavamuutoksen 4-049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Sanna Okko, sanna.okko(at)nurmijarvi.fi

Päätös