



# 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

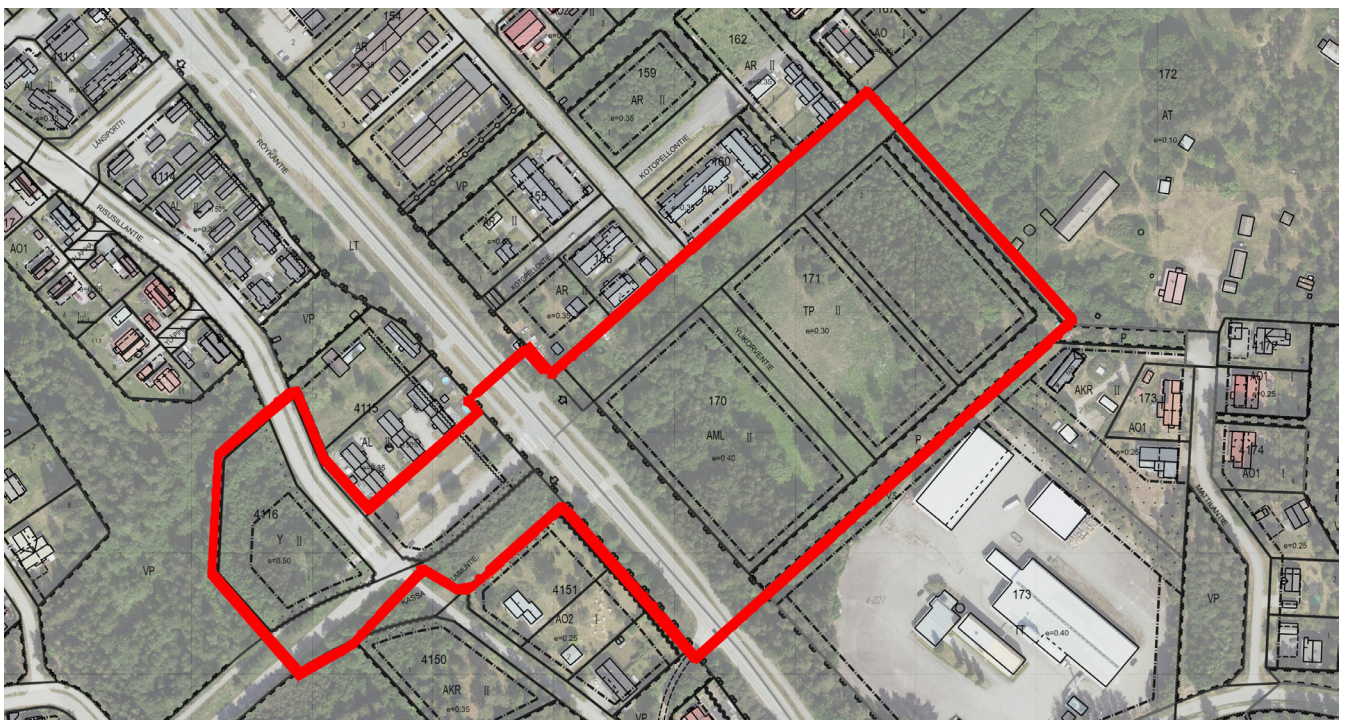
### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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](http://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 risteuksen 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 suunnittelualueen 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:**

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 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 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

### **Osallistuminen ja aineistot**

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

- verkkosivuilla [nurmijarvi.fi](http://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](mailto: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](http://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](http://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, elinvoimapaalvelut, 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**