

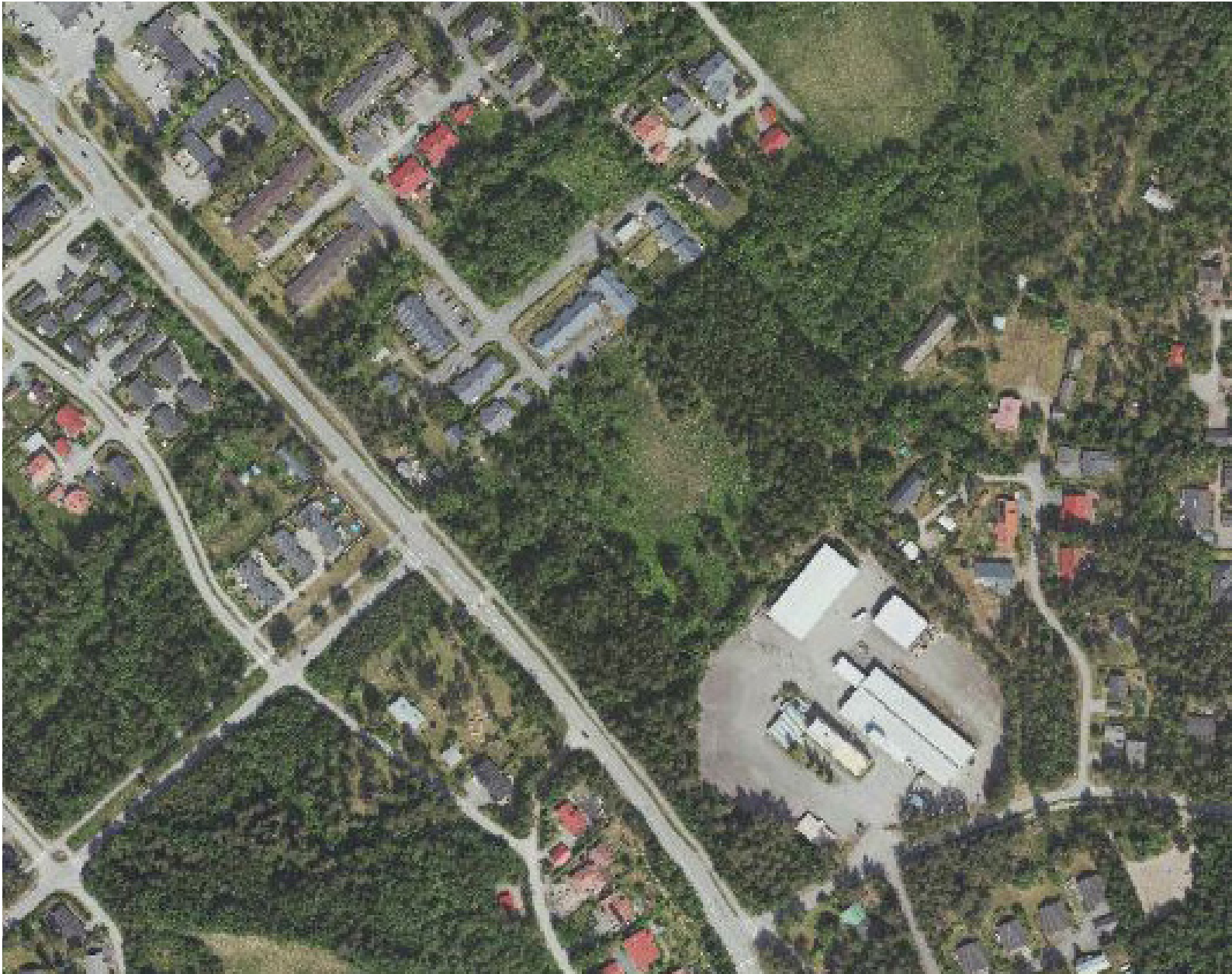


# Nurmijärvi

410/10.02.03/2021

27.03.2024

Ympäristötoimiala  
Asemakaavoitus



**RÖYKKÄ**

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

**Kaavaselostusluonnos**

## Yhteystiedot

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

Elli Härkönen  
va kaavoitusarkkitehti  
elli.harkonen@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



# Nurmijärvi

## Kaavaprosessin vaiheet

### Aloituvaihe

Vireilletulo Asra  
OAS nähtävillä

6.4.2021 § 27  
22.4.2021 - 6.5.2021

### Luonnosvaihe

Viranhaltijapäätös  
Luonnos ja  
päivitetty OAS nähtävillä

27.3.2024 § xx  
xx.xx.-xx.xx.2024

### Ehdotusvaihe

Asra  
KH  
Ehdotus nähtävillä

xx.xx.xxxx § xx  
xx.xx.xxxx § xx  
xx.xx.-xx.xx.xxxx

### Hyväksymisvaihe

Asra  
KH  
KV

xx.xx.xxxx § xx  
xx.xx.xxxx § xx  
xx.xx.-xx.xx.xxxx § xx

Kuulutus

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/>

Maankäyttö- ja rakennuslaki: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

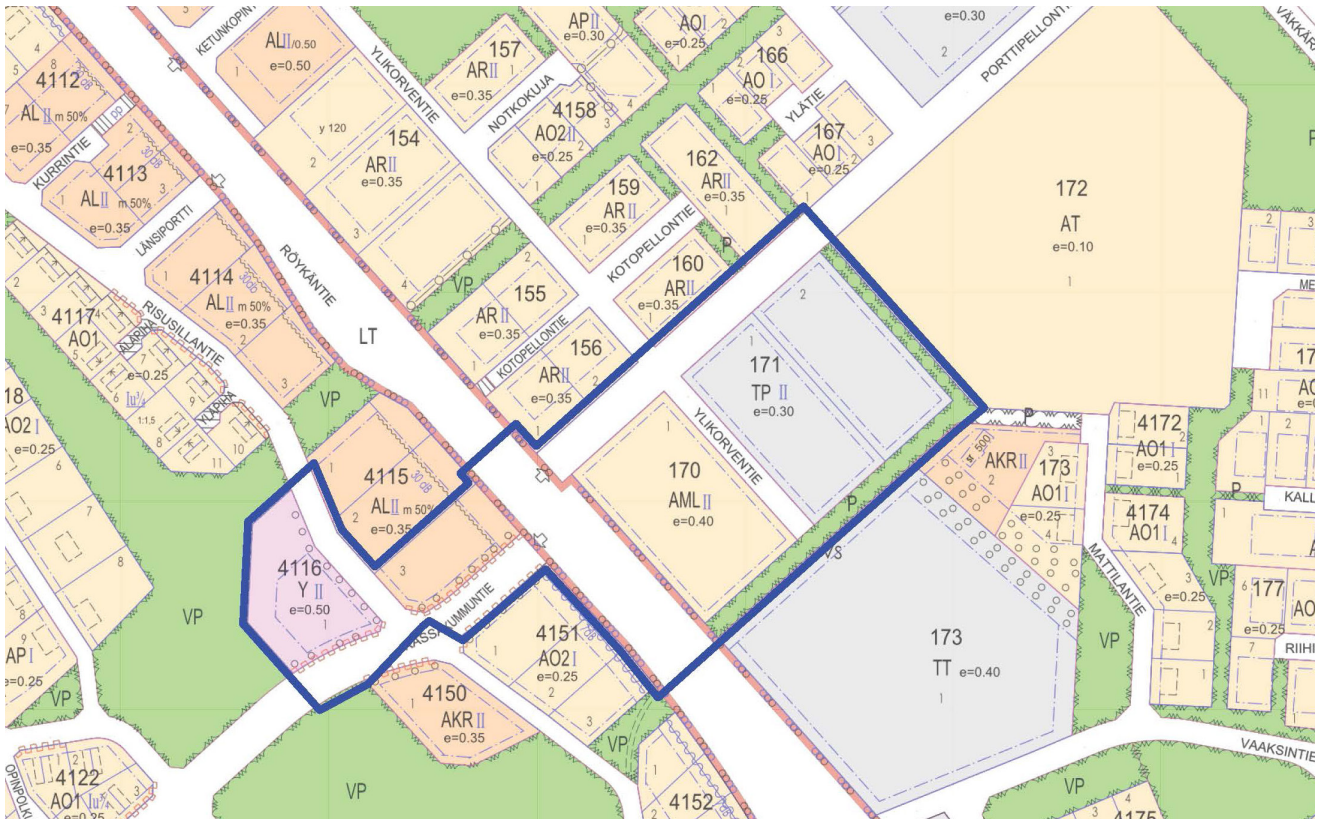
# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 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 katu- ja liikennealuetta.



Ote ajantasakaavasta, suunnittelualueen rajausta sinisellä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu uusia kortteleita:

Lopentien itäpuolella kortteli 4182 tontit 1 ja 2, kortteli 4183 tontit 1–7 ja kortteli 4184 tontit 1–4.

Lopentien länsipuolella korttelin 4116 tontti 1 käyttötarkoitus muuttuu asumiseen ja korttelista 4115 poistuu tontti 3, se muuttuu tiealueeksi.

Kortteliin 4151 muodostuu yksi tontti lisää, se muodostuu nykyisestä katualueesta. Kassakummuntie on valmiiksi rakennettu, ja asemakaava muutetaan sen osalta vastaamaan olemassa olevaa tilannetta.

Kaavaan sisältyy lisäksi katu-, viher- ja suojaviheraluetta.

Selostus koskee 27.3.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven Röykän taajamassa, Lopentien ja Kassakummuntien risteyksen 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 asuinkortteliin 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 (luonnosvaihe 27.3.2024)
5. Kaavamääräykset
6. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (KILVA) luonnos

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 29.2.2024  
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

<b>1 Perus- ja tunnistetiedot</b>	<b>3</b>
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaavamuutosalueen sijainti	3
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä ja suunnitelmista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	4
1.7 Sisällysluettelo	5
<b>2 Tiivistelmä</b>	<b>6</b>
<b>3 Lähtökohdat</b>	<b>7</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueesta	7
3.2 Luonnonympäristö	7
3.3. Rakennettu ympäristö	9
3.4 Ympäristön häiriötekijät	11
3.5 Suunnittelutilanne	11
<b>4 Asemakaavoituksen vaiheet</b>	<b>14</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	15
<b>5 Asemakaavan kuvaus</b>	<b>16</b>
5.1 Asemakaavan rakenne	16
5.2 Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset	18
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.4 Asemakaavan vaikutukset	21
<b>5.5 Ympäristön häiriötekijät</b>	<b>23</b>
5.6 Nimistö	23
<b>6 Kaavan toteuttaminen</b>	<b>23</b>



## 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. Pientalorakentamiseen Röykässä ei ole tällä hetkellä tarjolla kunnan tontteja ja tällä saadaan lisättyä kunnan tonttivarantoa siltä osin. Suunnittelualueelle osoitetaan myös AP-tontteja yhtiömuotoiselle rakentamiselle: rivitaloille tai kytketyille pientaloille. Liiketilalle varatulle tontille on mahdollista rakentaa esim. pieni päivittäistavarakauppa tai pieni ravintola ja lisäksi polttoaineen jakeluasema, johon on mahdollista sijoittaa sähköautojen latausasema. Liiketontin kulmalla on varattu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET ja EM), alueelle tarvittavalle puistomuuntamolle sekä telemastolle.

Alueen länsipuolella kaavamuutos koskee yleisten rakennusten tonttia, jolle ei nähdä olevan tarvetta esim. päiväkotitai koulurakennukselle. Ne sijaitsevat nykyisin Röykan taajaman länsilaidalla ja tonteilla on mahdollisuus tarpeen mukaan laajentaa olemassa olevia rakennuksia.

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-1). Kaava-alueen itäosaan osoitetaan kaksi uutta erillispientalojen korttelialuetta (AO-1 ja AO-2), joille tulee yhteensä 11 tonttia. Itäpuolella liikekiinteistölle osoitetaan yksi tontti (KLH-1) ja samaan kortteliin asuinrakentamista (AP-1) 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-2), johon on mahdollista rakentaa esim. vanhusten hoivaa tarjoava yksikkö ja lisäksi muodostuu yksi pientalotontti (AO-1) olemassa olevaan kortteliin.

Näiden lisäksi muodostuu katu- ja lähivirkistysaluetta.

Asuintalojen suurin sallittu kerros-luku on kaksi (II) ja tehokkuusluku on  $e=0,25$  (AO) ja  $e=0,30$  (AP), alueelle on mahdollista rakentaa yhteensä 6355 k-m<sup>2</sup>, josta asuutalorakentamista on 5555 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisu mahdollistaa toteutuessaan alueelle noin 80 uutta asukasta. Alueen laskennallinen asukasmäärä on laskettu väljyyksiluvulla 1 asukas / 70 k-m<sup>2</sup> ja 100 % toteutumisasteella.

Asemakaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

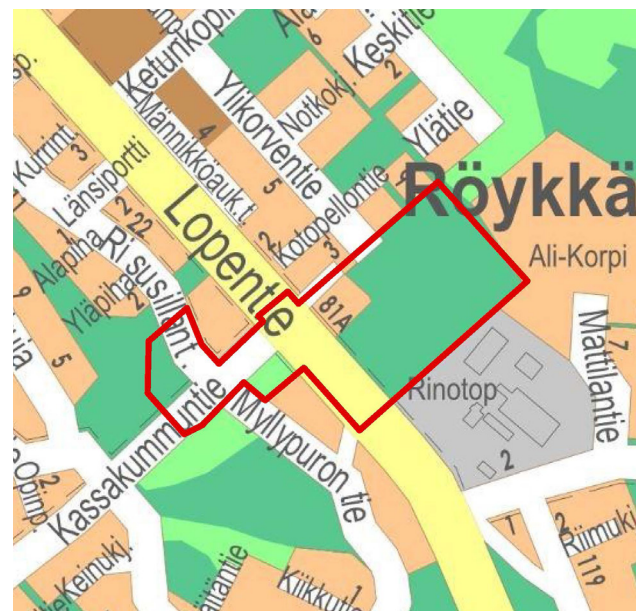
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti ilmoittaa vireilletulosta 6.4.2021 §27.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.4.2021 alkaen.

Kaava-alueen laajentumisen myötä OAS on päivitetty 27.3.2024.

Asemakaava laaditaan Nurmijärven kunnan omana työnä.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto



Kuva opaskartasta ja aluerajauksesta

# 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 ja länsipuolella julkisen palvelun tontti sekä katu- että viheraluetta. Nämä muuttuvat asuinrakentamisen tonteiksi sekä liikerakennuksen tontiksi, lisäksi muodostuu katualueita ja viheralue.

### Alueen maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa.

Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta.

## 3.2 Luonnonympäristö

### Topografia ja maaperä

Suunnittelualueen itäosassa maasto viettää itä-kaakosta länsi-luoteeseen. Maasto on suhteellisen tasaista, mutta itä- ja kaakkosisiosissa 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 on laadittu rakennettavuusselvitys, jonka mukaan kadut ja piha-alueet voidaan lähtökohdaisesti perustaa maanvaraisesti. Maaperä on alueelta otettujen maanäytteiden mukaan routivaa, mikä tulee huomioida kaikessa rakentamisessa. Mahdollisten kellareiden rakentaminen tulee selvittää aina tapauskohtaisesti. Ennen rakentamiseen ryhtymistä on pohjasuhteet varmistettava yksityiskohtaisilla pohjatutkimuksilla rakennusten kohdilla. (Rakennettavuusselvitys, Ramboll 2021.)

Kaavamuutosalueen länsipuolelle, Y- tontin alueelle, on tehty erillinen rakennettavuusselvitys. Selvitysalue rajoittuu Risusillantiehen 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.)



## Kasvillisuus

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

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

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



*Kuva itäiseltä alueelta, vanha pelto metsässä.*

## 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. Alueelta ei tehty havaintoja myöskään viitasammakoista tai kirjoverkkoperhosista.

Röykän lepakkoselvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole havaittu lepakoita. Kaksi lepakoiden piilopaikkaa löydettiin alueen itäpuolella olevan kiinteistön aitta- ja maatalousrakennuksessa. Tälle itäpuoliselle osalle suunnitelmassa jätetty puistoaluetta.



Nurmijärven ekologisia yhteyksiä käsittelevässä raportissa mainitaan, että Röykan 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 Kiljavan pohjavesialue on suunnittelualan pohjoispuolella 390 metrin etäisyydellä kaava-alueen pohjoisreunasta.

Alueen länsiosassa virtaa Myllyoja, joka on tärkeä hulevesien johtamisen kannalta.

Nykyistä hulevesiverkosta on kaava-alueen pohjoispuolella olevalla Ylikorventien ja Kotopellontien asuinalueella. Sen alueen hulevesiviemäriverkosto puretaan nykyiseen purouomaan, joka laskee Myllyojaan Lopentien länsipuolella.

Kassakummuntiellä, Risusillantiellä ja Myllypurontiellä on nykyistä hulevesiviemäriverkostoa, joista hulevedet purkautuvat Myllypurontien eteläpuolella olevaan nykyiseen ojaan, josta ne laskevat lopulta Myllyojaan.

Alueen katujen kuivatus on järjestetty pääsääntöisesti reunaojin ja painantein.

Suunnitteluala kuuluu kokonaisuudessaan Lepsämänjoen yläosan valuma-alueeseen, mutta se jakautuu valuma-alueen sisällä useampaan pieneen osavaluma-alueeseen. (Hulevesiselvitys, Ramboll 2022.)

## **3.3 Rakennettu ympäristö**

### **Väestön rakenne ja kehitys alueella**

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

Samana vuonna Röykan ydintaajamassa asukasluku on ollut 1651 ja ennustettu asukasluku pieneni n. 1602 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä (Nurmijärvi väestöennusteet 2023–2040). Koko kunnassa oli v. 2022 lopussa 44 458 asukasta (Tilastokeskus).

### **Yhdyskuntarakenne**

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

### **Palvelut**

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

Taajaman länsilaidalla on alakoulu ja päiväkot.

## **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset**

Kaavamuutosalueella ei ole todettu muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännöksiä.

Alueen naapurustossa on rakennuksia, jotka on mainittu Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä (luonnos 2012). Naapurissa, alueen itäpuolella on Ali-Korven tila, joka on historiallinen asuinpaikka. Se mainitaan Rakennusperintöselvityksessä säilytettävänä rakennuksena, jossa on vaalittavat pihapiiri ja ympäristö. Alueen itänaapurina 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 toisella puolella pari- ja omakotitaloja.

### **Tekninen huolto ja liikenne**

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.

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

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

Vilkkaimmin käytetyt suojatiet on varustettu keskisaarekkein.

### **Virkistys**

Röykan taajaman itäpuolella sijaitsee Vaaksinjärvi, jonka rannalla on kunnan ylläpitämä uimapaikka. Lähialueen metsät tarjoavat ulkoilumaastoja. Kaava-alueen lähistöllä on kaksi leikkikenttää: Vaaksintie ja Kassakummuntie.

### **Luontoarvot**

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

## 3.4 Ympäristön häiriötekijät

### Melu

Suunnittelukohde 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 äänolosuhteet.

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)

Alueen länsiosassa olemassa olevaan kortteliin liittyvä uusi tontti sijaitsee Lopentien ja Kassakummuntien risteyksessä, liikenteen melualueella. Asemakaavassa määrätään rakenteellisesta melusuojauksesta.

Alueen kaakkosilaidalla on teollisuuskiinteistö, joka valmistaa muovi-, raudoitustuotteita sekä peilejä. Yrityksen toiminnasta ei aiheudu melu- eikä hajuhaittaa ympäristöön.

## 3.5 Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueiden käytön ohjauksjärjestelmää. 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

### 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. Viivamerkinnällä 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 kehittämisperiaatemerkinöjä. Sitä koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

## **Yleiskaava**

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

Nurmijärven koko kunnan yleiskaavassa (1989, oikeusvaikutukseton). Siinä itäpuolen suunnittelualue on merkitty pientaloasutuksen alueeksi (AP-2), 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**

Suunnittelualueen itäpuolella on voimassa asemakaava 4–007 Lopentien itäpuoli, joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 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  $e=0.30$ ).

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

Kaava-alueella Lopentien (mt 132) kohdalla on voimassa asemakaava 4–015 Röykkä keskusta (26.8.1982), tällä kaava-alueella on liikennealuetta.

## **Muut aluetta koskevat suunnitelmat**

### *Maankäytön tavoiteohjelma*

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

### *Liikenne- ja katusuunnitelma*

Alueelle on laadittu alustava katusuunnitelma, jota tullaan kaavaprosessin edetessä täydentämään.

Lopentie on valtion maantie, jossa nopeusrajoitus on 50 km/h taajaman kohdalla. Tien molemmin puolin kulkee jalankulku- ja pyörätie. Niitä ei tulla muuttamaan tämän kaavamuutoksen yhteydessä. Kaava-alueelle tulee uusi kokoojakatu ja sen varteen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Tonttikatujen, jotka ovat pistoja asuinalueelle, varsiin ei ole tulossa kevyenliikenteen väyliä. Uuden kokoojatien rakentamisen yhteydessä parannetaan Kassakummuntien, Lopentien ja tulevan Porttipellontien risteystä rakentamalla mm. liikenteenjakaajat. Risteysalueilla toteutuvat riittävät liittymisnäkemät sekä tiealueella että kevyenliikenteen väylillä. Myös alueen sisäiset risteysten näkemäalueet on suunniteltu turvallisiksi.

Julkisen liikenteen bussipysäkit sijaitsevat kaava-alueen läheisyydessä, Lopentien varressa sekä pohjoisen että etelän suunnassa. Bussipysäkeille on tehty jalankulun ja pyöräilyn reitit.



## *Tekninen huolto*

Kaava-alue tulee olemaan osa Nurmijärven Veden toiminta-alueetta. Vesihuoltoverkosto toteutetaan keskitetysti alueelle rakentamisohjelmaan varattujen määrärahojen puitteissa. Alueelle laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa on mukana vesi-, viemäri- ja hulevesiverkosto, sekä sen liittäminen jo olemassa olevaan 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 maankäytön muutoksen ja rakentamisen haitallisia vaikutuksia pinta- ja pohjavesiin, olemassa oleviin hulevesien hallinnan rakenteisiin ja vähentää hulevesitulvien riskiä alueella. Hulevesien hallintaratkaisulla pystytään viivyttämään kaavan toteuttamisesta aiheutuvia mitoitussateen aikana muodostuva hulevesien määrän lisäys nykytilanteeseen verrattuna. Puhtaiden hulevesien imeyttäminen maaperään turvaa muodostuvan pohjaveden määrää. Hulevesien viivytyksratkaisut tasaavat veden virtaamaa kaava-alueen ulkopuolissa ojissa ja rummuissa.

Viivytyksaltaiden lopullinen muoto, luiskien jyrkkyys, vesisyvyys ja viivytystilavuus tarkentuvat myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

## *Rakennusjärjestys*

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

## *Rakennuskielto*

Osalla kaava-alueella 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. Vireilletulosta ilmoitettiin 19.4.2021 julkaistulla kuulutuksella. Osallisille lähetettiin kirje, jossa ilmoitettiin kaavamuutoksen vireilletulosta. Oas on ollut nähtävillä 22.4.2021-6.5.2032. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 27.3.2024. 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, 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

### Aloituskvaihe

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 kaavamuutoksen 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.

Aloituskvaiheen aineistosta saatiin 3 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Saatu palaute sekä vastineet on esitetty erillisessä vuorovaikutusraportissa.

### *Yhteenveto viranomaisten lausunnoista*

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 tonttika-duille 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**

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

## **Asemakaavaluonnos**

Valmisteluvaiheessa laadittavassa asemakaavamuutoksen luonnoksessa esitetään alustavasti mm. alueen käyttötarkoitus ja rakentamisen määrä sekä laatu. Asemakaavanluonnoksen nähtäville asettamisesta päättää tekninen johtaja. Tämän jälkeen se asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläoloaikana asema-kaavamuutoksen luonnoksesta ja muusta aineistosta voi esittää mielipiteitä. Aineistosta pyydetään kirjalliset lausunnot viranomaistahoilta.

## **Asemakaavaehdotus**

Asemakaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen perusteella laaditaan asemakaavaehdotus, joka käsitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa sekä kunnanhallituksessa. Muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin osalliset voivat esittää mielipiteensä laatimalla kirjallisen muistutuksen.

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 nähtäville 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.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

### **Kunnan asettamat tavoitteet**

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

### **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-1, AO-2), kaksi asuinpien-talotonttia (AP-1, AP-2), yksi liikerakennusten korttelialue, jonne on mahdollista sijoittaa polttoaineen jakelua-sema (KLH-1), yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen ja laitoksen alue (ET) ja yksi telemas-toa varten varattu alue (EMT). Näiden lisäksi osoitetaan katu- ja virkistysaluetta.

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

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,5 ha, ja rakennusoikeutta muodostuu kaavaratkaisun myötä yhteensä noin 6652 k-m<sup>2</sup>.

Liikenne ohjautuu itäiselle alueelle Porttipellontien kautta, jakaantuen siitä kahdelle tonttikadulle. Tontit on sijoitettu katujen varteen siten, että liittymät on sallittu ainoastaan tonttikaduilta. Tonttikatujen päässä on kääntöpaikat, jossa esim. jäteauton on mahdollista kääntyä. Porttipellontien varteen on suunniteltu yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.

Länsiosassa rakennettu Kassakummuntie pysyy ennallaan, asemakaava muutetaan sen mukaiseksi. Kassa-kummuntien varressa on rakennettu kevyenliikenteen väylä. Kaavamuutoksen asuinkortteliin (AP-2) liikenne kulkee Risusillantietä, josta liittymä tontille. Risusillantien varressa on jo rakennettu kevyenliikenteen väylä. Myllypurontieltä liiyytään korttelin 4151 uudelle AO-tontille.

Kaavassa on määrätty, että rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonista aiheutuva haitta.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta ja katoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspai-nanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäise-mätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin ku-luessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Autopaikkojen määrä asuinrakennusten korttelissa 2 ap/asunto ja liikerakennuksen korttelissa 1 ap/40 k-m<sup>2</sup>.

Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä tai autopaikkoina, on istutettava ja pidettävä hoi-detussa kunnossa. Tontille tulee istuttaa puita vähintään 1 kpl / tontin alkava 300 m<sup>2</sup>.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin viisi hehtaaria.

Alueelle muodostuu 9 pientalotonttia (AO-1) ja kolme kahden asunnon pientalotonttia (AO-2). Omakotita-lotonttien koot vaihtelevat noin 900–1380 neliömetrin välillä. AO-1-tonteille saa rakentaa yhden asunnon ja AO-2-tonteille kaksi asuntoa. Suurin sallittu kerros-luku on kaksi (II) ja tehokkuusluku on  $e=0,25$ .

Asuinpienalojen korttelialueelle (AP-1), saa rakentaa erillispien- ja paritaloja sekä kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja. Suurin sallittu kerros-luku on kaksi (II) ja tehokkuusluku on  $e=0,30$ . Kaava-alueen toiselle, asuinpien-talojen korttelialueelle (AP-2), saa edellisen lisäksi rakentaa erityisasumista sekä asumiseen liittyviä tuki- ja palvelutiloja. Liikerakennusten korttelialueelle (KLH-1) saa rakentaa 800 m<sup>2</sup>, esim. pienen lähikaupan.

Kaavaratkaisu mahdollistaa toteutuessaan alueelle noin 80 uutta asukasta.



## Hulevesien hallinta

Kaava-alueen hulevedet suuntautuvat itäpuoliselta alueelta osittain pohjoiseen ja liittyvät vanhaan hulevesiverkostoon rakennetulla pientaloalueella. Osittain itäpuolen hulevedet ohjataan Lopentien alitse länsipuolelle kohti Myllyjojaa. Länsipuolella AP-2 korttelialueella hulevedet voidaan johtaa viivytettyinä Myllyjojaan.

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  $1\text{m}^3$  jokaista sataa kattopinta-alaneliometriä 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 suunniteltuna ylivuoto. Suositellaan puhtaiden hulevesien, kuten kattovesien, keräämistä sadevesisäiliöihin tai imeyttämistä suoraan maaperään.

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

Laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää.

Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on suoritettava rakennustyömaalla eikä kaava-alueen ulkopuolisiin ojiin saa ohjata hulevesiä viivyttämättä ja esipuhdistamatta. Hulevesille tulee olla käsittelyjärjestelmä ennen kiinteistön rakentamista.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumavesien hallinnasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta käsittelystä rakennusaikana ja sen jälkeen.

## Meluntorjunta

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 alueiden 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 paikka olemassa olevien rakennusten kanssa samaan kortteliin (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).

## 5.2. Asemakaavassa osoitetut alueet ja niitä koskevat määräykset

### Asuinpientalojen korttelialue (AP-1)

Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja, paritaloja tai rivitaloja. Rakennukset voidaan kytkeä toisiinsa katoksilla tai muilla kevyillä rakenteilla.

### Asuinpientalojen korttelialue (AP-2)

Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja, paritaloja tai rivitaloja. Rakennukset voidaan kytkeä toisiinsa katoksilla tai muilla kevyillä rakenteilla. Kortteliin saa sijoittaa erityisasumista sekä siihen liittyviä tuki- ja palvelutiloja tai palveluasumisyksikön.

### Erillispientalojen korttelialue (AO-1)

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon.

### Erillispientalojen korttelialue (AO-2)

Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja tai paritalon. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.

### Liikerakennusten korttelialue (KLH-1)

Liikerakennusten korttelialue. Kortteliin on mahdollista sijoittaa polttoaineen jakeluasema.

### Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalue.

### Maantien alue (LT)

Maantien alue.

### Mastoalue (EMT)

Alue on varattu teleliikenteen mastoa ja teknistä tilaa varten.

### Energiahuollon alue (ET)

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

### Suojaviheralue (EV)

Suojaviheralue.

## 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavamuutos mahdollistaa pienen kaupan ja polttoainejakeluaseman rakentamisen alueen risteykseen sekä lisää kunnan pientalojen tonttitarjontaa.

Pysäköinnin määräykset kunnan pysäköintinormien mukaisesti: AO- ja AP-kortteleissa 2 ap/ asunto sekä liiketontilla 1 ap/40 k-m<sup>2</sup>.

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa on huomioitu alueen tiivis pientalovaltainen rakentaminen ja alueen itäpuolella oleva suojeltu asuinrakennuskohde pihapiireineen. Kaavamuutosalueen ja itäpuolen pihapiirien väliin on jätetty nykyisessä kaavassa oleva puistokaista, joka on tehty leveämmäksi ( 15 m).

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.

Yhteenvedon voidaan todeta, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu huomioon Rökän Lopentien ja Kassakummuntien risteuksen asemakaavamuutoksen laadinnassa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, on alueen asemakaavan muutos perustunut maakunta-kaavaan (Uusimaakaava 2050) 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-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*

*Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*

Kaavamuutosalue sijaitsee Rökän taajaman eteläosassa, Lopentien (mt132) molemmin puolin, Kassakummuntien risteyksessä. Alue tarjoaa hyvät edellytykset asuinrakentamiseen, sekä omakotitaloille että rivitaloille. Alueelta on kohtuullinen kulkumatka Rökän 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 Rökän 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 Rökän 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.

Varataan alueelle 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 tavaran kuljetusta ja lastausta, normaalitilanteessa toimitukset ovat pääsääntöisesti klo 7–16 välisenä aikana. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa teollisuusrakennusten korttelialuetta (TT).

Teollisuuskorttelin ja uuden asuinkorttelin (AP-1) 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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Asemakaava ja asemakaavamuutos perustuu riittäviin luontoarvoja, kulttuuriympäristöjä ja muinaismuistoja 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 kaavamuuotosalueen 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 sähkönjakelun tarpeet. Alueella suositellaan rakentamaan uusiutuvan energian tuotantoa, esim. aurinkokennät tai – paneeleita.

## Yleiskaavan sisältövaatimukset

Kaavamuuotosalueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Alueen kaavaratkaisu perustuu maankuntakaavaan sekä yleiskaavatasoihin selvityksiin.

Yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäytön, toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyys osalta, sillä asemakaavamuutoksella täydennetään olemassa olevaa taajamarakennetta.

Uusi rakentamisen sijoittuu Lopentien itäpuolella jo rakennetun Rökän 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.



Alueen läpi kulkee Lopentie (Mt132), jonka kautta on lyhyt matka Klaukkalaan ja siitä edelleen moottoritielle (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. Arvokkaaksi mainittujen pihapiirien ja vanhojen rakennusten (kulttuuriympäristö) puolelle jää suojaksi viheralue. Suunnittelualueelle tulee pientalorakentamista, mikä sopii paremmin yhteen vanhojen rakennusten kanssa, kuin nykyisessä kaavassa oleva teollisuusrakentaminen.

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu selvityksiä (mm. melu- ja liikenneselvitys ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma), joissa on tarkasteltu alueen liittymistä katuverkkoon (nykyiseen maantiehen) ja alueen sisäisen katuverkon toimivuutta.

**Yleiskaavan sisältövaatimukset asumisen tarpeiden ja palveluiden saatavuuden osalta** toteutuvat, sillä taajaman julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat lähellä ja ovat helposti saavutettavissa. 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 lähellä (noin 500 m) sijaitsevat linja-autopysäkit.

Alueen laidalla on olemassa kunnallisteknistä verkostoa, johon voidaan liittyä.

**Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön** toteutuvat, sillä kaavaratkaisulla mahdollistetaan monipuolisia pientaloasumiskäytöksiä Rökän taajamaan. 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 sekä liikenteen meluhaittoja vähennetään ohjaamalla rakentamista niin, että ne suojaavat piha-alueita Lopentien liikennemelulta ja antamalla kaavamääräyksiä ääneneristyksestä.

### **Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen**

Kaavamuutosalueella ei ole arvokasta kulttuuri- tai luonnonympäristöä. Itäpuolella naapurin suojeltujen rakennusten puolelle (sr) jätetään suojaava viherkaista.

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

## **5.4 Asemakaavan 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 suunnittelun alueen ja osittain myös koko kunnan alueella.

## **Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kaavaratkaisu lisää asuintonttien määrää ja mahdollistaa Röykan 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. Röykan 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. Röykan taajaman länsiosassa on olemassa olevat päiväkotit ja koulu, joihin on alueelta matkaa noin 800 m. Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien työpaikkojen sijoittumisen kaupalliselle tontille.

## **Vaikutukset luontoon ja maisemaan**

Kaavaratkaisun toteutuminen vaikuttaa maisemaan siten, että alue rakentuu tiiviimmäksi ja muuttaa Lopentien itäpuolen näkymää, metsäisestä alueesta rakennetuksi pientaloalueeksi. 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 joukkoliikennedyhteyksien äärelle, linja-autopysäkit sijaitsevat Lopentien varressa noin 500 metriä Kassakummuntien risteyksestä etelään ja pohjoiseen. 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 alueen kaduilla kasvavat noin kolmanneksella vuoteen 2050 mennessä. Meluselvityksen perusteella voidaan suunniteltu hanke 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 täydentyä 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.

Röykän 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. Näin pyritään vähentämään rakentamisen tuomia hiilipäästöjä ja säästetään luonnonvaroja.

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

### **Sosiaaliset vaikutukset**

Kaavaratkaisu mahdollistaa arviolta 80 asukkaan muuttamisen kaavoitettavalle alueelle. Kaavaratkaisu vastaa pientalotonttien kysyntään Röykän 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 on jo nimetty Porttipellontie kokoojakaduksi, tonttikaduille osoitetaan uudet nimet ehdotusvaiheessa.

# **6 Kaavan toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat korttelialueilla tulevat tontin omistajat tai vuokraajat. Nurmijärven kunta vastaa yleisten alueiden kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta sekä toteutuksesta. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman sekä katu- ja puistosuunnitelmaehdotuksen laatiminen tehdään asemakaavamuutoksen kanssa pääosin samanaikaisesti, vuorovaikutteisena prosessina.

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.

## Yhteystiedot

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

Elli Härkönen  
va kaavoitusarkkitehti  
elli.harkonen@nurmijarvi.fi  
040 317 2374

Mari Hanski  
kaavavalmistelijä  
mari.hanski(ät)nurmijarvi.fi  
040 317 2365

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

Liikennesuunnittelu  
Pia Korteniemi  
liikenneinsinööri  
pia.korteniemi(ät)nurmijarvi.fi  
040 317 2311

Tonttijako  
Kari Jumppanen  
maanmittausteknikko  
kari.jumppanen(ät)nurmijarvi.fi  
040 317 2369

Sopimusasiat  
Hannu Kujala  
maankäyttöpäällikkö  
hannu.kujala(ät)nurmijarvi.fi  
040 317 2371

Kaavapalautteet  
kunta@nurmijarvi.fi

Nurmijärven kunta  
Asemakaavoitus ja rakennuslautakunta  
Keskustie 2B  
PL 37  
01901 Nurmijärvi





# Nurmijärvi

Nurmijärven kunta

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi

Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2 b

Puhelin: (09) 250 021

[kunta@nurmijarvi.fi](mailto:kunta@nurmijarvi.fi)

[www.nurmijarvi.fi](http://www.nurmijarvi.fi)



# Nurmijärvi

asianumero: 410/10.02.03/2021  
päiväys 6.4.2021  
päivitetty 27.3.2024

Ympäristötoimiala  
Asemakaavoitus

## RÖYKKÄ

4-049

### KASSAKUMMUNTIEN ITÄOSA JA PORTTIPELLONTIE, ASEMAKAAVAMUUTOS

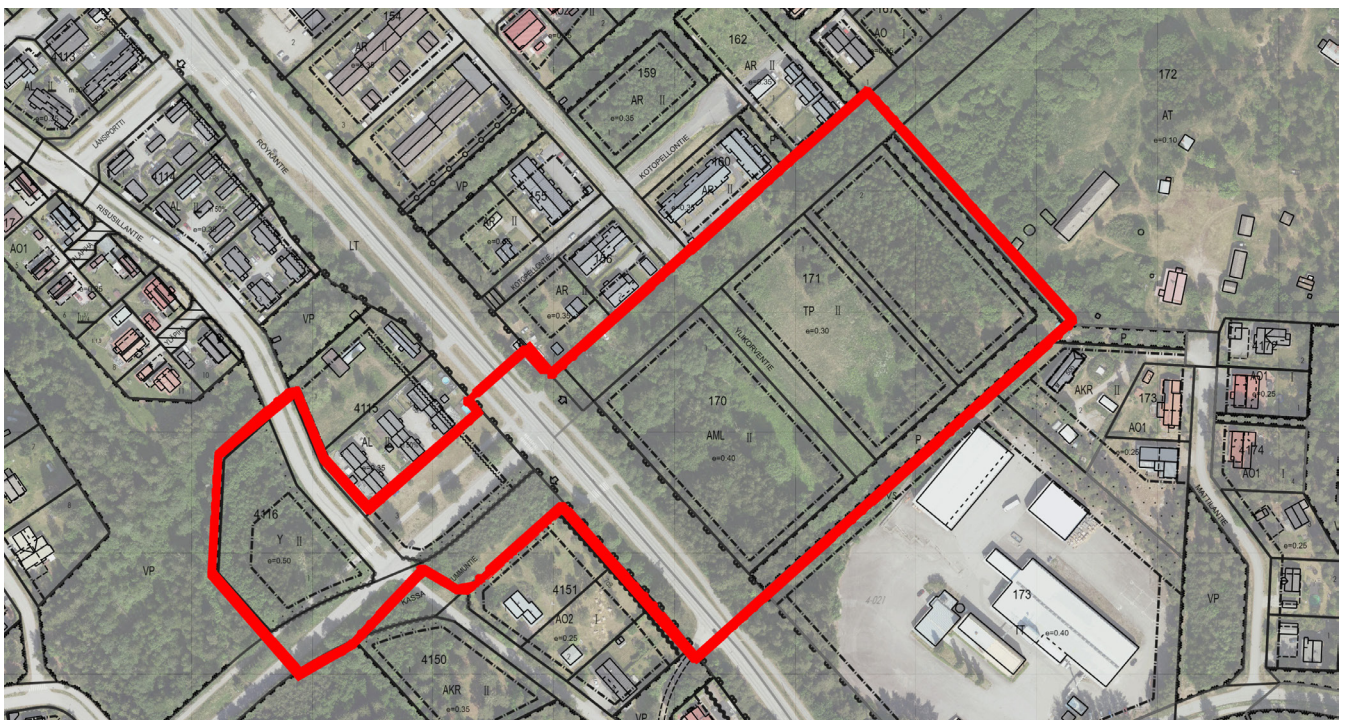
## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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 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 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)
- lausuntopyyntöillä (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 asukasyhdistys, Telia Company AB ja Telia Towers Finland Oy

Yhdistykset:

- Nurmijärven yrittäjät, Virtavesien hoitoyhdistys, Röykän asukasyhdistys

## **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

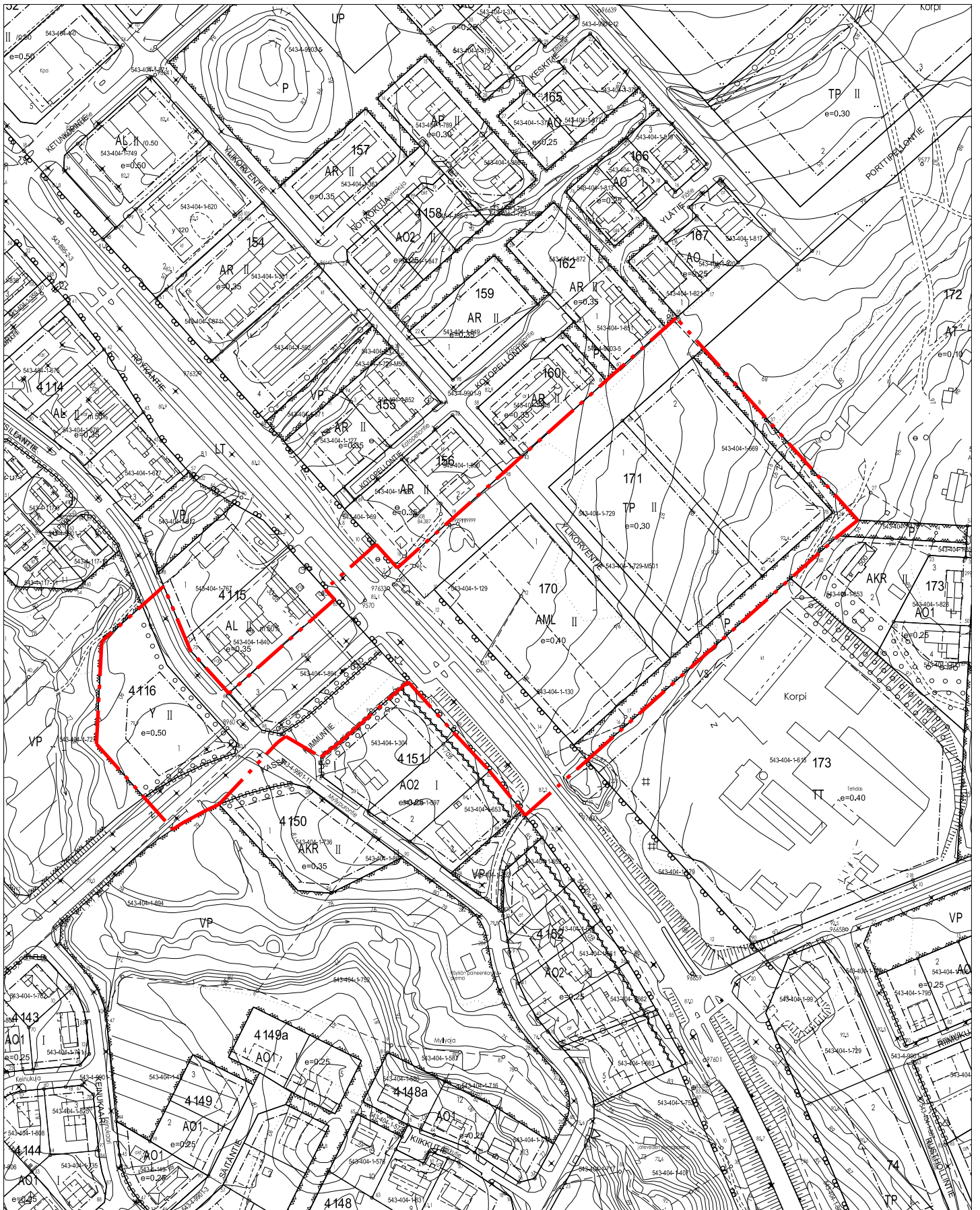
Katuosoite: Kunnanvirasto, Keskustie 2 b

Puhelin: (09) 250 021

kunta@nurmijarvi.fi

**www.nurmijarvi.fi**





KAAVOITETTAVA ALUE

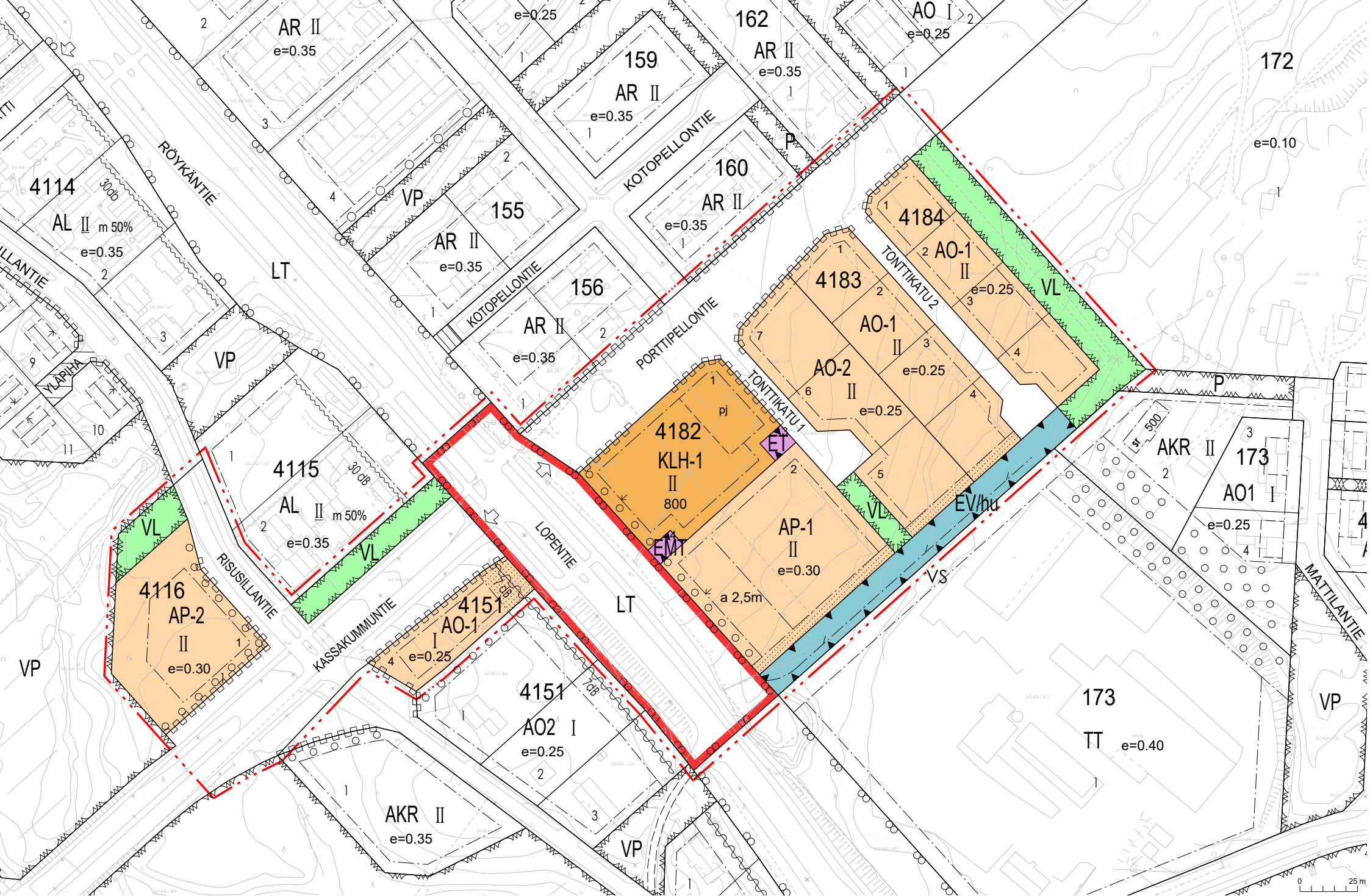
# NURMIJÄRVEN KUNTA

YMPÄRISTÖTOIMIALA Asemakaavoitus

## RÖYKKÄ

4-049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie





# NURMIJÄRVI

## RÖYKKÄ Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie

LUONNOS

Asemakaavamuutos koskee itäpuolella teollisuus- ja liikekortteleiden alueita ja länsipuolella yleisen tontin ja rivitalokorttelin aluetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu itäpuolella korttelit 4182, 4183, 4184 ja länsipuolella korttelit 4151 ja 4116 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheraluetta.

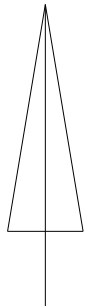
### NURMIJÄRVEN KUNNAN YMPÄRISTÖTOIMIALA

Asemakaavoitus

Nurmijärvellä 27.3.2024

Crista Toivola  
asemakaavapäällikkö

Sanna Okko  
kaavoitusarkkitehti  
kaavan laatija



Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset ja on ajantasalla.

Riku Hellgren  
kiinteistöinsinööri

 <b>NURMIJÄRVEN KUNTA</b> Ympäristötoimiala Asemakaavoitus	Vireilletuloilm.	19.4.2021		
	Asrak.ltk.	6.4.2021 § 27		
<b>NURMIJÄRVI</b> <b>RÖYKKÄ Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie</b>	KH	-		
	Alust.näht.	22.4.-6.5.2021		
	Asrak.ltk.			
	KH			
	Julk.näht.			
	Asrak.ltk.			
	KH			
	KV			
	Kuulutus			
	Piir.nro	4-049		
Suunnitellut	Sanna Okko	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25	MK 1:1000	4-049
Piirtänyt	Sanna Okko	Korkeusjärjestelmä N2000		

# Asemakaavamääräykset ja -merkinnät

AP-2

Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja, paritaloja tai rivitaloja. Rakennukset voidaan kytkeä toisiinsa katoksilla tai muilla kevyillä rakenteilla. Kortteliin saa sijoittaa erityisasumista sekä siihen liittyviä tuki- ja palvelutiloja tai palveluasumisyksikön.

AP-1

Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja, paritaloja tai rivitaloja. Rakennukset voidaan kytkeä toisiinsa katoksilla tai muilla kevyillä rakenteilla.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon.

AO-2

Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja tai paritalon. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa.

KLH-1

Liikerakennusten korttelialue. Kortteliin on mahdollista sijoittaa polttoaineen jakeluasema.

VL

Lähivirkistysalue.

LT

Maantien alue.

EMT

Teleliikenteen mastoa ja sen teknistä rakennusta varten varattu alue.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

EV/hu

Suojaviheralue. Hulevesipainanne tulee rakentaa.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

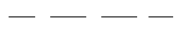
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Tontin raja.



# Asemakaavamääräykset ja -merkinnät



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Merkintä osoittaa hulevesien virtaussuunnan.

4183

Korttelin numero.

2

Tontin numero.

PORTTIP.

Kadun nimi

800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

$e=0.25$

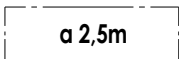
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

II

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



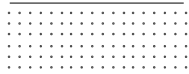
Rakennusala.



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.



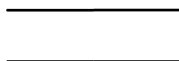
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa. Alueelle tulee istuttaa puita ja pensaita.

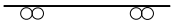


Istutettava puurivi.



Katu.

# Asemakaavamääräykset ja -merkinnät



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueelle on tarvittaessa rakennettava maisemaan sopiva meluaita tai muu melua estävä rakenne.

## HULEVESIEN HALLINTAA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Hulevedet tulee viivyttää tonteilla siten, että viivytysspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m<sup>3</sup> jokaista sataa kattopinta-ala neliometriä ja sataa päällystettyä pihapinta-ala neliometriä kohti. Viherkattoja käytettäessä vaadittava viivytystilavuus on oltava 0,3 m<sup>3</sup> jokaista sataa kattopinta-ala neliometriä kohti. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

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

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

Laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää.

Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on suoritettava rakennustyömaalla eikä kaava-alueen ulkopuolisiin ojiin saa ohjata hulevesiä viivyttämättä ja esipuhdistamatta. Hulevesille tulee olla käsittelyjärjestelmä ennen kiinteistön rakentamista.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma hulevesien viivyty- ja hallintarakenteista ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta käsittelystä rakennusaikana ja sen jälkeen.

# Asemakaavamääräykset ja -merkinnät

## MELUNTORJUNTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Kaava-alueen itäpuolelle sijoittuvat uudet asuintontit 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.

Kaava-alueen länsipuolelle sijoittuva täydennysrakentamisen asuintontit 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.

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.

## RAKENTAMISTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten pääasialliseksi materiaaliksi suositellaan puuta. Julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu puu. Julkisivulaudoituksen tulee pääosin olla yhdensuuntainen koko julkisivun korkeudelta.

Rakennusten perustus- ja alapohjarakenteet tehdään noudattaen radonturvallisuusmääräyksiä.

Päärakennuksen lisäksi voidaan rakentaa erillinen piharakennus, joka saa olla enintään yksikerroksinen. Julkisivumateriaalien ja värityksen tulee olla päärakennuksen mukainen. Piharakennukseen suositellaan viherkattoa.

Rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla värisävyiltään vaalea. Katon tulee olla väriltään tummanharmaa tai musta.

Päärakennuksen katon tulee olla harjakatto.

## AUTOPAIKAT:

Jokaiselle tontille on osoitettava autopaikkoja seuraavasti:

AP-alueet: 2 ap/asunto

AO-alueet: 2 ap/asunto

Liikehuoneistot: 1 ap/40 k-m<sup>2</sup> + 1 ap/2 työntekijää.

## POLKUPYÖRÄPAIKAT:

Jokaiselle tontille on osoitettava runkolukittavia ja katettuja polkupyöräpaikkoja.

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

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

## ISTUTUKSET JA OLESKELU- TAI LEIKKIALUEET:

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu / tonttipinta-alan alkavaa 300 m<sup>2</sup> kohti.

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

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

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

Tontin rakentamattomat alueet tulee istuttaa ja pitää hoidetussa kunnossa.

Rakennusten perustus- ja alapohjanrakenteet tehdään noudattaen radonturvallisuusmääräyksiä.

Alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

## Perustiedot

**KILVA luonnos 27.3.2024**

### **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 ilmastokestävyyden painottuminen

## I Luonnonvarojen käytön minimointi

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

## II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

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

## III Kulutuksen päästöjen minimointi

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

## IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

- A. Alueen ilmatoriskeille 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
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen



# Vastauksesi

## I Luonnonvarojen käytön minimointi

### A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti

#### 1. Laajentaako suunnitelma yhdyskuntarakennetta?

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

Hyvä vastaus

*Muistiinpanosi:* Teollisuus ja liikekortteleita sekä julkisen rakennuksen kortteli muutetaan asumiseen.

#### 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

#### 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.

#### 5. Onko muuntojoustavuus otettu huomioon alueella tai rakennuksissa?

Tärkeä

*Vastauksesi:* On tarkasteltu, pystytään ottamaan huomioon jossakin määrin.

*Muistiinpanosi:* Pyritty tekemään joustava kaava, jotta ei sidota tekemään vain yhdenlaista rakentamista (palveluyksikkö - pientalo)

## 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, kaavassa on määrätty istuttamaan ja laidoille jää viheraluetta (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

### 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:* Suositellaan puurakentamista.

## II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

### A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

#### 1. Lisääkö vai vähentääkö suunnitelma autoliikennettä?

*Vastauksesi:* Lisää autoliikennettä jonkin verran.

#### 2. Onko alueella monipuolisesti kävelten saavutettavissa olevia toimintoja?

Tärkeä

*Vastauksesi:* Alueella on useita toimintoja kävelyetäisyydellä toisistaan.

## 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.

**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 jonkin verran keinoja priorisoida kestävästä liikkumisesta alueella.

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

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

## 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:* Viihtymistä on pyritty edistämään, mutta keinoja löydetty vähän.

**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.

## 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

### 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:* Mahdollisuus asentaa esim. aurinkopaneeleja.

**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:* Asiaa ei ole tarkasteltu.

Heikko vastaus

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

Tärkeä

*Vastauksesi:* Asiaa ei ole tarkasteltu.

Heikko vastaus

## 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 infraratkaisuihin 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.

**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.

# 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 tarkasteltu pintapuolisesti, mutta tehtyjä johtopäätöksiä on vähän.

*Muistiinpanosi:* Katu- ja kunnallisteknisiä suunnitelmia on tehty samanaikaisesti luonnoksen kanssa.

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

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



# 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.

**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.

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

Tärkeä

*Vastauksesi:* Ei ole sisällytetty.

Heikko vastaus