

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 10	25.02.2025
Kunnanhallitus	§ 42	17.03.2025

4–049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie, asemakaavamuutos, ehdotus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 25.02.2025 § 10

Asemakaavaa muutetaan Rökässä Lopentien itä- ja länsipuolella (korttelit 170 ja 171, 4116 ja osassa kortteleita 4115 ja 4151). Kaava-alueeseen sisältyy lisäksi katu-, viher- ja suojaviheralueita. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on päättänyt ilmoittaa asemakaavamuutoksen vireilletulosta 6.4.2021 §27. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.4.2021 alkaen. Kaava-alueen laajentumisen myötä OAS on päivitetty 27.3.2024. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 2.5.-3.6.2024.

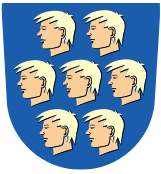
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa toteutumattomien työpaikka-alueiden muuttaminen asuin- ja liikeliikettä varten. Samalla muutetaan länsipuolella olevan Y-tontin tuleva käyttötarkoitus asumiseen ja tarkistetaan katualueiden rajauksia. Kassakummuntien linjaus asemakaavassa muutetaan vastaamaan jo rakennettua tilannetta. Alueen asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke ja se laaditaan kunnan omana työnä.

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

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

Asemakaavaluonnoksesta saatiin seitsemän lausuntoa, mielipiteitä ei esitetty.

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



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 10	25.02.2025
Kunnanhallitus	§ 42	17.03.2025

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

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

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

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

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

Valmistelija

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

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

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

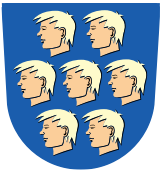
Päätös

Esitys hyväksyttiin.

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

Jakelu

kaavoitusarkkitehti Sanna Okko
kaavavalmistelijä Mari Hanski
asemakaavapäällikkö Crista Toivola



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 10	25.02.2025
Kunnanhallitus	§ 42	17.03.2025

Kunnanhallitus 17.03.2025 § 42
410/10.02.03/2021

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

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

Valmistelija

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

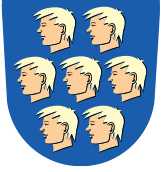
Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa

Nurmijärvellä 26.03.2025

Mari Hanski
kaavavalmistelija



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 10	25.02.2025
Kunnanhallitus	§ 42	17.03.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 42

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVHhI 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- vaaliviranomaisen tekemää päätöstä (VaaliL 45, 66 ja 83 §).