

NURMIJÄRVI

Kaavatunnus: 4-049
Asianro: 410/10.02.03/2021
Päiväys: 6.4.2021

RÖYKKÄ

4-049 Lopentien itäpuoli

KORTTELEITA 170 JA 171 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUETTA
KOSKEVA ASEMAKAAVAMUUTOS
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

OAS

6.4.2021



Alustava suunnittelualue opaskartalla

200 m



Alustava suunnittelualue ja ilmakuva
(MML 2020)

100 m

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Rönkän taajamassa, Lopentien itäpuolella.

Alueen nykytilanne

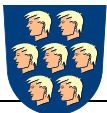
Suunnittelualueen pinta-ala on noin kolme hehtaaria. Maasto on loivasti länteen päin viettävää niittyä ja metsikköä. Alueella ei ole rakennuksia.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus tutkia toteutumattomien työpaikka-alueiden muuttamista asuin- ja liikekäyttöön.

Aloite kaavan muuttamiseksi

Asemakaavaa tarkistetaan Nurmijärven kunnan aloitteesta.



NURMIJÄRVI

Alueen maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

Aluetta koskevat kaavat

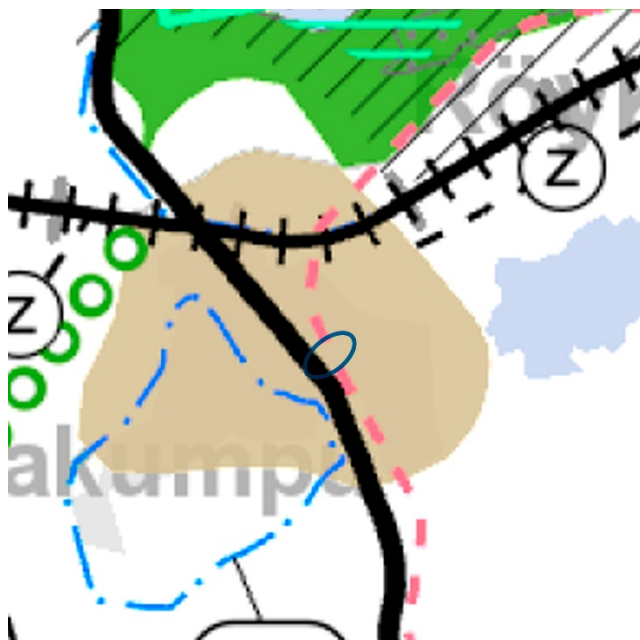
Vuonna 2007 lainvoiman saaneessa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.

Lopentie on merkitty Uudemaan maakuntakaavaan seututienä. Merkinnällä osoitetaan seututiet ja niihin liittyvät kadut. Merkintään liittyy MRL 33 § 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus. Maakuntakaavakartalle merkitty tieyhteys voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa esittää riittävin perustein teknisesti tai toiminnallisesti alemmanluokkaisena.

Uudenmaan maakuntakaavassa on lisäksi osoitettu vaaleanpunaisella katkoviivamerkinnällä siirtoviemärin ohjeellinen linjaus.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee vuonna 2017 voimaan tullessa Uudenmaan 4. vaihemaa-kuntakaavassa osoitettu pohjavesialue.

Uudenmaan kokonaismaakuntakaavaa on valmisteltu vuosina 2016–2020. Uudesta, lähes koko Uudellemaalle laaditusta maakuntakaavasta käytetään nimeä Uusimaa-kaava 2050 ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Uusimaa-kaava 2050 on kaksiportainen, eli se koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä tarkentavista seutukohtaisista vaihemaakuntakaavoista. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat maakuntakaavat.



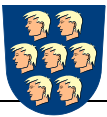
Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä.

200 m



Uusimaa 2050, ote. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa Nurmijärven alueen kaikki voimassa olevat maakuntakaavat.

200 m



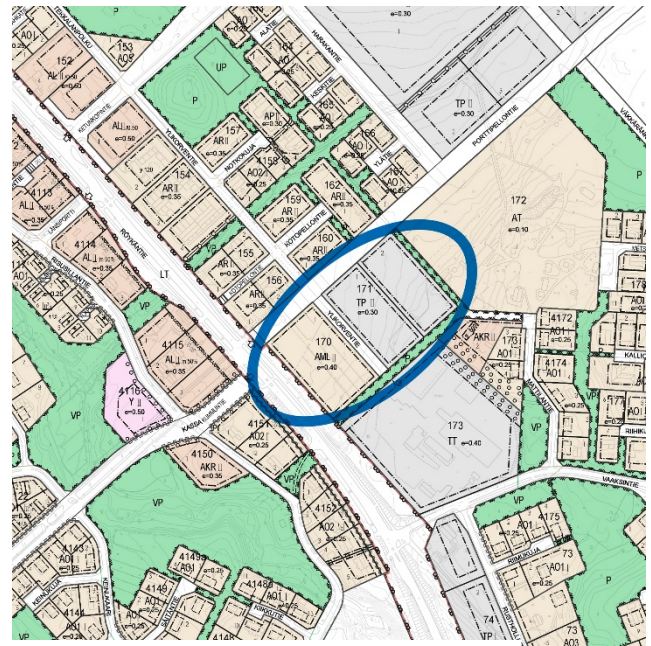
NURMIJÄRVI

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanonkielto aiheuttaa sen, etteivät maakunta-kaavat ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

Lopentie on osoitettu Uusimaa-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 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 suunnittelualueita koskevia yleiskaavatasoisia valintoja. Tämän vuoksi asemakaavatyön yhteydessä tullaan selvittämään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

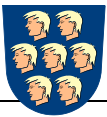


Ote ajantasa-asemakaavasta. Sinisellä alustavan suunnittelualueen sijainti.

100 m

Nurmijärven koko kunnan yleiskaavassa (1989, oikeusvaikutukseton) alue on merkitty pientaloasutuksen alueeksi.

Suunnittelualueella 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 $e=0.30$).



NURMIJÄRVI

Aluetta koskevat erilliset suunnitelmat ja päätökset

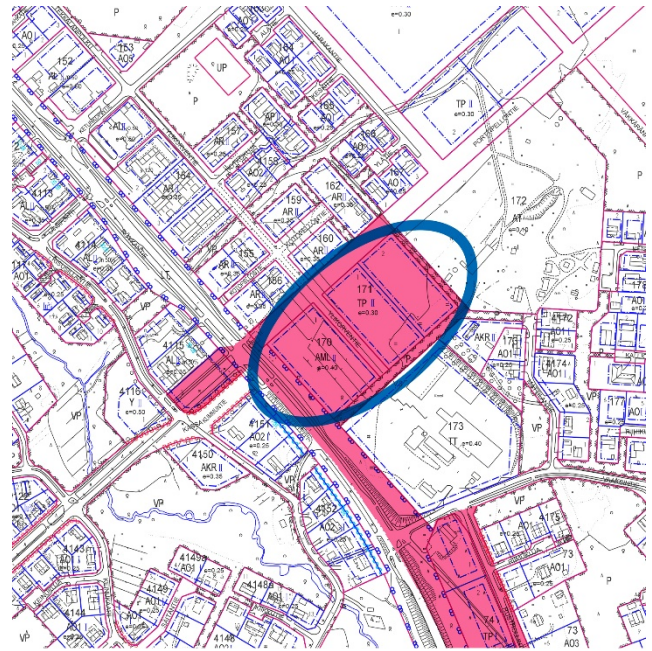
Asemakaavoituksen edistäminen ja tonttitarjonnan lisääminen on yksi kolmesta Nurmijärven maankäytön tavoiteohjelmassa (15.6.2020) linjatuista tavoitteista.

Kaava-alueella on voimassa rakennuskielto. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on päättänyt 26.11.2019 § 87 jatkaa rakennuskieltoa oheisen kartan mukaisella alueella 31.12.2021 saakka.

Alueelle ja sen ympäristöön tehdyt selvitykset

Alueelle ja sen läheisyyteen on laadittu mm. seuraavat selvitykset:

- Röykän itäpuolisen alueen luontoselvitys, Enviro Oy 11.12.2020
- Nurmijärven Röykän lepakkoselvitys, Tmi Metsäsiipi Rasmus Karlsson 9.12.2020
- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimus: Thermisol Oy, Nurmijärvi, Envi-metria Oy 12.1.2015
- Nurmijärven rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Val-kama Oy, luonnos 6.5.2010
- Nurmijärven arkeologinen inventointi, Museovirasto / Johanna Seppä 2006
- Nurmijärvi, Historiallisen ajan muinais-jäännösten inventointi, Museovirasto / Tapani Rostedt 2008
- Nurmijärven kunnan kaupan palvelu-verkkoselvitys, Santasalo 28.5.2012
- Nurmijärven kevyen liikenteen verkoston ja ulkoilureitistön suunnitelma, Ramboll Oy 2010



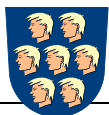
Rakennuskiellossa oleva alue punaisella.

- Nurmijärven ekologiset yhteydet, luonnos, Enviro Oy 14.2.2014

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset arvioidaan kaavoituksen yhteydessä. Vaikutusten selvittäminen perustuu olemassa oleviin tai laadittaviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saatavaan palautteeseen. Vaikutusten arviointi laaditaan kunnan asemakaavoitusyksikössä. Vaikutuksia tarkastellaan suunnittelualueen ja osittain koko Röykän (ns. vaikutusalue) osalta. Asemakaavanmuutoksen vaikutukset suunnittelualueelle arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna ja ns. voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna. Merkittävät välilliset ja välittömät vaikutukset maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan tulee antaa seuraavista:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;



NURMIJÄRVI

- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Kaavoituksen kulku ja osallistuminen

Kaavan valmistelijoihin voi olla yhteydessä kaikissa kaavaprosessin vaiheissa. (Kaavoituksen yhteystiedot osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa).

Aloitustavaihe

Suunnitteluprosessi käynnistyy kun asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää kaavan vireille tulosta. Vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella. Osallistuminen kaavahankkeessa esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, OAS, joka asetetaan nähtäville 14 vuorokaudeksi.

OAS:iin liittyviä mielipiteitä ja huomautuksia voi esittää sen nähtävilläolona sekä koko kaavaprosessin ajan aina ehdotusvaiheeseen saakka. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan alustavasti syksyllä 2021. Kunnanhallituksen hyväksymä kaavaluonnos asetetaan alustavasti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta

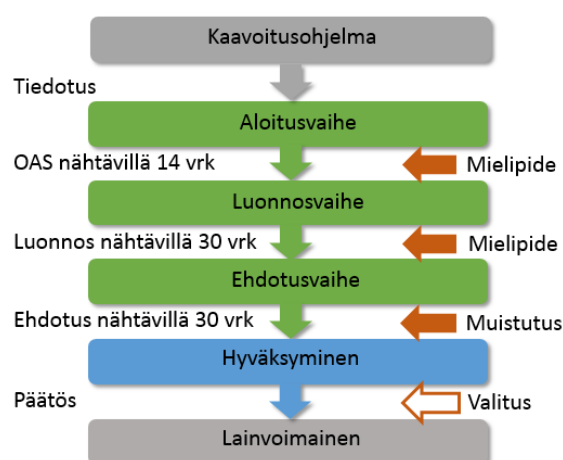
ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla ja osallisilla on mahdollisuus esittää siitä mielipiteitä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

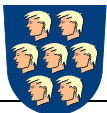
Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Kunnanhallituksen hyväksymä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, kuulutuksella sekä kunnan Internet-sivuilla. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen sen nähtävilläoloaikana. Muistutus tulee osoittaa asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa kunnanviraston kirjaamoon. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin. Asemakaavan muutosehdotus laaditaan alustavasti vuoden 2022 aikana.

Hyväksyminen

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto. Alustavana aikataulutavoitteena on, että valtuusto voi tehdä asemakaavasta hyväksymispäätöksen keväällä 2023.



Asemakaavaprosessin osallistumisvaiheet kaavioesityksenä.



NURMIJÄRVI

Kaavahankkeen osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- Nurmijärven kunnan hallinto (mm. ympäristötoimiala) ja luottamuselimet (asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto)
- muut viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan liitto, TUKES, Väylä
- yritykset: alueella toimivat yritykset, Nurmijärven Sähkö Oy, Nurmijärven Vesi, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj

Kaavahankkeesta tiedottaminen

Kaavahankkeen etenemistä ja päätöksentekoa voi seurata Nurmijärven kunnan sivuilla osoitteessa www.nurmijarvi.fi. Kaava-asiakirjat ovat esillä asemakaavoituksen sivuilla: Kuntalaisen palvelut → Maankäyttö ja liikenne → Kaavoitus → [Ajankohtaiset asemakaavat](#)

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

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

Mielipiteet ja muistutukset

Kaava-aineiston nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Nurmijärven Uutisissa.

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

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

tai sähköpostilla osoitteeseen kunta@nurmijarvi.fi

Yhteystiedot

Ajantasaiset yhteystiedot löytyvät kunnan kotisivuilta: Kuntalaisen palvelut → Maankäyttö ja liikenne → Kaavoitus → [Ajankohtaiset asemakaavat](#)

Marjaana Kokkonen
kaavavalmistelijä
040 317 2365

Sähköposti:
etunimi.sukunimi@nurmijarvi.fi

Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavaluonnos tulee käsittelyyn syksyllä 2021, kaavaehdotus loppuvuodesta 2022 ja asemakaava tulee hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2023.