

Kuntakehityslautakunta	§ 82	21.08.2019
Kunnanhallitus	§ 190	09.09.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 24	18.03.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 43	28.04.2021

## **Roinilantien asemakaava / asemakaavan hyväksyminen**

183/10.02.03/2019

Kuntakehityslautakunta 21.08.2019 § 82

Hyökännummen taajaman asemakaavoitus käynnistetään Roinilantien ympäristössä. Nyt käynnistettävä asemakaavamuutos on osahanke 1 kesällä 2019 esitellystä hankekokonaisuudesta. Kunta omistaa alueelta asumiseen soveliasta maata ja on lisäksi tehnyt Mauno Laineen kuolinpesän kanssa sopimuksen asemakaavamuutoksen tekemisestä kiinteistön Laineentila 505-410-21-403 alueella. Kunta tekee myöhemmin Jarmo ja Minna Nurmisen kanssa sopimuksen asemakaavamuutoksen tekemisestä kiinteistön Pellonkulma 505-410-21-567 alueella.

Kaavan OAS asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa kaavan laadintaan sekä miten kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Asemakaavamuutos koskee Roinilantien ympäristöä Linjatien ja Tasalantien välisellä alueella, poislukien vuonna 2016 asemakaavoitetut alueet kortteleissa 801 ja 806. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8 hehtaaria. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueet on osoitettu liikennealueiksi, teollisuusrakennusten ja –laitosten korttelialueeksi, maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi ja leikki- ja oleskelualueeksi.

Roinilantien aluetta on tarkoitus kehittää asuinalueena. Alueelle tulee järjestää alueen sisäiset tarpeelliset ja riittävät liikenneyhteydet sekä toteuttaa alueet lähivirkistykseen. Alueen rakennustehokkuus päätetään kaavoituksen edetessä.

Kaavaluonnos on laadittu ja se asetetaan nähtäville. Luonnoksessa on likimääräisesti osoitettu alueet asuinrakentamiselle, liikennealueille ja virkistykseen. Luonnoksen mukaan Roinilantiestä tulee asuinkortteleihin risteävä katu, mutta läpiajo Tasalantielle ja Jyvääläntielle estyy. Kevyen liikenteen väylä ja viherkäytävä ovat Roinilantien jatkeena. Luonnoksessa esitetään likimääräisesti tuleva itäpuolinen kokoojakatu, joka tarkentuu osahankkeessa 3.

Luonnoksessa asuminen osoitetaan erilaisina vyöhykkeinä; luhti- ja rivitalojen ja muiden pientalojen kortteleina. Kerrosluku vaihtelee 1-2 välillä.

Alustavan laskelman mukaan asuntoja mahdollistuu 45-60 kpl. Omakotitalotonttien koot tulevat vaihtelemaan 800-1200 m2 välillä, ja rakennusoikeuden määrä niillä on 100-200 k-m2 välillä.

Luonnos asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

(valmistelija Mari Niinistö, kaavasuunnittelija p. 040 314 5968)

#### Kaavoitusjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää käynnistää asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä alueella ja asettaa kaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville mielipiteiden jättämistä varten. Kuntakehityslautakunta esittää myös, että asemakaavan muutoksen hyväksyy kunnanhallitus, koska kaavatyö on vähäinen.

Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Liite 2. Kaavaluonnos 14.8.2019

Kunnanhallitus 09.09.2019 § 190

#### Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus päättää seuraavasti:

1. Käynnistää asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä alueella.
2. Asettaa kaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville mielipiteiden jättämistä varten.
3. Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavan muutoksen, koska kaavatyö on vähäinen.

Käsittely: Kaavoitusjohtaja Lauri Pourua kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta 18.03.2020 § 24

Roinilantien asemakaavaehdotus on valmistunut. Kaavaehdotus 10.3.2020 asetetaan nähtäville.

Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 16.9.-15.10.2019. Pyydetty lausunnot saatiin tekniseltä toimialalta ja Nivos Energialta. Kokoojakatu ja muut katulinjaukset sijoitetaan teknisen toimialan lausuntojen perusteella. Jyväskylän tiekunta ja muita alueen tienkäyttäjiä toivat esiin huolensa liikenteen lisääntymisestä Jyväskylällä ja Roinilantien katkaisemisen vaikutuksista. Roinilantien läpiajettavuus ratkaistaan vasta osahankkeiden 2 ja 3 edetessä.

Kaavaehdotus osoittaa Roinilantien alueelle erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueita. Korttelialueille muodostuu 38 tonttia, joista 11:ta on mahdollista rakentaa rivitaloja.

**Rivitalojen korttelialueet** ovat alueen laidoilla Linjatien välittömässä läheisyydessä ja alueen pohjoiskulmalla ”smurffi-kylän” naapurissa. Kortteleiden toivotaan rakentuvan modernein puu- tai kivitaloin. Rakennusten sijoittumista ja pihajärjestelyjä ohjataan yleismääräyksillä.

**Erillispientalojen korttelialueet** muodostavat yhtenäisiä asuinalueita tonttikatujen varsille. Kortteleiden toivotaan rakentuvan modernein puu- tai kivitaloin. Rakentamista, rakennusten sijoittumista ja pihajärjestelyjä ohjataan kaava- ja yleismääräyksillä. Kerrosluku osoitetaan osassa tonteista pakottavana. Tonttikatu 5:n kortteliin toivotaan aurinkokeräimillä varustettuja erillistaloja, ja siksi myös harjansuunta osoitetaan kaavamääräyksenä.

Erillispientalojen tontit ovat kooltaan 864-1171 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus vaihtelee 190- 230 k-m<sup>2</sup> välillä.

Asemakaavalla alueelle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 12 630 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on II. Asuinkorttelien pinta-ala on lähes 75 prosenttia kaava-alueesta.

Alueen tiestö rakentuu Roinilantiestä ja viidestä päättyvästä tonttikadusta. Roinilantie tullaan katkaisemaan ajoneuvoliikenteeltä myöhemmin, kun osahankkeet 2 ja 3 rakentuvat. Roinilantien pohjoisin osa rakennetaan tuolloin lähivirkistysalueeksi ja siihen varataan alue jalankululle ja polkupyöräilylle. Tonttikaduilta osoitetaan yhteydet olemassa oleviin lähivirkistysalueisiin ja ulkoilureiteille.

Kokoojakatu Roinilantie muodostuu 7 metriä leveästä ajoradasta, viherkaistasta, kevyen liikenteen väylästä ja reunakaistoista (kokonaisleveys 17 metriä). Viherkaista ja kevyen liikenteen väylä sijoitetaan ajoradan itäpuolelle. Kokoojakadusta erkanevat neljä tonttikatua. Kokoojakadulle osoitetaan liittymäkieltoja. Tonttikadut 1 ja 2 kokoojakadun itäpuolella ovat päättyviä katuja, jotka kuitenkin mahdollistavat kulkuyhteyden idän suuntaan tulevaisuudessa. Tonttikadut nimetään kaavan hyväksymisen yhteydessä.

Kaavaehdotus täyttää kaavalle asetetut tavoitteet. Kaavaratkaisun tarkempi kuvaus ja kaavan vaikutusten arviointi kaavaselvityksessä.

Valmistelija kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145 968

## Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää hyväksyä 10.3.2020 päivätyn kaavaehdotuksen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Asemakaavaehdotus, päivätty 10.3.2010  
Liite 2. Selostus

## Kuntakehityslautakunta 28.04.2021 § 43

Roinilantien asemakaavaehdotus oli nähtävillä 25.3.-24.4.2020 ja 15.4.-31.5.2020.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksesta, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta (ELY-keskus), Tuusulan kunnasta, tekniseltä lautakunnalta, Nivos Verkot Oy:ltä ja Nivos Vesi Oy:ltä.

Lausuntoihin on laadittu vastineet (liite 3) ja ne annetaan tiedoksi lausuntojen lähettäjiille asemakaavan hyväksymispäätöksestä ilmoittamisen yhteydessä. Lausunnot ja vastineet on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa.

Lausuntojen perusteella asemakaavaehdotusta muutetaan seuraavasti;

- Leikkipuistoksi osoitettu alue muutetaan lähivirkistysalueeksi, jossa toteutetaan hulevesien viivytys altaissa ja patorakenteissa. Leikkipaikka osoitetaan tonttikatu 3:n alkupäähän siten, että korttelin 805 tontti 1 muutetaan osaksi lähivirkistysaluetta.
- Kaavasta poistetaan rakennusten ja rakennelmien rakentamista ja sijoittamista koskeva kaavaehdotuksessa esitetty salliva erityismääräys.
- Puistomuuntamoja, pumppaamoja, viemärointia ja vesihuoltoa varten varataan tarvittavat ET-alueet ja johtorasite korttelissa 808. Tonttikadun 2 päästä poistetaan tontti 6 ja kaava-alueen kaakkoislaidalle osoitetaan alue yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitteille ja maanalaisille putkistoille. ET-alueet tulee pitää kasvipeitteisinä ja alueita voi käyttää osana jalankulkuverkostoa.
- Katu- ja näkemäalueita ja viisteitä muutetaan lausunnon ja kunnallistekniikan katu- ja rakennussuunnitelman mukaisesti. Lähivirkistysalueet tonttikadun 1 varrella liitetään istutettavina alueina viereisiin tontteihin.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ovat pääosin pieniä teknisiä muutoksia. Muutokset parantavat alueen viheralueiden (lähivirkistysalueiden) ja yhdyskuntateknisen verkostojen rakentamista ja ylläpitoa. Tehdyillä muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta rakentamisen määrään eikä alueen rakentamiseen ja käytettävyyteen asuinalueena.

Edellä esitetyt muutokset ja korjaukset ovat teknisiä, eivätkä olennaisesti muuta asemakaavan sisältöä ja tarkoitusta, joten kaavaehdotusta ei sen takia tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Valmistelija kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 314 5968

#### Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta hyväksyy lausuntoihin laaditut vastineet ja kaavaan tehdyt muutokset.

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Roinilantien asemakaavan (päiväty 1.4.2021).

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Asemakaava (päiväty 1.4.2021)

Liite 2. Kaavaselostus

Liite 3. Lausunnot ja vastikkeet