

NUMMELA TUOHIVEHMAA

**ASEMAKAAVAN MUUTOS TUOHIVEHMAAN
TAAJAMANOSAN KORTTELISSA 442, LIIKENNEALUEELLA
SEKÄ URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUEELLA**

KAAVA N:O N 139

Kaavaselostus

20.11.2007

Asia 294/713/2007	osallistumis- ja arviointisuunnitelma	ympa 21.8.2007	§ 86	ympa liite 6
	oas:n ja kaavan vireilletulon kuulutus	2.10.2007		
	kaavan vuorovaikutusprosessi	heinä-syyskuu 2007		
	kaavaehdotus MRL 65 §	ympa 20.11.2007	§ 117	ympa om. b
	kaavaehdotus nähtävillä MRL 65 §	10.12.2007-8.1.2008		
	korjattu kaavaehdotus	ympa 20.5.2008	§ 47	ympa om. j
korjattu kaavaehdotus	kh 2.6.2008	§ 139	kh om. b	
korjattu kaavaehdotus	kv 9.6.2008	§ 36	kv liite 1	

TEKNINEN JA YMPÄRISTÖKESKUS
YMPÄRISTÖASIAT / KAAVOITUS
Asemakaavamuutoksen laatija:
Matti Hult, kaavoitusteknikko, YKS
Asemantie 30, 03100 NUMMELA
s-posti matti.hult@vihti.fi
p. (09) 2242 3980

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2.	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttamien	5
3.	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Tuohivehmaan rakennuskaava, kaava n:o 36, Uudenmaan lääninhallitus 1.7.1982
- Yleiskaava –86, kunnanvaltuusto 10.11.1986
- Maakuntakaava, Ympäristöministeriö 8.11.2006
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025, kunnanvaltuusto 15.11.2004
- Vihdin pohjavesialueet 2005. Uudenmaan ympäristökeskus 9.8.2005
- Vihdin tieliikenteen meluselvitys. Tielaitos ja Vihdin kunta, 1998
- Vihdin tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma 2005. Tiehallinto ja Vihdin kunta

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutostyö ei sisälly kunnanvaltuuston 19.3.2007 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuodelle 2007, mutta ohjelmassa on varaus eteläosien työpaikka-alueiden kaavoittamiseksi, jonka perusteella kaavamuutos on tarpeen sanelemana aloitettu.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi ympäristölautakunnassa 21.8.2007.

Kaavan vuorovaikutusprosessi käytiin osallisten maanomistajien kanssa heinäsyyskuussa 2007.

Kaavamuutos kuulutettiin vireille 2.10.2007.

Kaavamuutosehdotus valmisteltiin ympäristölautakunnan käsittelyyn 20.11.2007.

Kaavamuutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n tarkoittamalla tavalla ajalla 10.12.2007-8.1.2008.

Korjattu kaavamuutosehdotus valmisteltiin ympäristölautakunnan käsittelyyn 20.5.2008.

2.2 Asemakaava

Alueella olevan teollisuusyrityksen laajentamistarpeen vuoksi alueelta tarvitaan n. 1500 kem²:ä rakennusoikeutta sisältävä työpaikkarakennuksen rakennuspaikka. Korttelissa 442 sijaitsee sopivalla etäisyydellä n. 2300 m²:n suuruinen K -korttelialue, jonka rakennusoikeus on n. 700 kem²:ä ja jonka vieressä on toteutumattomat LP ja VU -alueet (yht. n. 3200 m²:ä). Nämä alueet yhdessä mahdollistavat tarvittavan T-korttelin rakennuspaikan muodostamisen. Pysäköintialuetta, kuten ei pientä lähiliikuntapaikkaakaan ole tarkoitus toteuttaa, koska työpaikka-alueen rakennuspaikoilla on riittävästi tilaa molempien toimintojen sijoittamiseen.

Koko kortteli 442 otetaan kaavamuutokseen mukaan vaikka rakennuspaikoilla 2 ja 3 ei muuta muutosta tehdäkään kuin, että niitä tulee koskemaan uudet pohjaveden suojelumääräykset.

2.3 Asemakaavan toteuttamien

Rakennuspaikan rakentaminen käynnistyy pian kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaavamuuotosalue sijaitsee Nummelanharjun luoteisreunalla sijaitsevan Tuohivehmaan teollisuusalueella korttelissa 442 ja sen viereisillä LP- ja VU-alueilla. Kaavamuuotosalue rajoittuu Tervasuontiehen ja Vehmaankujaan sekä puistoalueeseen.

Luonnonympäristö

Alueen viereinen puistoalue sijaitsee pääosin jyrkässä rinteessä (vanha sorakuoppa). Tervasuontien toisella puolella on laajahko asemakaavoittamaton metsäalue.

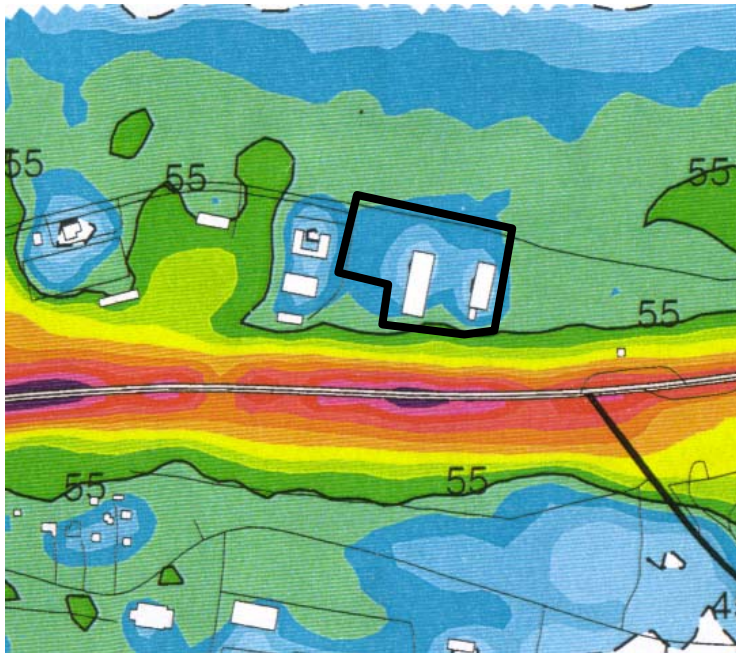
Rakennettu ympäristö, työpaikat, väestö ja palvelut

Tuohivehmaan teollisuusalue on rakennettu 1980 -luvulla. Alueella sijaitsee kymmenkunta työpaikkarakennusta. Työpaikkoja on n. 50. Asukkaita ei ole. Lähimmät palvelut sijaitsevat Kenttälässä ja Nummelan keskustassa.

Liikenne ja melu

Alueelle liitytään vt 25:ltä, jolle ollaan tekemässä parannusta alueelle johtavan Tervasuontien liittymän kohdalla. Tervasuontie on teollisuusalueen pääväylä, johon lähes kaikki alueen rakennuspaikat on liitetty. Liikennemäärät ovat vähäiset.

Vihdin tieliikenteen meluselvityksen mukaan alueen melutaso jää ennustetilanteessa v 2020 alle 50 dB (A):n



Maanomistus

Kaavamuuotoksella muodostettavan rakennuspaikan 1 alueet sekä kadut ja puistot ovat kunnan omistuksessa. Rakennuspaikat 2 ja 3 ovat yksityisessä omistuksessa.

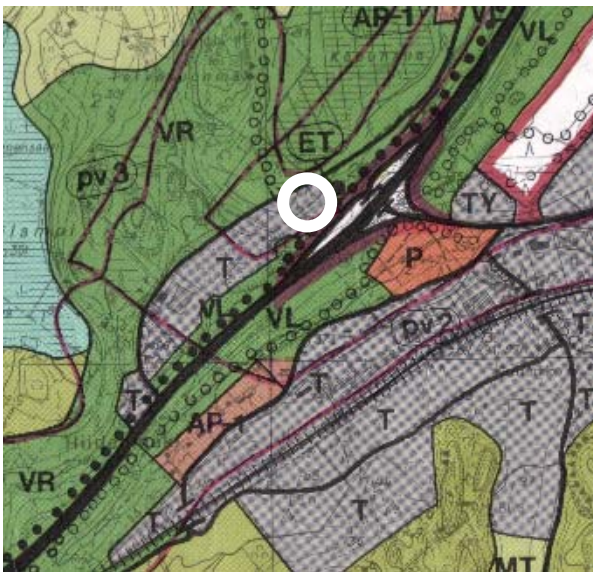
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat Uudenmaan maakuntakaava (8.11.2006 YM), jossa alue on taajamatoimintojen aluetta ja pohjavesialuetta.



Uudenmaan maakuntakaava

Vihdin yleiskaava –86, jossa alue on teollisuus- ja varastoaluetta sekä pohjavesialuetta.



Tuohivehmaan teollisuusalueen asemakaava, kaava 36, Uudenmaan lääninhallitus 1.7.1982, jossa alue on teollisuus- ja varstorakennusten korttelialuetta (T-2), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-1), yleistä pysäköintialuetta (LP) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).



Rakennusjärjestys

Vihdin kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.1.2002

Pohjakartta

Pohjakartta on saatettu ajan tasalle lokakuussa 2007.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella olevan teollisuusyrityksen laajentamistarpeen vuoksi alueelta tarvitaan n. 1500 kem2:ä rakennusoikeutta sisältävä työpaikkarakennuksen rakennuspaikka.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutostyö ei sisälly kunnanvaltuuston 19.3.2007 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuodelle 2007, mutta ohjelmassa on varaus eteläosien työpaikka-alueiden kaavoittamiseksi, jonka perusteella kaavamuutos on tarpeen saneleman aloitettu.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma merkittiin tiedoksi ympäristölautakunnassa 21.8.2007, jonka jälkeen kaavatyö kuulutettiin vireille 2.10.2007.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat kaavamuutoksen alaisten alueiden ja sen viereisten alueiden maanomistajat, kiinteistöjen omistajat, kunnan sisäiset viranomaiset ja ne ulkoiset viranomaiset, joita kaavamuutos koskee. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallisille maanomistajille ja naapurialueiden maanomistajille lähetettiin kaavan valmisteluaineisto kommentoivaksi ja mielipiteiden esittämiseksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on saada alueelle uusi työpaikkarakentamisen rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus on vähintään 1500 kem2:ä. Samalla saadaan korttelia koskemaan nykyvaatimukset täyttävät pohjaveden suojelumääräykset.

4.5 Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole suuria vaikutuksia yhdyskuntarakenteessa, sillä ei ole vaikutuksia taajamakuvaan, virkistysalueiden järjestämiseen eikä luonnonolosuhteisiin.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eivät vaaranna ratkaisun takia.

Voimassa olevan asemakaavan LP- tai VU –alueille ei ole ilmennyt tarvetta toteutukseen alueella, jonka vuoksi ne voidaan muuttaa teollisuus- ja varastorakennusten rakennuspaikaksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaava ei poikkea rakenteeltaan voimassa olevasta kaavasta.

Maankäyttö ja aluevaraukset

<i>Käyttötarkoitus</i>	<i>kerrosala</i>	<i>pinta-ala</i>	<i>e</i>
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue	10550 kem2	2,6380 ha	0,40

Palvelut

Palvelut sijaitsevat Nummelan keskustassa.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaan on lisätty ajanmukainen pohjaveden suojelumääräys.

Kaavan vaikutukset

Valtakunnallisiin alueidenkäytön tavoitteisiin

Toimiva aluerakenne edellyttää aluerakentamisen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän vahvistamista mahdollisimman hyvin olemassa olevilla rakenteilla. Kaavamuutoksella ei avata uusia suuntia em. toimintojen sijoittamiselle vaan täydennetään olemassa olevaa työpaikka-aluetta Nummelan keskustan välittömässä läheisyydessä eheytyvän yhdyskuntarakenteen periaatteita noudattaen.

Kaavamuutoksella turvataan olemassa myös olevia virkistyskäyttöön varattuja alueita.

Vaikutukset pohjavesien suojeluun

Kaavamuutoksella saadaan uudistettua pohjavesimääräykset, jotka voimassa olevassa kaavassa eivät ole ajanmukaiset, ottaen huomioon uusimmat pohjavesitutkimukset, joista pohjaveden laatu, korkeustaso ja virtaussuunnat selviävät.

Vaikutukset Vihdin kunnan palvelurakenteeseen, kuluttajiin ja kauppaan.

Asemakaavan muutos Tuohivehmaan työpaikka-alueelle ei tuo muutosta kunnan palvelurakenteeseen. Alueelle ei sijoiteta sellaisia kaupallisia toimintoja, jotka hajauttaisivat Nummelan keskustan kauppaa ja palvelurakennetta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen.

Vihdin kunnan yhdyskuntatalous tai Nummelan taajaman yhdyskuntarakenne ei muutu kaavamuutoksen vaikutuksesta.

Vaikutukset liikkumiseen ja liikenteeseen.

Ei vaikutuksia.

Vaikutukset maaperään

Ei vaikutuksia.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ei vaikutuksia.

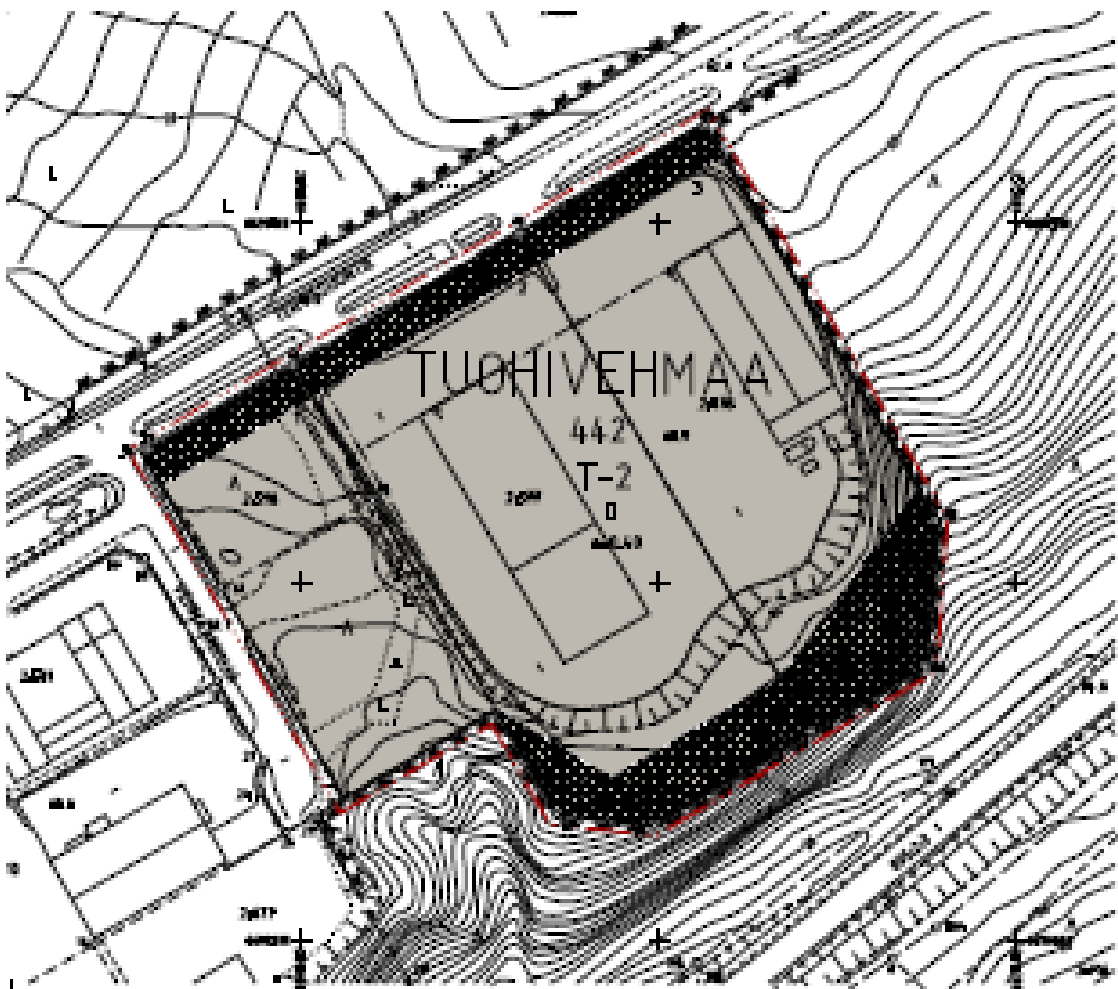
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei vaikutuksia.

Ympäristön häiriötekijät

Valtatien 25 liikenteen aiheuttamaa meluhaittaa lukuun ottamatta ei alueen lähellä ole muita ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja. Kaavamuutosalueella liikennemelun määrä jää alle 50 dB(A).

Asemakaava, kaavamerkinntät ja määräykset



<p>Maankäytön suunnitelma: 1/2008</p> <p>Maankäytön suunnitelma: 1/2008</p> <p>Maankäytön suunnitelma: 1/2008</p> <p>Maankäytön suunnitelma: 1/2008</p>	<p>Maankäytön suunnitelma: 1/2008</p> <p>Maankäytön suunnitelma: 1/2008</p> <p>Maankäytön suunnitelma: 1/2008</p> <p>Maankäytön suunnitelma: 1/2008</p>
---	---

VIHTI

Nummela Tuohivehmaa

Asemakaavan muutos joka koskee korttella 442, liikennealuetta sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueutta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Tuohivehmaan taajamanosan korttella 442.

1 : 1000

kaavamerkinnot ja -määräykset

T-2	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja vain kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennuspaikat on aidattava tietä ja lähivirkistysaluetta vastaan 160 cm korkealla teräsrakenteisella panssari- verkkoaidalla. Aitta on sijoitettava istutettavan alueenosan rakennusalan reunaan.
---	3 metrin kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
—	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
----	Osa-alueen raja.
—	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
TUO	Taajamanosan nimi
442	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
TERVASUON	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston talmuun yleisen alueen nimi.
e=0,40	Tehokkuusluku elikerroksien suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
[]	Rakennusala.
[]	Nuoliosoittoa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
[]	Istutettava alueen osa.
[]	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Pohjaveden suojelumääräys

Kaava-alue sijaitsaa yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueella rakentamista ja muita maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 1 luvun 8 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Kaava-alueelle ei saa sijoittaa öljyjäljöstämuut tuotteiden, näihin verrattavien kemikaalien talmuiden pohjavedelle vaarallisten aineiden myyntivarastoja, jakelupaikkoja tai johtoja. Näitä aineita käyttävän tai tuottavan teollisuuden sijoittaminen on kielletty. Rakennusten ja laitteiden lämmityksessä ja koneiden ja laitteiden kunnossapidossa välttämättömien öljyjäljöstämuut tuotteiden sijoittaminen on sallittu. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-aitaeseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Yleisen tien alueeksi tarkoitettuihin liikenneväylä ja niiden luiskat sekä katualueiden ajoradat, pysäköintipaikat ja -alueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Sade- ja sulamisvedet on näiltä alueilta johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle, tai johtaa öljynerotuskaivon kautta maastoon.

Rakentaminen, ottukset ja maankaivu on tehtävä siten, että aiheutu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää pohjavesiolosuhteet ja pohjaveden taso sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi.

Vhdissä 20.11.2007

Jyrki Meronen
tekninen ja ympäristöjohtaja

Matti Hult
kaavoitusteknikko


Vhdissä 20.05.2008

Rauno Kujanpää
tekninen ja ympäristöjohtaja OI

Matti Hult
kaavoitusteknikko

Ympä 20.05.2008

Ympä 20.11.2007 MRL 656 ja MRA 275 10.12.2007-08.01.2008

 VIHDIN KUNNAN VIRASTO TEKNINEN JA YMPÄRISTÖKESKUS	Suorittaja MH	Pöytäys 20.11.07
	Suorittajan nimi EO	
VIHTI Nummela Tuohivehmaan asemakaavan muutos	Aika 11.11.2007	Määrä 139

Nimistö

Ei muutoksia.

Kaavatalous

Kaavan muuttamisen ja tontin muodostuksen kustannukset ovat n. 2 600 €. Muutoksella saadaan toteutettua uusi rakennuspaikanosa, jonka arvo kunnalle on n. 24 000 €.

Alueen kunnallistekniset johdot ja kadut on toteutettu, joten niistä ei aiheudu lisäkustannuksia.

Kunnallistekniikan liittymismaksut uuden rakennuspaikanosan rakennusoikeuden osalta ovat vuoden 2008 taksan mukaan n. 13 000 €.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Uusi rakennuspaikka on tarkoitus myydä heti kaavan saatua lainvoiman ja rakentaminen alkanee heti sen jälkeen.

Vihdissä 20.11.2007

Jyrki Meronen
tekninen ja ympäristöjohtaja
Diplomi-insinööri, TKL

Matti Hult
kaavoitusteknikko
YKS

kaavaselostus on saatettu ajantasalle 20.5.2008

Rauno Kujanpää
tekninen ja ympäristöjohtaja
Diplomi-insinööri

Matti Hult
kaavoitusteknikko
YKS

Kaavan N 139 materiaaliin voi tutustua Vihdin kunnan www-sivuilla osoitteessa:
<http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus/prime123.aspx>