

Kaava N 123 Palman alueen asemakaavamuutos

Kaavaehdotuksen selostus



Kaavan laatija:

Tarja Johansson, kaavasuunnittelija
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti tarja.johansson@vihti.fi
puh. 044 421 171



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Perusselvitykset ja tavoitteet



Valmistelumateriaali



Kaavaehdotus



Kaavan hyväksyminen

Ympä 23.1.2007	2 §	ympä liite 2
Vireilletulokuulutus 1.2.2007		
Kate 12.3.2014	38 §	kate liite 4
Kate 9.6.2020	37 §	Kate om
Kh xx.xx.2020	§	
Ympä 27.2.2007	18 §	ympä om
Kate 14.5.2014	59 §	kate om
Kh 26.5.2014	104 §	kh liite 9
Kate 19.8.2015	57 §	kate om
Nähtävillä 7.9.-5.10.2015		
Kate 9.6.2020	37 §	Kate om
Kh xx.xx.2020	§	Kh liite
Nähtävillä		

Raportissa esitetyt lainaukset maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykälien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut. Alkuperäiset MRL:n säännökset löytyvät mm. osoitteesta www.finlex.fi

Kaavan aineistoa on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus

Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi

Viistoilmakuvat © Vihdin kunta

Raportin on laatinut Tarja Johansson

Kaavan valmisteluaineiston on laatinut kaavasuunnittelija Tuomas Turpeinen

Katujen ja yleisten alueiden yleissuunnittelu toteutetaan rinnan asemakaavatyön kanssa.

1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaavan tarkoitus	3
1.3 Kaava-alueen määrittely	3
1.4 Sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo liiteasiakirjoista	5
1.6 Selvitykset ja lähteet	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys alueen oloista	6
3.2 Tekninen huolto	17
3.3 Ympäristöhäiriöt	17
4 SUUNNITTELUTILANNE	19
4.1 Maakuntakaava	19
4.2 Yleiskaava	19
4.3 Asemakaava	19
4.4 Rakennusjärjestys	21
4.5 Pohjakartta	21
4.6 Muut päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat	21
5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	22
5.2 Suunnittelun käynnistyminen	22
5.3 Osallistuminen ja yhteistyö	22
5.4 Asemakaavan tavoitteet	22
5.5 Alustava asemakaavaratkaisu	23
6 ASEMAKAAVAN KUVAUS	31
6.1 Kaavan rakenne	31
6.2 Aluevaraukset	33
6.3 Kaavan vaikutukset	35
6.4 Ympäristön häiriötekijät	37
6.5 Kaavamerkinnot ja määräykset	38
6.6 Nimistö	38
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
7.1 Toteuttamista havainnollistavat suunnitelmat	39
7.2 Toteuttaminen	39

1.5 Luettelo liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kaavaehdotuskartta
- Liite 3. Kaavaehdotuksen määräykset
- Liite 4. Muutettava asemakaava

1.6 Selvitykset ja lähteet

- Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2006.
- Uudenmaan I vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2010.
- Uudenmaan II vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2013.
- Uudenmaan III vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2012.
- Uudenmaan IV vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2017.
- Uusimaa-kaava 2050, ehdotusvaiheen aineisto. Uudenmaanliitto, 2019.
- Vihdin kunnan yleiskaava 1986. Vihdin kunta. Kv 10.11.1986.
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025. Vihdin kunta. Kv 15.11.2004.
- Vihdin strateginen yleiskaavaehdotus. Vihdin kunta, 2019.
- Vihdin liikenneturvallisuussuunnitelma 2012. Uudenmaan Ely-keskus, 2012.
- Vihdin kunnan päivitetty ympäristönsuojelumääräykset. Vihdin kunta, 2012.
- Vihdin kunnan ilmastostrategia. Vihdin kunta, 2010.
- Keski-Uudenmaan strateginen ilmasto-ohjelma. KUUMA -kunnat. Kuuma-hallitus 23.3.2010.
- Vihdin jalankulku-, pyörätie- ja ulkoilureittiverkoston kehittämissuunnitelma. WSP Finland, 2012.
- Vihdin liikenneturvallisuussuunnitelma 2012. Uudenmaan Ely-keskus, 2012.
- Etelä-Nummelan liikenneselvitys, Sito Oy & Strafica Oy, 2009.
- Vihdintien toimivuustarkastelu. Sweco, 2015.
- Vihdin kävely-, pyöräily- ja ulkoilureittiselvitys. Vihdin kunta. Ympä 18.9.2012.
- Tie- ja raideliikennemeluserveys, Kanervatien (N123) ja Kuoppanummen (N166) asemakaavamuutokset, Promethor Oy, 2014.
- Nummelanharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma. Ramboll, 2009.
- Nummelan ja Ojakkalan hulevesien hallintasuunnitelma. Sito, 1.8.2013.
- Nummelan keskustan liikennesuunnitelmat ja meluserveykset, useita.
- Vihdin Nummelan pohjaveden liuotintutkimukset, Pöyry Oy Vesi ja Ympäristö, 2010.
- Palman alue, Tutkimussuunnitelma, Golder Associates Oy, 2013.
- Ympäristötekniikan tutkimusraportti. Vihdin kunta, Palman alue. Vahanen Environment Oy, 2013.
- Viitesuunnitelma Kanervatien alueen kaavoituksen pohjaksi. L Arkkitehdit, 2014 ja 2019.
- Nummelan keskustan Palman alueen rakennusinventointi, Eija Hurme, 2015.
- Vihdintie 30 teollisuusrakennus, asiantuntijalausunto rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta, Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy, 2015.
- RAKVES, Selvitys rakennuksen uusista käyttötarkoituksista. Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy, 2017.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavatyö käynnistyi alunperin jo vuonna 2007 osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli ympäristölautakunnan käsittelyssä 23.1.2007 § 2.
- Kaava kuulutettiin vireille 1.2.2007.
- Kaavan perusselvitykset ja tavoitteet -raportti oli ympäristölautakunnan käsittelyssä 27.2.2007 § 18.
- Kaava-alueelle on tehty selvityksiä liittyen mm. maaperän mahdolliseen pilaantumiseen, pohjavesiolosuhteisiin sekä liikennemeluun.
- Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennys oli kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyssä 12.3.2014 § 38.
- Kaavan perusselvitykset ja tavoitteet -raportin täydennys oli kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kokouksessa 14.5.2014 § 59 ja tavoitteet kunnanhallituksessa 26.5.2014 § 104.
- Alueelle on teetetty viitesuunnitelmia kaavamuutoksen pohjaksi.
- Asemakaavamuutoksen luonnos on laadittu kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kokoukseen 19.8.2015.
- Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä vuorovaikutusta varten 7.9.-5.10.2015.
- Kaava-alueen rakennuksia on inventoitu ja niiden tulevaa mahdollista käyttötarkoitusta on selvitetty. Alueen liikenteellistä toimivuutta on tutkittu ja kunnallisteknisiä suunnitelmia on laadittu. Alueen viitesuunnitelmaa on päivitetty.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella Vihdintien ja Kanervatien väliselle alueelle, vanhojen teollisuus- ja asuntolarakennusten tilalle on osoitettu asemakaavamuutoksessa tiivistä kerrostaloasumista ja kerrostalojen yhteydessä on vähäisessä määrin myös liiketilaa. Uusien kerrostalojen pysäköintipaikat on osoitettu toteutettavaksi rakenteellisesti rinnemaastoa hyödyntäen joko kansirakenteiden alle tai 2-kerroksiseen pysäköintitaloon. Palmankadun varrelle on tarkoitus suunnitella jonkin verran pysäköintitaskuja, jotka palvelevat mm. alueella vierailevia. Alueella on säilytetty yksi teollisuusrakennuksista ja se on asemakaavamuutoksella osoitettu asuin- ja liiketiloiksi. Pääosin alueelle liikennöidään Vihdintieltä Palmankatua pitkin. Palmanaukion kautta ajetaan liike- ja työtiloja varten varatuille pysäköintipaikoille, muutta aukion kautta ei voi mahdollistaa läpiajoliikennettä.

Asemakaavamuutoksella on myös päivitetty vanhaa asemakaavaa Kanervatien länsipuolella liittämällä rivitalo- ja omakotitalorakennuspaikkoihin niiden olemassa olevia autopaikkoja, jotka sijaitsevat nykyisin kunnan omistamalla asemakaavan katualueella.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Palman alueen suunnitteluala on pääosin Nummelan keskustaan Vihdintien varteen 1960-luvulta alkaen muodostunutta teollisuusaluetta, jonka käyttötarkoitus on vuosien saatossa muuttunut esim. opetus-, toimisto- ja liiketiloiksi. Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu pääosin 1960 ja -70-luvuilla muodostunutta asuinrakentamista: omakotitaloja, rivitaloja ja asuntolarakennuksia. Asuinkorttelialueita on täydennysrakennettu 2000-luvulla.

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla hyvien liikenneyhteyksien, virkistys- ja urheilualueiden sekä palveluiden lähetyvillä. Vihdintie on yksi Nummelan pääsisäänajoväylistä, jota joukkoliikennekin käyttää. Kaava-alue sijaitsee Nummelanharjun rinteellä ja pohjaveden muodostumisalueella.



Suunnittelualan rajausta ilmakuvalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnitteluala kuuluu Etelä-Suomen halki kulkevaan Salpausselkien maisemakokonaisuuteen. Lähempää tarkasteltuna alue sijoittuu Nummelanharjun arvokkaan harjueen, Enäjärven sekä järveä ympäröivien vanhojen peltojen muodostamaan maisemarakenteeseen.

Suunnitteluala sijaitsee Nummelanharjun idänpuoleisessa rinteessä. Alueelle tyypilliset suurikokoiset männyt näkyvät alueen korkean topografian vuoksi maisemassa kauas. Kaava-alue on ollut pitkään osa paikallista maisemaa, ja alue tunnetaan niin sanottuna Palman alueena. Suunnitteluala näkyy hyvin paikallisessa maisemassa ja sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen Vihdintien sekä Ojakkalantien risteysalueen vieressä, jonka läheltä on kulkenut tieyhteys jo 1700-luvun lopulla.

Kaava-alue kuuluu kautaltaan Nummelanharjun harjueeseen, jonka kasvillisuus on pääasiassa mäntyvaltaista kangasmetsää. Alueen korkeuserot vaihtelevat niin, että alueen länsiosasta voi mäntymetsikön lävitse nähdä kauas Enäjärven itäpuolen metsäisille mäkialueille saakka.

Kallioperä, maaperä, rakennettavuus

Kallioperä on alueella kvartsi- tai granodioriittia. Kallioperä ei kuitenkaan tule alueella esiin, vaan peruskallion päällä maaperä on viime jääkauden aikana muodostunutta hiekkaa. Kaava-alueen korkeus vaihtelee välillä + 75 - 91 metriä merenpinnan yläpuolella (m-mpy).

Suunnittelualueen maaperä on hiekkaa, joten rakennettavuus on lähtökohtaisesti hyvä, mutta rakentaminen on suunniteltava ja valvottava huolella alueen sijaitessa pohjavesialueella, koska määperä on suotuisa veden imeytymiseen.

Kasvillisuus

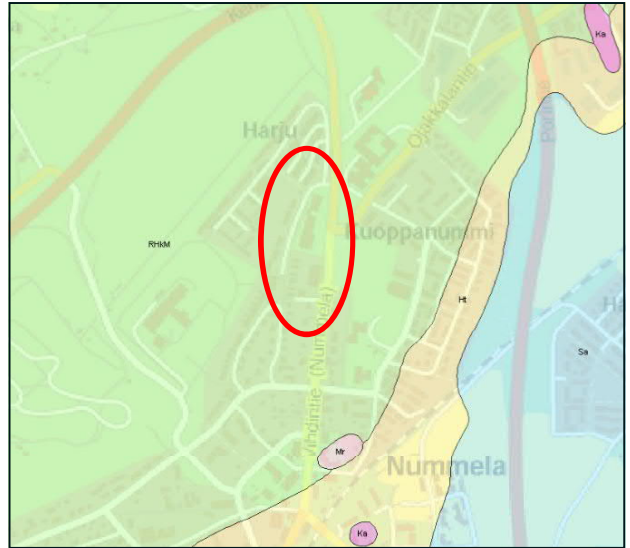
Vihdin alue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen (1b), joka ulottuu eteläisimpien rannikoseutujen eli hemiboreaalisen vyöhykkeen rajalta Järvi-Suomeen ja Pohjanlahden rannikolle saakka. Eteläboreaalaisella kasvillisuusvyöhykkeellä puusto on runsasta ja kasvukausi 160-175 vrk.

Suunnittelualue on osa Nummelanharjun arvokasta harju-alueetta. Alueen kasvillisuus on Nummelanharjulle ominaista kangasmetsää, jonka valtapuulaji on mänty, ja aluskasvillisuus varpujen vallitsemaa.

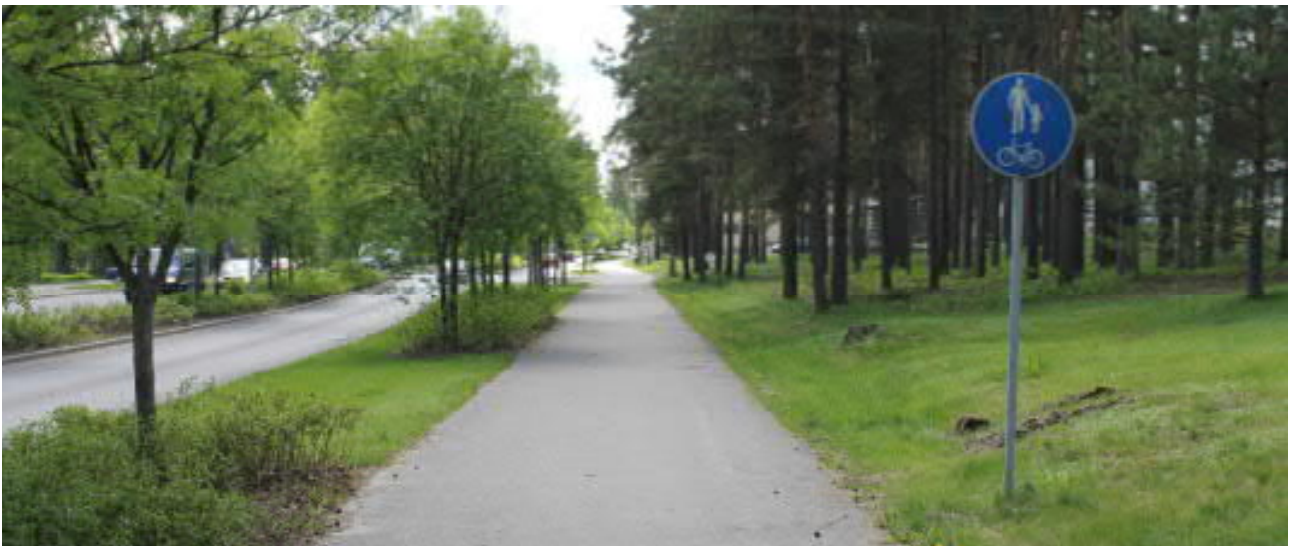
Suunnittelualueella ei ole alkuperäistä harjumetsää jäljellä lähes lainkaan, vaan alueen maisema ja kasvillisuus on muotoutunut pääosin nykyisenlaiseksi ihmisen toiminnan kautta. Alueella on säilynyt kuitenkin melko paljon harjualueelle tyypillisiä mäntyjä, joista täysikasvuiset yksilöt ovat olennainen osa alueen maisemaa ja luonnetta. Suunnittelualueen suhteellisen korkean sijainnin vuoksi alueen männyt näkyvät Nummelanharjun maisemakokonaisuudessa kauas.

Pienilmasto

Rakentamisen kannalta alue on sitä suotuisampi, mitä lämpimämpi alueen pienilmasto on. Pienilmastoon vaikuttavat topografia, aurinkoisuus, tuulisuus ja kosteus. Käytännössä tällaiset tekijät ovat riippuvaisia suuntauksesta, maastonmuodoista, maaperästä ja kasvillisuudesta. Suunnittelualue sijaitsee itään päin viettävällä harjunrinteellä, jossa on melko paljon täysikasvuista harjualueelle tyypillistä puustoa. Alueen ilmasto on suotuisa rakentamiselle.



Maaperäkarta suunnittelualueelta (GTK). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti kuvassa punaisella värillä rajattuna.

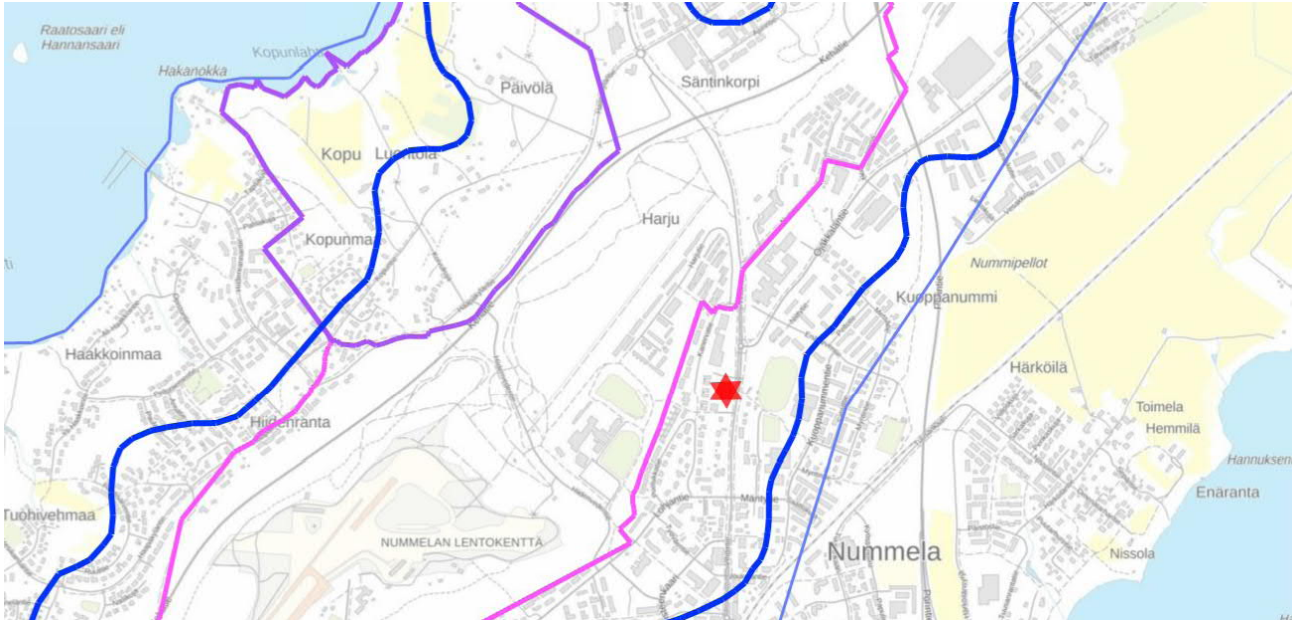


Vesistöt ja vesitalous

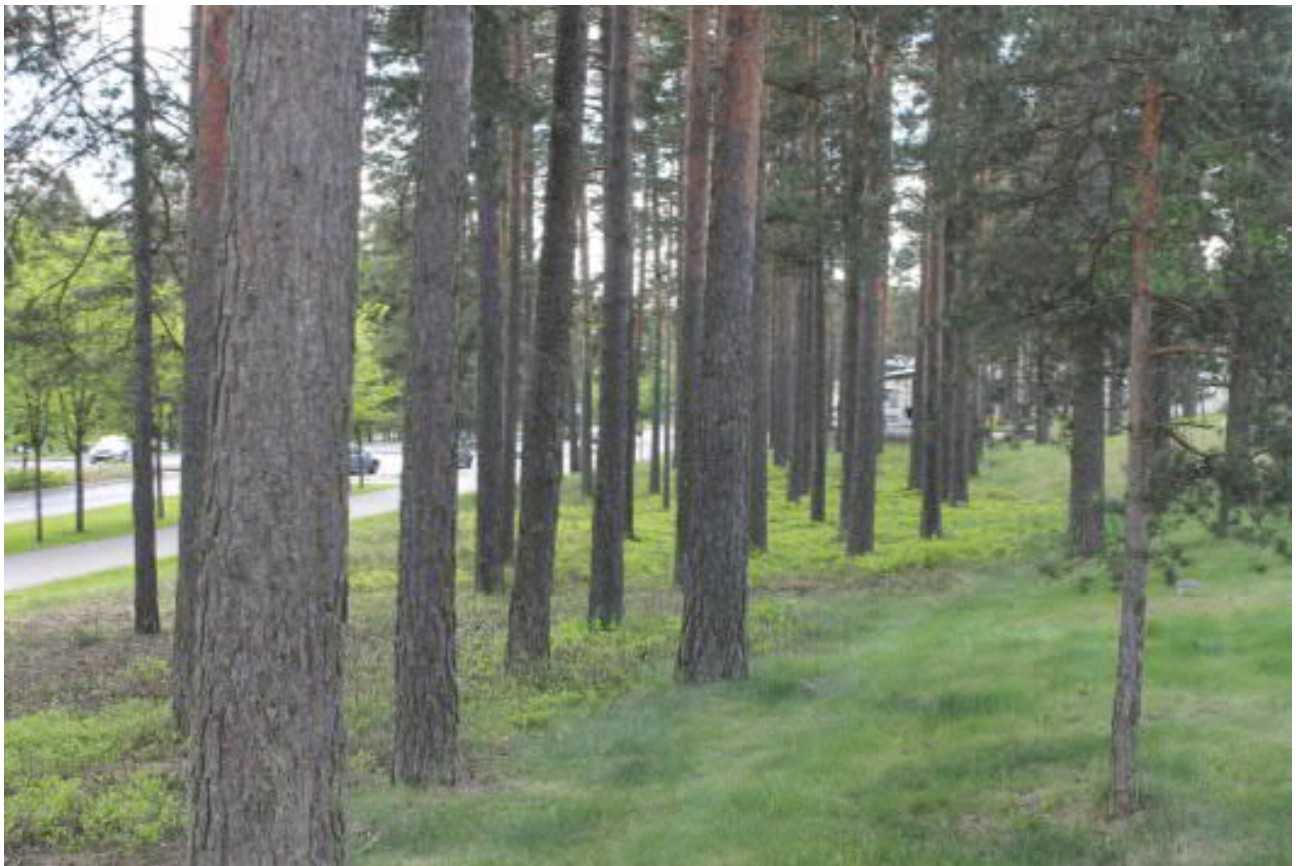
Kaava-alue sijaitsee Enäjärven valuma-alueella (+ 49,8 m-mpy). Suunnittelualueen sisällä ei ole vesistöjä, mutta lähin vesistö, Enäjärvi, sijaitsee tutkimuskohteesta noin 1,3 kilometriä kaakkon/itään.

Suunnittelualue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella, joka on yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeä. Se on myös pohjaveden muodostumisaluetta. Pohjavesi on suunnittelualueelle keskimäärin noin 20 m syvyydellä. Pohjaveden virtaus suuntautuu alueelta Vihdintien toiselle puolelle nykyisen urheilukentän lähettävälle, josta virtaus kääntyy kohti harjun keskiosaa ja Luontolan vedenottamoa. Kaava-alueen läheisyydestä sen luoteispuolelta kulkee Luontolan vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen raja.

Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnittelussa ja rakentamisessa.



Pohjavesialueet (Syke) ja vedenottamoiden suoja-alueet.



3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan rakennuskanta ja kulttuuriympäristö

Suunnitteluala on lähes kauttaaltaan rakennettua ja muokattua ympäristöä. Vaikka suunnittelualueella ei sijaitse erityisiä kulttuuriympäristöjä, on siellä sijaitsevilla vanhoilla teollisuus- ja asuntolarakennuksilla osansa Nummelan taajaman kulttuurihistoriassa. Alue tunnetaan niin sanottuna Palman alueena.

Suunnittelualan rakennukset on inventoitu vuonna 2015. Alueen rakennukset ovat 1960-70 -luvuilla rakennettuja joko kookkaita teollisuusrakennuksia, asuntolarakennuksia tai rivitaloja, jotka ovat rakennusaikanaan hyvin suunniteltu maisemaan ja herkkään harjuseutuun sopiviksi.

Palma

Palman rakennuskokonaisuus sulautuu hyvin maisemaan ja siinä on maisemallisia arvoja. Se on rakennettu vuonna 1961 ja laajennettu 1997. Se on betonirakenteinen, pitkä, 1½-kerroksinen laatikkomainen teollisuusrakennus, johon on pohjoiseen pätyyn tehty matalampi jatko-osa. Näitä yhdistää välillä oleva pienempi betonirakenteinen ja osittain peltivuorattu rakennus. Rakennus sijaitsee maisemallisesti keskeisellä paikalla, Vihdintien laidalla harvassa mäntyvaltaisessa rinteessä.



Yllä olevat valokuvat Palman rakennuksesta.

RakVes

Rakves -rakennus on arkkitehtonisesti omaleimainen ja maisemallisesti alueen ympäristöolot huomioivasti rakennettu. Rakennuksella on teollisuushistoriallista ja maisemallista arvoa, ja se tulisi säilyttää ja mahdollisesti suojella.

Rakennus on valmistunut vuonna 1962, ja sitä on laajennettu/ muutettu sekä vuonna 1997 että vuonna 2002. Rakennuksen ja sen muutokset on suunnitellut arkkitehti Maisa Luhtasela.

Tehdasrakennus on kookas ns. moniharjainen rakennus, jonka katto on malliltaan arkkitehtonisesti mielenkiintoinen ja se sopii hyvin paikan maastomuotoihin. Rakennus sijaitsee harjun alarinteessä ja sen malli mukailee vaihtelevaista maastoa. Rakennuksen takasivulla on matalampi peltirakenteinen laajennusosa ja itäisessä päädyssä on entinen lastauslaituri. Tässä kohtaa rakennuksen betoniseinässä on kookas aukko, jossa ikkunallinen puuseinä ja siinä sisäänkäyntiovi. Ikkunoita on kahdessa kerroksessa ja suurin osa niistä on korkeita, mutta alakerroksessa on muutama matala ikkuna. Ikkunoita on myös katonlappeissa. Peltirakenteisen laajennusosan kohdalta on muurattu joitakin ikkuna- ja oviaukkoja umpeen.

Rakennuksen ympärillä on asfalttitiä. Vihdintien ja rakennuksen välissä on istutuksia ja muutama autopaikka. Rakennuksen toisen päädyn lähellä on lisäksi varistorakennus.





Yllä ja vasemmalla olevat valokuvat RakVes- rakennuksesta.



Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy:n alustavia suunnitelmia Rakves -rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta. Yllä rakennuksen pohjapiirustukset 1. ja parvikerroksesta. Alla rakennuksen julkisivu länteen muutosten jälkeen.

Käyttötarkoituksen muutoksen vaatimia rakennusteknisiä toimenpiteitä: Rakennuksen nykyisiä teräsbetonirakenteita puretaan uusien LVIS-asennuksien vaatimassa laajuudessa. Alapohjan ratkaisuissa tulee ottaa huomioon teetetävien haitta-ainekartoituksen antamat tiedot. Alapohjarakenteita joko uusitaan tai kapseloidaan. Julkisivuihin tehdään joitakin muutoksia: Pihan puolen kylmä varastokatos sekä entinen kaasuväestö puretaan, samoin vesikaton nykyiset LVI-asennukset. 2. kerroksen sisäänkäyntiä varten rakennetaan uudet, katetut sisääntuloportaat. Portaat ovat maalattuja teräsrakenteita. Pihan puolelle avataan ikkuna-aukkoja, jotta huoneistoihin saadaan riittävästi valoa. Uudet ikkunat tehdään puu-lasirakenteina nykyisten ikkunoiden mukaan. Nykyiset ikkunat kunnostetaan. Nykyiset käyntiovet uusitaan. Vesikaton uudet IV-asennukset tehdään rakennusaineisina. Huoneistot jaetaan uusilla osastoilla seinillä, jotka voivat olla joko – ala- ja välipohjien kantavuudesta riippuen kivrakenteisia tai teräsrakenteisia. Huoneistojen uusien parvirakennelmien runko on joko terästä tai puuta. Kaikki rakennuksen nykyiset pintarakenteet uusitaan. Rakennuksen paloluokka on uudessa käytössä P3. Luonnospöytäkirjoissa esitetyt 1. kerroksen tekniset tilavaraukset ovat riittävät talotekniikan keskuslaitteiden tarpeisiin. Rakennus on yhdistetty kaukolämpöverkkoon, lämmönjako on toteutettu vesikiertoisien patterilämmityksen avulla. Jakojärjestelmä uusitaan tilamuutosten takia, vanhat putkipatterit jätetään mahdollisuuksien mukaan käyttöön. Vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan kokonaan. Myös ilmanvaihtojärjestelmä uusitaan kokonaan, uudet IV-laitteet sijoitetaan kellarikerroksen uusiin IV-konehuoneisiin. Uudet raitisilma- ja jäteilmakanavat johdetaan kellarikerroksesta vesikatolle 2. kerroksen läpi. Ilmanvaihtojärjestelmä varustetaan lämmön talteenotolla. Sähköjärjestelmät uusitaan kokonaan ja varustetaan energiaa säästävällä automatiikalla. Valaistus voidaan toteuttaa led-tekniikalla sekä osittain läsnäolotunnistimilla. 2. kerroksen käytävä varustetaan savunpoistojärjestelmällä. Rakennuksen katolle voidaan tehdä varaukset aurinkosähköjärjestelmää varten. Rakennus varustetaan turva- ja merkivalaistuksella. Rakennus voidaan varustaa kulunvalvontajärjestelmällä, joka ottaa huomioon sen, että eri tilojen aukioloajat poikkeavat toisistaan. Tietojärjestelmät uusitaan kokonaan. Rakennukseen asennetaan yleiskaapelointijärjestelmä ja langaton lähiverkko.

Asuntolarakennukset

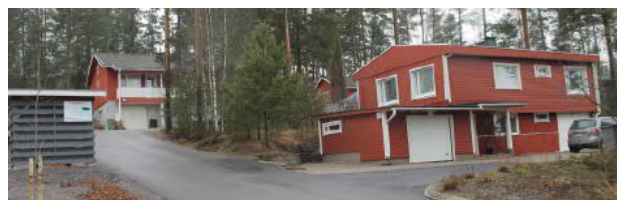
Asuntolarakennukset on rakennettu 1970-luvun alussa. Rakennukset ovat U-mallisia ja ne sijaitsevat rinteessä Rakves-rakennuksen takana. Ne on istutettu rinteeseen siten, että itäpuolen päädyissä on kaksi kerrosta ja länsipäädyissä yksi kerros. Talojen välissä on kulkuväylä/oleskelutasanne. Ikkunat ovat päätyisivuilla ja niitä on neljä 1-ruutuista isohkoa tuuletusikkunallista ikkunaa. Asuntolarakennuksia on kaikkiaan 3, kukin omalla tontillaan vierekkäin. Ne sulautuvat hyvin mäntyvaltaiseen harjumaastoon ja niillä on maisemallisia arvoja.



Yllä kuvia asuntolarakennuksista.

Kanervatien omakotitalot

Kanervatien alussa on kaksi yksityistä omakotitaloa, joita on pidetty hyvin ja kunnostettu. Lähempänä Kanervatietä rakennettu omakotitalo on valmistunut vuonna 1961 ja taaimman vuonna 2005. Rakennuksilla ei ole erityisiä historiallisia tai maisemallisia arvoja, mutta ne tulisi huomioida kaavoituksessa siten, ettei niiden asumisen edellytyksiä huononnetta.



Yllä kuva alueen omakotitaloista.

Kanervatien rivitalot

Rivitaloasunnot sijaitsevat avarasti mäntyvaltaisella harju-alueella ja niillä on maisemallisia arvoja. Inventointialueen länsilaidalle ylös harjun yläosaan on rakennettu lisää rivitaloja, jotka tiivistävät Nummelanharjun rakennuskantaa liiaksi. Alue on nykyisin suhteellisen harvaan rakennettu ja sellaisenaan osoittaa hyvää alueen luontoarvojen arvostusta.



Tilalla Ahtela sijaitsee arkkitehdin suunnittelema rivitalokokonaisuus 1960-luvun alusta. Alueella on kaksi puurakenteista ja 1½-kerroksista rivitaloa, jotka sopivat maisemallisesti hyvin harjun rinteeseen korkeiden mäntysten lomaan.



Tilalla Kanervarinne sijaitsee arkk. Pajarinen ja Kilpiranta suunnittelema ja vuonna 1966 valmistunut rivitalo, joka on F-mallinen, tasakattoinen ja toisella sivulla on rinteessä 2 kerrosta ja ylempänä rinteessä oleva sivu on 1-kerroksinen. Pidennysosissa, F-mallin sakaroissa, on molemmissa parvekkeet ja niiden alla kaksi autotallia. Näiden parvekeulokkeiden eteläisivuilla on sisäänkäynnit. Myös läntisellä läntisellä sivulla on piha-alueet sisäänkäyntineen. Rakennuksella on maisemallista arvoa.

Muut alueen vanhemmat rivitalot on rakennettu 1970-luvulla. Nämä rakennukset on saneerattu saman aikaisesti 2010-luvulla, kun niiden yhteyteen on rakennettu tyyliltään yhteensopivia uusia rivitaloja täydennysrakentamisena.



Yllä kuvia Kanervatien varren rivitaloista. Ylinnä Ahtela, keskellä Kanervarinne ja alinna täydennysrakennettuja rivitalotontteja.

Kaikkiaan alueen tiivistämisrakentamiseen tai olemassa olevien rakennusten purkamiseen tarvitaan arkkitehtiä suunnittelemaan aluekokonaisuutta ja julkisivusuunnittelua. Kyseessä on Nummelan alueen pohjoisen tuloväylän ilmeen säilyttäminen ja avara ja herkkä harjuluonto, jolla on merkitystä kaupunkimaisemassa ihmisten viihtyvyyden kannalta.

Alueen vanhoissa teollisuusrakennuksissa on toiminut vuosina 1962–1975 huonekaluteollisuutta, minkä jälkeen rakennukset ovat toimineet koulutus-, liike- ja toimistotiloina. Ensimmäinen liittymissopimus viemäriin on vuodelta 1971, aiemmasta jätevesien johtamisesta ei ole tietoa. Pihalla sijaitsee allas, johon on kaadettu ja johdettu putkistoja pitkin nestemäisiä jätteitä. Altaan rakenteesta ei ole tietoa. Alueen eteläpäässä on toiminut metalliteollisuutta 1960-luvun alkupuolelta lähtien (myöhemmin koulutuskäytössä). Alueella on ollut kolme maanalaista lämmitysöljysäiliötä, jotka on poistettu vuonna 1995.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Kanervatien asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Nummelan taajaman keskustassa Vihdintien varrella hyvien liikenneyhteyksien varrella ja palvelujen läheisyydessä.

Nummelan taajaman ydinkeskusta, ns. Piste, sijoittuu noin 500 metriä kaava-alueesta etelään, paikkaan, joka on ollut liikenteellinen solmukohta jo 1920-luvulla. Kaupallista toimintaa on sijoittunut Pisteeltä lähtien myös Vihdintien varrelle jo pitkään. Kaupallinen keskusta on viime vuosikymmenien kuluessa laajentunut Pisteeltä itään ja etelään.

Kanervatien lähimmät palvelut ja työpaikat sijoittuvat suurimmaksi osaksi Nummelan Pisteeseen alueelle ja sen ympäristöön. Nummelan keskustassa sijaitsee runsaasti erilaisia palveluita, mm. kirjasto, kunnanvirasto, pankkeja, erikoisliikkeitä ja ravintoloita.

Lähimmät kunnalliset koulut sekä päiväkotit sijaitsevat noin 250 metrin päässä suunnittelualueesta.

Virkistys

Suunnittelualan läheisyydessä sijaitsee myös merkittävänä virkistysalueena toimiva Nummelanharju. Nummelanharjulla kulkee virkistysreittejä ja talvisin hiihtolatuja. Harjun alueella järjestetään ja harrastetaan monipuolista urheilutoimintaa: pesäpalloa, suunnistusta, frisbeegolfia, maastopyöräilyä yms.. Suunnittelualuetta seuraavaksi lähimpänä sijaitsevat laajat pääosin rakentamattomat metsäiset alueet löytyvät Höytiönnummen ympäristöstä sekä Rataskorven peltoaukean pohjoispuolelta.

Lähin urheilualue sijaitsee suunnittelualan vieressä Vihdintien toisella puolella, Kuoppanummen kentän asemakaavamuutoksen alueella.

Liikenneverkko

Liikenteellisesti suunnittelualue sijaitsee hyvällä paikalla Nummelan taajaman keskustan alueella, pääkadun varrella. Kaava-alue on hyvin saavutettavissa kauempaakin, valtateiden Hanko-Mäntsälä (VT25) ollessa alle 500 metrin ja Porintien (VT2) ollessa noin kilometrin päässä. Matkaa Vanhalle Turuntielle (110) on noin 5 kilometriä ja Turunväylälle (E18) noin 6 kilometriä.

Suunnittelualueelta on matkaa noin kilometri Nummelan linja-autoasemalle, josta on hyvät joukkoliikenneyhteydet mm. Helsinkiin ja Lohjalle. Kaava-alueen eteläpuolelle, linnuntietä noin 3,5 kilometrin päähän, Pillistöntien läheisyyteen suunnitellaan ESA-rataa (Espoo-Salo oikorata) ja sen asemaa. ESA-rata parantaisi toteutuessaan Nummelan taajamaan joukkoliikenneyhteyksiä entisestään.

Kaava-alueetta lähimpänä olevat linja-autopysäkit sijaitsevat välittömässä läheisyydessä Vihdintiellä sekä läheisestä liikenneympäristä lähtevän Ojakkalantien alkupäässä.

Suunnittelualue rajautuu lähes samanaikaisesti laadittavaan Kuoppanummen kentän asemakaavamuutoksen, kaavan N166, alueeseen. Vihdintietä koskeva liikennesuunnittelu pyritään tekemään samaan aikaan Kuoppanummen asemakaavamuutoksen liikennesuunnittelun kanssa.



Vihdintien ja Ojakkalantien risteysalueen kiertoliittymä sijaitsee kaava-alueen itäpuolella.



Suunnittelualue sijaitsee Nummelan taajamalle keskeisen liikenteen solmukohdan, Vihdintien ja Ojakalantien liikenneympyrän tuntumassa.



Kaava-alueen pohjoispäässä Kanervatie kohoaa Vihdintieltä jyrkäkösti. Palman rakennus jää kuvassa vasemmalle.



Kanervatie pohjoiseen päin. Entinen teollisuusalue jää kuvassa oikealle.



Rinnepolku on tärkeä kevyenliikenteen yhteys Vihdintien ja Nummelan harjun välillä. Se toimii myös tonttikatuna sitä reunustaville omakotitonteille.

3.2 Tekninen huolto

Kanervatien asemakaavamuutoksen alue kuuluu kunnallistekniiikan piiriin. Suunnittelualueella on kaukolämpö-, sade-, jätevesi- ja vesijohtoverkoston liityntöjen lisäksi Kanervapolun ja Kanervatien alla kulkeva kaasuputki.

3.3 Ympäristöhäiriöt

Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella vuonna 2013 tehtyjen maaperätutkimusten (Vahanen Environment Oy) havaintojen perusteella alueelta on löytynyt vanhan teollisuusrakennuksen alta hiilivetyjä. Tutkimusalueella todettiin seuraavia haitta-aineita:

- C10-C21 öljyhiilivedyt yli ylemmän ohjearvon (Vna 214/2007) (S3,S4)
- C21-C40 öljyhiilivedyt yli alemman ohjearvon (S4).

Pisteessä S3 (0-0,5 m ja 0,5-1 m) ja S4 (0-0,5m) havaittiin C10-C21 ylemmän ohje-arvon ylitys (2520 mg/kg ja 1880 mg/kg) ja raskaiden öljyhiilivetyjen alemman ohjearvon ylitys (696 mg/kg) S4 0,5-1m.

Rakennuksen pohjalaatan alta otetuista näytteistä havaittiin keskiraskaiden öljyhiilivetyjen ylemmän ohje-arvon ylitys kolmessa näytteessä ja yhdessä näytteessä keskiraskaiden öljyhiilivetyjen alemman ohjearvon ylitys. Rakennusten ulkopuolella maaperässä ei todettu haitta-aineita. Koska tutkimusalue ollaan kaavoittamassa asuinalueeksi eli herkän maankäytön alueeksi, katsotaan sillä voivan soveltaa valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 annettuja alempia ohjearvoja. Mikäli haitta-ainepitoista maata joudutaan ajamaan pois alueelta, sen ohjaamisesta asianmukaiseen käsittelypaikkaan tulee huolehtia.

Kyseinen saastuneen maaperän alue on tutkimuksen mukaan pieni, ja sijaitsee rakennuksen lattian alla, eikä siten pääse huuhtoutumaan sadevesien mukana muualle. Tämän pinta-alaltaan pienen alueen maaperän puhdistamis- ja kunnostamistarve tulee huomioida kaavasunnittelussa sekä mahdollisen rakentamisen myötä kaavan toteutuessa.

Pohjavesinäytteissä todettiin kaikissa neljässä näytteessä trikloorieteeniä ja pitoisuudet vaihtelivat välillä 0,17-2,32 µg/l. Pohjaveden liuotinpitoisuus alittaa selvästi talousveden raja-arvon 10 µg/l.

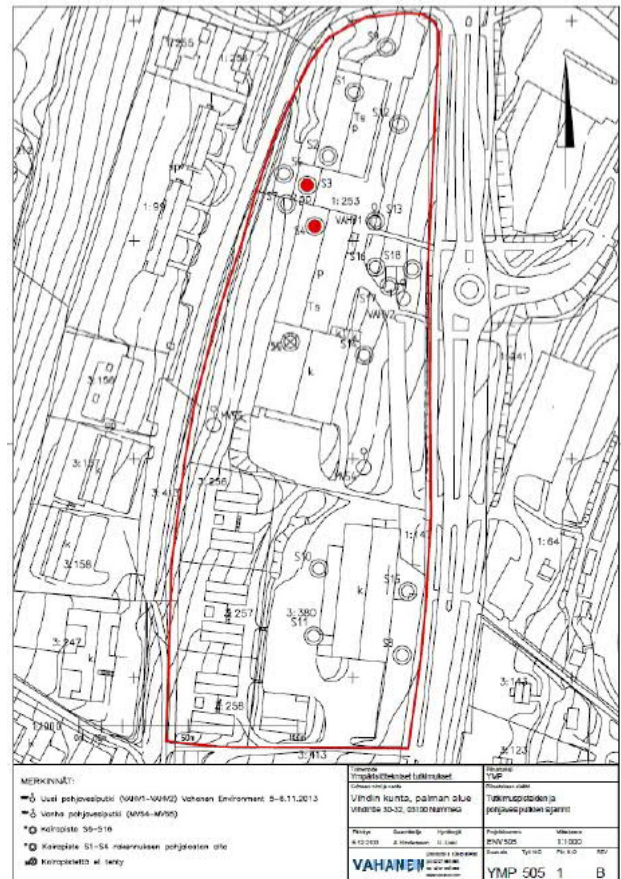
Liikennemelu

Kaavojen N123 ja N166 alueille on vuonna 2014 tehty tie- ja raideliikennemeluselvitys. kannalta merkittävien melulähte on Vihdintien liikenne. Nyky- ja ennustetilanteessa melutaso ylittää 2 m korkeudessa päivä- ja yöajan ohjearvon Vihdintien puoleisilla alueilla. Alueen itäosassa nykyisten liiketilarakennusten takana ja nykyisillä asuinrakennuksilla melutaso alittaa ohjearvot. Alueen asuinrakentamista suunniteltaessa tulee huomioida Vihdintien melun vaikutus piha-alueiden sijoittumiseen. Jos piha-alueet sijoitetaan rakennusmassan Vihdintien puoleisille alueille, ylittää melutaso todennäköisesti ohjearvot ilman meluntorjuntaa. Jos piha-alueet sijoitetaan rakennusmassan "suojaan" rakennusten länsipuolelle, alittaa melutaso ohjearvot ilman meluntorjuntaa.

Laskentatuloksen perusteella päiväajan keskiäänitaso kaava-alueella on suuruudeltaan noin 55...60 dB(A). Näin ollen alueelle sijo-

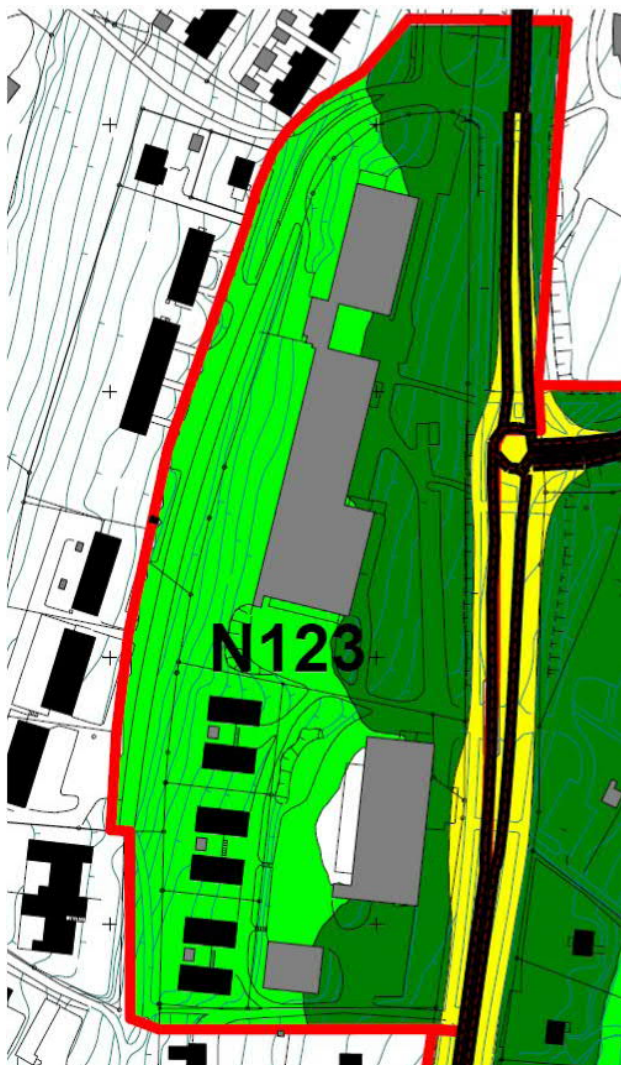


Kaava-alueella Kanervatien alla kulkee maakaasuputki.



tettävien rakennusten parvekkeet tulee lasittaa päiväajan ohjearvon saavuttamiseksi parvekkeilla, mikäli parvekkeet suuntautuvat pohjoiseen, etelään tai itään. Lasituksen osalta riittävä vaimennus saavutetaan normaalilla raollisella lasituksella. Länteen suuntautuvia parvekkeita ei ole melun näkökulmasta tarpeen lasittaa.

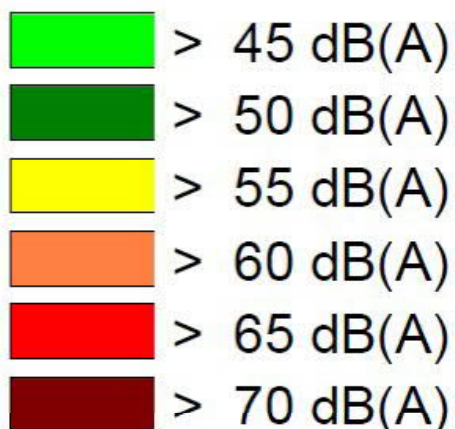
Julkisivujen ääneneristävyyksivaatimukset alueella ovat suuruudeltaan alle 30 dB. Tämän suuruiset vaatimukset luokitellaan normaaleiksi ja ne täyttyvät yleensä normaalilla julkisivurakentamisella. Parvekkeiden lasitustarpeeseen ja julkisivujen ääneneristävyyksivaatimuksiin vaikuttaa rakennettavien rakennusten sijainti, muoto ja korkeus.



Nykyinen maankäyttö ja vuoden 2035 ennusteliikenne.
Yöajan keskiäänitaso LAeq,22-7.



Nykyinen maankäyttö ja vuoden 2035 ennusteliikenne. Päiväajan
keskiäänitaso LAeq,7-22.



3.3.7 Maanomistus

Suunnittelualue on nykyisellään suurelta osin Vihdin kunnan omistuksessa. Myös Vihdintieltä lähtevät Kanervatien katualue sekä Rinnepolku ovat Vihdin kunnan omistuksessa. Kanervatien länsipuoliset kiinteistöt korttelissa 5 ovat yksityisten omistuksessa. Vihdintie on valtion hallinnassa. Maanomistajien kanssa tullaan käymään neuvotteluita ja laatimaan tarvittavat sopimukset kaavoitusprosessin edetessä.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Maakuntakaava

Vihti kuuluu Uudenmaan liittoon. Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (Uudenmaanliitto, 2017) suunnittelukohte on keskustatoimintojen tiivistettävää aluetta. Keskustatoimintojen alue on keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen aluetta, jolla voi olla myös asumista sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot. Tiivistettävä alue -merkinnällä on osoitettu maakuntakaavassa tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään.

Nummelanharju on maakuntakaavassa osoitettu arvokkaaksi harjualueeksi. Nummelanharjun pohjavesialue on myöskin merkitty maakuntakaavaan. Lisäksi suunnittelualueen tuntumassa kulkee viheryhteystarve -merkintä.

Maakuntakaavan päivitys Uusimaa-kaava 2050 on Uudenmaanliitossa valmistelussa. Uusimaa-kaava kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava kaava valmistellaan vuosina 2016–2019. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Uusimaa-kaava 2050 on ehdotusvaiheessa. Kaavaehdotuksessa kohdealue sijoittuu osin taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, osin uuteen raideliikenteeseen tukeutuvalle taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja osin valkoiselle alueelle.

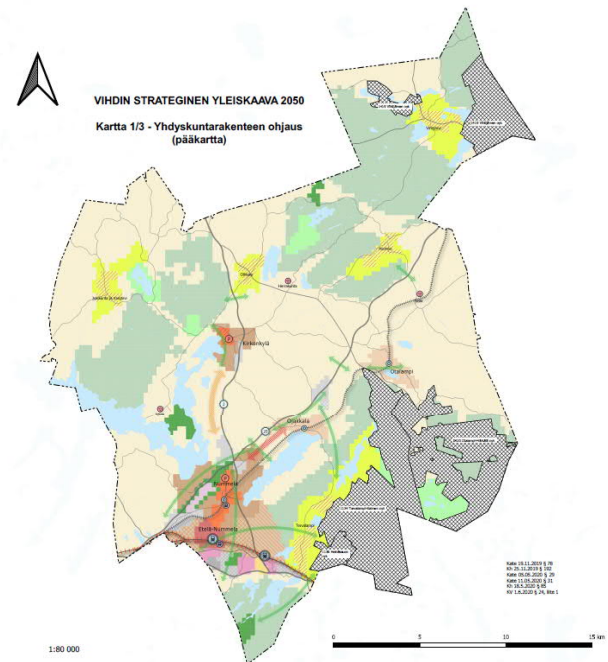
4.2 Yleiskaava

Vihdin strategista yleiskaava on hyväksytty Vihdin kunnanvaltuustossa 1.6.2020, mutta kaava ei vielä lainvoimainen. Tässä kaavassa suunnittelualue on osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi, joka on timannoiltaan monipuolinen keskusta-alue, jonne saa sijoittaa keskusta soveltuvaa asumista, palvelu- ja hallintorakentamista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja. Alueen suunnittelulla kehitetään toimintojen sekoittuneisuutta, sekä edistetään viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä.

Alueen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen.



Ote Uudenmaan maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.



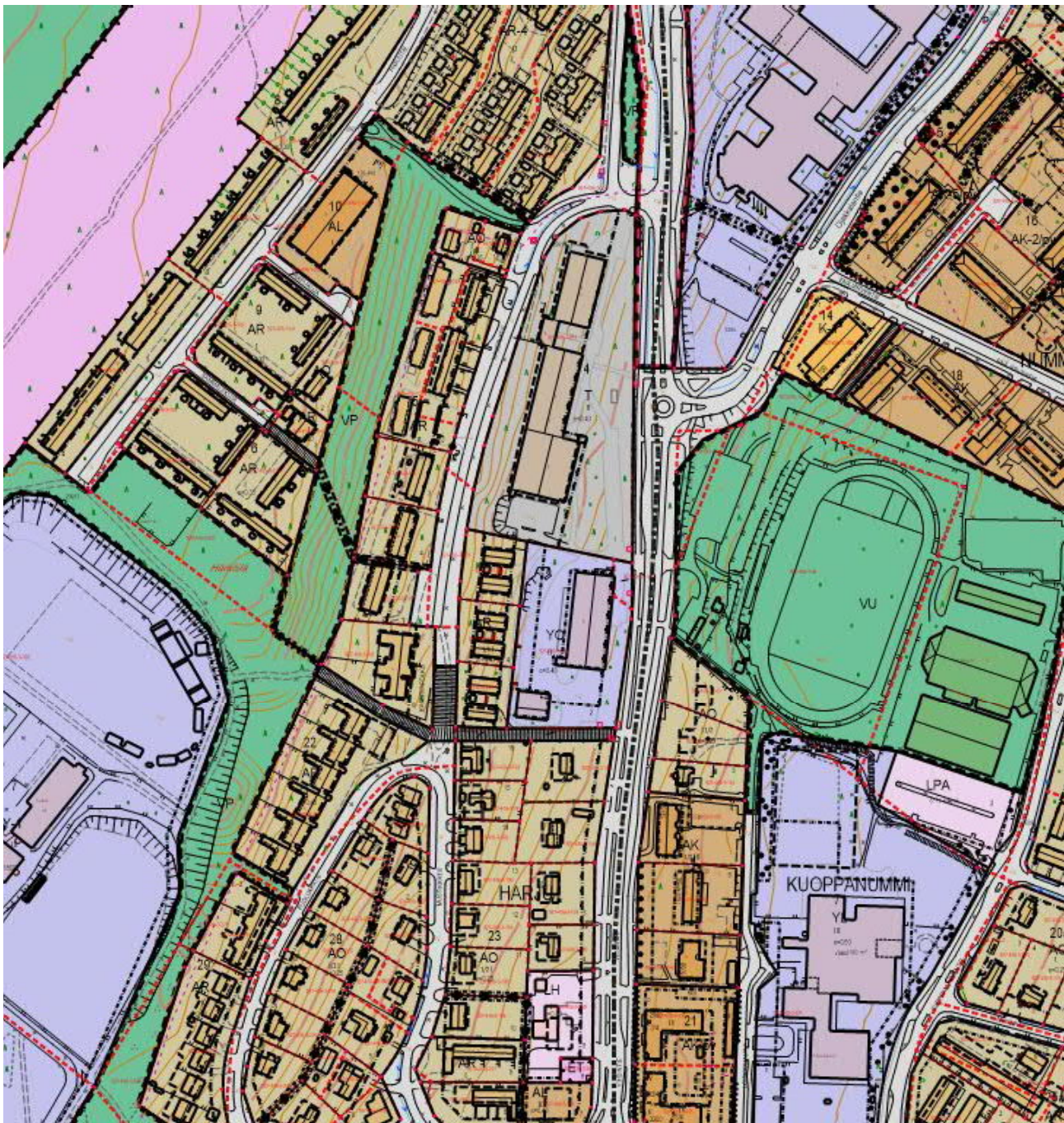
Vihdin strateginen yleiskaava, kv 1.6.2020.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Tehokkuus	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Käytetty
4	1	T	0,40	17599	7040	1150
4	2	YO	0,40	8193	3277	2943
4	3	AR	0,40	1753	701	1152
4	4	AR	0,40	1543	617	1152
4	5	AR	0,40	1473	589	1212
			0,40	30561	12224	7609

Palman alueen korttelin 4 olemassa olevat rakennusoikeudet.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Tehokkuus	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Käytetty
5	1	AO	0,25	1500	375	277
5	2	AR	0,40	6019	2408	4348
5	3	AR	0,40	1860	744	560
5	4	AR	0,40	1940	776	487
5	5	AR	0,40	2050	820	600
5	6	AR	0,40	3480	1392	467
			0,39	16849	6515	6739

Palman alueen korttelin 5 olemassa olevat rakennusoikeudet.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

4.3 Asemakaava

Suunnittelualue ja sen ympäristö on asemakaavoitettu. Alueella on voimassa pääosin Harjuaalueen asemakaava sekä asemakaavan muutos N12 (v. 1974) sekä Vihdintien osalta Harju - Kuoppa-ummi asemakaava ja asemakaavan muutos N53 (v. 1988). Näissä kaava-alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten- (YO) , teollisuus- ja varastorakennusten- (T), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten- (AR) sekä omakotitalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO) ja yleiseksi tieksi suoja- ja näkemäalueineen (LYS).

4.4 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksellä annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita. Vihdin kunnassa rakentamista ohjaa 17.10.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys (ei kaikilta osin voimassa). Vihdin kunnan rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa, maankäyttö- ja rakennusasetuksessa tai ympäristöministeriön asetuksissa on asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksestä on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssä.

4.5 Pohjakartta

Alueen pohjakartta on saatettu ajantasalle kaavaehdotuksen laatimisen aikana.

4.6 Muut päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Kunnanvaltuuston 15.11.2004 hyväksymässä Vihdin kunnan kehityskuvassa 2025 kaava-alue on taajama-alueita.

Kunnanvaltuusto on 14.6.2010 hyväksynyt Vihdin kunnan ilmastostrategian vuosille 2010-2020, jossa tavoitteeksi on asetettu kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen vuoteen 2020 mennessä 20 % vuoden 1990 tasosta. Ilmastostrategiassa nimettiin 7 eri tavoitetta:

1. Liikenteen kasvihuonekaasupäästöjä vähennetään,
2. Yhdyskuntarakennetta eheytetään,
3. Sähkö- ja lämmitysenergian kulutuksen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä vähennetään,
4. Hankinnat ja kuluttaminen ovat kestäväällä tasolla,
5. Kouluissa ja päiväkodeissa lisätään ilmastonsuojelutietoisuutta,
6. Kunnan ilmastostrategia jalkautetaan kunnan päättäjille, työntekijöille, kuntalaisille, yrityksille ja vapaa-ajan asukkaille,
7. Varaudutaan ilmastomuutoksen vaikutuksiin.

Toiminnallisesti tämä tarkoittaa mm. joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edistämistä, yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja energiatehokkuuden parantamista. Vihdin suurimmat kasvihuonekaasupäästöt syntyvät liikenteestä, sähkönkulutuksesta ja lämmityksestä. Vihdin ilmastostrategia on tarkoitus yhdistää osaksi Vihdin kuntastrategiaa, kun sitä seuraavan kerran päivitetään.

Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset (kv 2.4.2012) määrittävät ja ohjaavat paikallisiin olosuhteisiin parhaiten soveltuvista ympäristönsuojelullisista toimenpiteistä.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueen asemakaava on vanhentunut. Alue sijaitsee I -luokan pohjavesialueelle eikä se sovellu enää sijaanitsakaan puolesta teollisuuskäyttöön, eikä sille ole enää käyttöä myöskään opetustiloina. Alueella olevat asuntolarakennukset ovat huonokuntoisia. Suunnittelualue sijaitsee Nummelan keskustassa, jossa on kysyntää kerrostaloasunnoille. Alue sijaitsee keskeisellä paikalla joukkoliikennedyhteyksien varrella, kunnallistekniikan piirissä ja on maaperältään hyvää rakennuspohjaa.

5.2 Suunnittelun käynnistyminen

Kaava N 123 on alunperin aloitettu ja kuulutettu vireille 1.2.2007. Se on sisältynyt kaavoitusohjelmaan tuosta asti, mutta erinäisistä syistä kaavaa ei ole saatu saatettua hyväksytyksi.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, lähialueen asukkaat, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat kunnan sisäiset ja ulkoiset viranomaiset. Osalliset on lueteltu tarkemmin kaavan päivitetyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1, OAS).

5.4 Asemakaavan tavoitteet

5.4.1 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten, kuin siitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Koska asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla
- Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; ympäristöhaittojen vähentäminen
- Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Valtioneuvosto on vuonna 2000 tehnyt päätöksen tavoitteista, ja niitä on tarkistettu marraskuussa 2008. Tavoitteista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat kohdat:

Aluerakennetta kehitetään monikeskuksisena ja verkottuvana hyviin liikennedyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena. Toimivan aluerakenteen runkona kehitetään Helsingin seutua, maakuntakeskuksia sekä kaupunkiseutujen ja maaseudun keskusten muodostamaa

verkostoa. Eteläisessä Suomessa aluerakenne perustuu erityisesti Helsingin ja alueen muiden kaupunkikeskusten välisiin raideliikenneyhteyksiin.

5.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on muuttaa alue tiiviiseen asuinrakentamiseen soveltuvaksi. Alueen toteuttamisen kustannuksia lisäävät olemassa olevien rakennusten purkukustannukset ja maaperän puhdistaminen. Uudisrakentamisen kunnalle tuomilla tuloilla olisi pyrittävä kattamaan nämä kustannukset.

Tavoitteena on laatia asemakaava siten, että se tukee Vihdin kunnan ilmastostrategian mukaisia tavoitteita ja se eheyttää Nummelan taajamakuva ja samalla tiivistää sen yhdyskuntarakennetta.

5.4.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia kaavoittaa vanhojen teollisuus- ja asuntolarakennusten paikalle tiivistä kerrostaloasumista alueen maastonmuodot hyödyntäen ja samalla ratkaista muun korttelialueen tuleva käyttö sekä alueen liikennejärjestelyt. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan myös, onko Rakvesin rakennus mahdollista säilyttää alueella, ja muuttaa se asuin- ja liikerakennukseksi. Alueen tiivis toteuttaminen edellyttää rakenteellista pysäköintiä, jonka toteutusmahdollisuudet on tarkoitus tutkia kaavamuutoksen yhteydessä.

Alueen suunnittelussa otetaan huomioon vanhan teollisuusrakennuksen alta vuonna 2013 tehtyjen maaperätutkimusten yhteydessä löytynyt alue, jonka maaperässä on öljyhiilivetyjä. Tämän pinta-alaltaan pienen alueen maaperän puhdistamis- ja kunnostamistarve tullaan huomioimaan kaavasuunnittelun sekä tulevaisuudessa mahdollisen rakentamisen aikana.

Tavoitteena on säilyttää asemakaavamuutoksella virkistysyhteys kaava-alueen lävitse tai ohitse Kuoppanummen kentän asemakaavamuutoksen sekä Nummelanharjun virkistysalueen välille.

5.5 Alustava asemakaavaratkaisu

5.5.1 Alustavan kaavaratkaisun vaihtoehtojen kuvaus

Asemakaavamuutoksella Vihdintien ja Kanervatien väliselle alueelle vanhojen teollisuus- ja asuntolarakennusten paikalle on kaavoitettu kerrostaloasumista. Kyseiselle alueelle muodostuu asemakaavamuutoksella kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta, jotka liittyvät Vihdintien ja Ojakkalantien liikenneympyrään kahden uuden tonttikadun kautta.

Asemakaavaluonnoksesta on laadittu kaksi versiota, jotka poikkeavat toisistaan pysäköinnin osalta. Versiossa 1 kaikki kaava-alueen olemassa olevat rakennukset on tarkoitus purkaa ja autopaikat sijoitetaan pihaille sekä rakennusten ja pihakansien alle. Versiossa 2 kaikki kaava-alueen rakennukset yhtä lukuunottamatta on tarkoitus purkaa ja tämä rakennus muutetaan autojen parkoitusalueeksi soveltuvaksi rakennukseksi. Näin osa kerrostalojen autopaikoista voidaan sijoittaa tähän rakennukseen.

Asemakaavamuutoksella on myös päivitetty vanhaa asemakaavaa Kanervatien länsipuolella liittämällä rivitalo- ja omakotitalorakennuspaikkoihin niiden olemassa olevia autopaikkoja, jotka sijaitsevat nykyisin kunnan omistamalla asemakaavan katualueella.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan 79 460 m². Rakennusoikeutta alueelle muodostuu yhteensä 26 935 km² (V1) ja 29 535 km² (V2). Aluevarausten pinta-alat, rakennusoikeudet ja tonttien määrä muodostuvat seuraavasti:

V1:

- AK: 23 569 m² / 20 400 km² / e=0.87
- AR: 16 387 m² / 6 160 km² / e=0.38
- AO: 1760 m² / 375 km² / e=0.21
- VP: 15 502 m²
- Kadut: 19 720 m²
- Kevyen liikenteen väylät: 2 542 m²
- AK -tontteja 12 kpl
- AR -tontteja 7 kpl
- AO -tontteja 2 kpl

V2:

- AK: 18 329 m² / 19 000 km² / e=1.04
- AR: 16 387 m² / 6 160 km² / e=0.38
- AO: 1760 m² / 375 km² / e=0.21
- LPA: 5249 m² / 4000 km²
- VP: 15 502 m²
- Kadut: 19 720 m²
- Kevyen liikenteen väylät: 2 542 m²
- AK -tontteja 10 kpl
- AR -tontteja 7 kpl
- AO -tontteja 2 kpl
- LPA-tontteja 1 kpl

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK): Asemakaavamuutoksella vanhojen teollisuus- ja asutorakennusten paikalle Kanervatien ja Vihdintien väliselle alueelle on kaavoitettu kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Korttelialueita jakaa kaksi uutta katua siten, että rinteen yläpäähän on mahdollista rakentaa viisikerroksisia asuinkerrostaloja, ja alarinteeseen neljäkerroksisia asuinkerrostaloja. Ylärinteessä sijaitsevien kerrostalojen autopaikat on tarkoitettu sijoittamaan rakennusten ja pihakannen alle yhteen kerrokseen. Alarinteessä sijaitsevien rakennusten autopaikat tulevat maantasoon. Kummallakin korttelialueella on määrätty rakennettavaksi yksi autopaikka jokaista asuntoa kohden.

Asemakaavaluonnoksessa osa rakennusaloista on esitetty vielä ohjeellisenä, mutta merkintöjä tullaan tarkistamaan kaavaprosessin edetessä.

AK-korttelialueita koskevat seuraavat asemakaavamääräykset: Rakennukset tulee rakentaa korttelialueittain julkisivu- ja katto-materiaalien sekä muotojen suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja niiden tulee suuruudeltaan, muodoiltaan ja materiaaleiltaan muodostaa korttelialueella olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita.

Kylmät ulkoportaajat, tasanteet ja parvekkeet sekä niiden tukemiseen tarvittavat rakenteet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Asuntojen oleskeluparvekkeet on lasitettava melulähteen puolella rakennusta.

Rakennuspaikkoja tulee tarvittaessa suojata liikennemelulta rakennusten edullisella suuntauksella sekä rajaamalla pihojen melulähteen suuntaan sijoitettuihin ääntä vaimentaviin talous-, huolto- tai autosuojarakennuksiin, rakenteellisiin aidoin ja suojaistutuksiin siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutaso-ohjeistukset (VN 993/92) eivät ylity.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Korttelissa 4 voidaan joka tontille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa pihakannen ja rakennuksen alle autopaikkoja yhteen kerrokseen. Rakennuslupaa osoitettu kerrosluku koskee asuinkerrostaloja. Korttelissa 65 voidaan joka tontille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa 20 kerrosneliömetrin kokoinen talusrakennus.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR): Asemakaavamuutokseen on otettu mukaan myös Kanervatien länsipuolella sijaitsevat rivitalorakennuspaikat. Rakennuspaikkojen autopaikat sijaitsevat nykyisin kunnan omistamalla asemakaavan katualueella, ja kaavamuutoksella autopaikkojen käyttämä ala katualueesta liitetään rivitalotontteihin.



Kaavan valmisteluvaiheen kaavaluonnokset VE1 (yllä) ja VE2 (alla).

AR -korttelialueita koskevat seuraavat asemakaavamääräykset:

Rakennukset tulee rakentaa julkisivu- ja kattomateriaalien sekä muotojen suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja niiden tulee suuruudeltaan, muodoiltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita.

Erillispienitalojen korttelialue (AO): Asemakaavamuutokseen on otettu mukaan Kanervatien länsipuolella sijaitsevat kaksi omakotitalojen rakennuspaikkaa. Toisen rakennuspaikan autopaikat ja osa pihasta sijaitsevat nykyisin kunnan omistamalla asemakaavan katualueella, ja tämä alue liitetään mukaan tonttiin asemakaavamuutoksella.

AO -korttelialueita koskevat seuraavat asemakaavamääräykset: Rakennukset tulee rakentaa julkisivu- ja kattomateriaalien sekä muotojen suhteen yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Asuinrakennuksissa on oltava harjakatto.

Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita.

Autopaikkojen korttelialue (LPA): nKaavaluonnosversiossa 2 suunnittelualueen eteläosaan on merkitty autopaikkojen korttelialue. Alueella olemassa oleva rakennus on versiossa 2 tarkoitus muuttaa autojen paikoitukseen soveltuvaksi. Alustavan selvityksen mukaan rakennukseen voisi mahtua noin 95 autopaikkaa. Mahdollisuudet rakennuksen muuttamiseksi autojen paikoituskäyttöön tulee selvittää tarkemmin kaavatyön edetessä.

Puistot (VP): Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva voimassa olevassa asemakaavassa vanhalla puistoalue -merkinnällä (P) oleva alue on muutettu nykyiseen kaavamerkintään puisto (VP). Kanervarinteen ja Vihdintien risteykseen on jätetty myös pieni puisto.

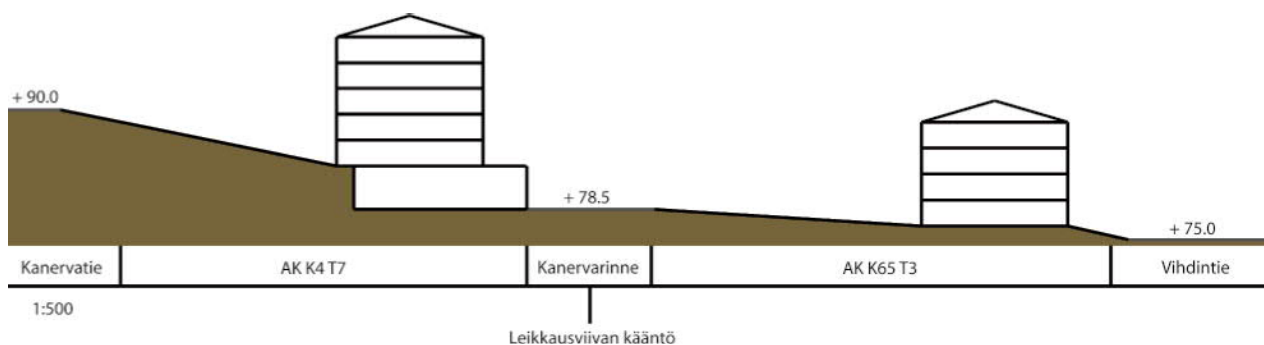
Kadut: Kanervatien asemakaavamuutoksen uudet kerrostalokorttelialueet liittyvät Vihdintiehen kahden uuden tonttikadun, Kanervarinteen ja Harjupolun kautta. Kanervarinteen ja Harjupolun varrelle sijoitetaan kadunvarsipysäköintiä vieraita varten. Edellä mainittujen katujen varrelle tulee myös jalkakäytävä.

Kanervarinne liittyy kaava-alueen Vihdintien ja Ojakkalantien liikenneympyrään, jota tullaan tulevaisuudessa siirtämään nykyiseltä paikaltaan noin 20-30 metriä kaakkoon. Kanervatie pysyy nykyisellä linjallaan ja toimii kaava-alueen omakotitalo- ja rivitalotonttien liikenneväylänä Vihdintielle. Kanervatieltä on ajoneuvoliittymien tekeminen kerrostalokorttelialueelle kielletty. Kaava-alueeseen on otettu mukaan osa nykyistä Harjutietä ja Vihdintietä, jotta vanhassa asemakaavassa niiden välissä oleva turha pieni puistoalue saadaan muutettua katualueeksi.

Kanervarinteellä ja Harjupolulla maaperän pilaantuneisuus on selvittävä ja pilaantuneet alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kevyen liikenteen väylät: Kaava-alueen eteläosassa kulkee kevyen liikenteen reitti, joka yhdistää Vihdintien, Mustikkatien ja harjun. Samoin Kanervatien ja Mustikkatien välillä kulkee kevyen liikenteen reitti.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevalle kiinteistölle Hiekkaharju RN:o 3:190 kuljetaan nykyisin voimassa olevan kaavan vastaisesti suoraan Vihdintieltä Rinnepolkua pitkin. Tämä kulkureitti tullaan kaavan toteutuessa estämään, ja ajoneuvoliikenne kiinteistölle ohjataan Kanervarinteen kautta.



Alustava leikkauskuva kaava-alueelta (V1).

5.5.2 Kaavavaihtoehtojen vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan
Asemakaavaratkaisun toteuttaminen tulee tiivistämään Nummelan yhdyskuntarakennetta ja muuttamaan taajamakuva ns. kaupunkimaisempaan suuntaan.

Muutettavassa asemakaavassa Kanervatien ja Vihdintien väliselle teollisuus- ja asuntolarakennusten alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 12 200 km². Näin ollen ko. alueella rakennusoikeus lisääntyy versiosta riippuen noin 15 000 km² - 18 000 km²

Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta palveluihin tai työpaikkoihin. Kaavamuutoksella alueelta poistuu pieni määrä yritys- ja koulutiloja. Kaava-alue sijaitsee aivan Nummelan palveluiden välittömässä läheisyydessä.

Viereisen vireillä olevan kaavan N 166 alueelta poistuu kaavamuutoksella urheilukenttä palveluineen. Korvaava urheilukenttä palveluineen on kaavoitettu Pajuniityn alueelle.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen tulee lisäämään liikenteen määrää Nummelan alueella. Suurin osa uudesta liikenteestä tulee kulkemaan Kanervarinteen ja Harjupolun kautta Vihdintielle.

Vihdintien toimivuustarkastelun (2015) mukaan Kanervatien asemakaavan sekä lähialueen ja Nummelan muiden kaavahankkeiden ja liikenteen parantamistoimenpiteiden toteutusta liikenne tulee sujumaan hyvin Vihdintielle ja sen lähiympäristössä. Ainoana parantamistoimenpiteenä toimivuustarkastelussa ehdotettiin Vihdintie-Lohjantie valo-ohjatun liittymän kehittämistä siten, että kääntyville lisätään omat kaistansta. Tämä on mahdollista toteuttaa risteyksessä olevan nykyisen kaavan puitteissa. Vihdintie - Ojakkalantien liikenneympyrää on tarkoitus siirtää noin 20-30 metriä kaakkoon.

Vaikutukset väestöön ja sosiaalisiin oloihin

Asemakaavamuutoksen maankäytön toteuduttua kokonaisuudessaan sen alueella voi asua yhteensä noin 400-450 asukasta.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavaratkaisun toteuttaminen tulee vaatimaan alueella olevassa olevien rakennusten purkamista, mutta rakennuksilla ei ole katsottu olevan kulttuurihistoriallista arvoa.

Vaikutukset virkistykseen

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta virkistykseen. Asemakaavamuutoksella ei vähennetä virkistysalueiden määrää Nummelassa. Kaava-alueen läheisyydessä on laajat virkistysalueet.

Viereisen vireillä olevan kaavan N 166 alueelta poistuu kaavamuutoksella urheilukenttä palveluineen. Korvaava urheilukenttä palveluineen on kaavoitettu Pajuniityn alueelle.

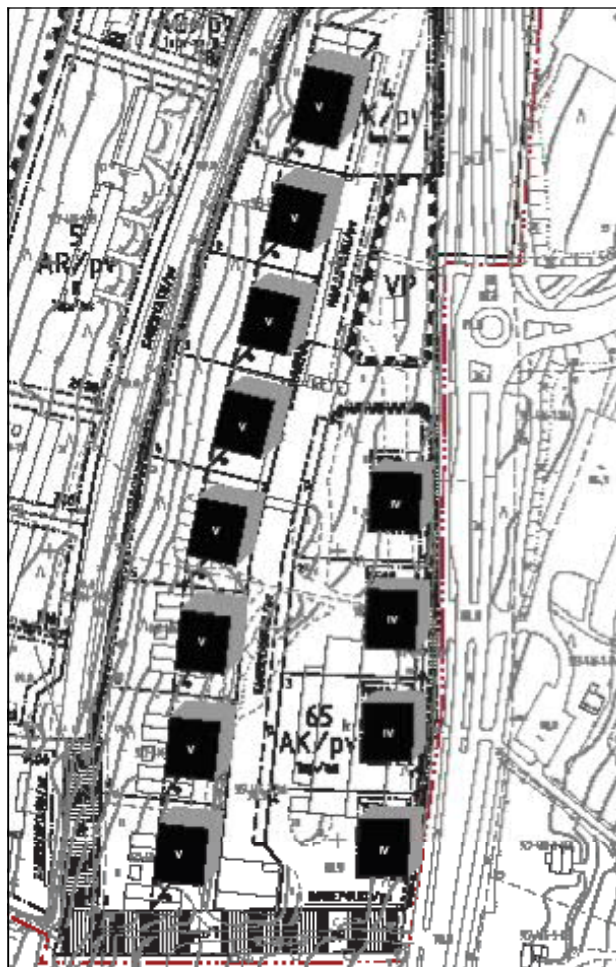
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta luontoon tai luonnonympäristöön. Asemakaavamuutoksen toteutuessa nykyisin alueella sijaitsevia puita joudutaan kaatamaan, mutta alueella ei ole todettu olevan merkittäviä luontoarvoja.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella, ja pohjaveden suojelemiseksi asemakaavassa on annettu pohjavesimääräykset sekä hulevesimääräykset.

Vaikutukset Vihdin ilmastostrategiaan

Asemakaavamuutos tukee kunnan ilmastostrategian toteutumista tiivistämällä yhdyskuntarakennetta alueella, joka on jo valmiin infrastruktuurin piirissä ja joukkoliikenteen avulla hyvin saavutettavissa.



Rakeisuuskuvaa kaava-alueelta (V1).

Vaikutukset talouteen

Koska suunnittelualue on suurelta osin kunnan omistuksessa, tulee kunta saamaan tonttien myynnistä tai vuokraamisesta tuloja. Olemassa olevien rakennusten purkaminen, pilaantuneen maan puhdistaminen ja uusien katujen sekä kunnallistekniikan rakentaminen tulee aiheuttamaan kustannuksia.



5.5.3 Kaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavan valmisteluaineistosta on nähtävillä oloaikana saatu 17 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Kaava N123

Lausunnot referoituina:

1) Caruna Oy

Lausunnossa pyydetään huomioimaan alueella olevat maakaapelit ja puistomuuntamot.

2) Fingrid Oyj

Alueelle ei sijoitu voimajohtoja, joten ei ole tarvetta antaa lausuntoa.

3) Aurora Kaasunjakelu Oy

Suunniteltaessa ja rakennettaessa kunnallistekniikkaa tulee ottaa huomioon maakaasuputkiston suojaustoimenpiteet. Maankaivu ja muu rakentaminen maakaasuputkiston läheisyydessä edellyttää luvan hakemista maakaasuputken omistajalta.

Aurora Kaasunjakelu Oy haluaa mahdollisesti olla mukana kehittämässä aluetta ja tarjoamassa alueelle biokaasuun liittyviä energiaratkaisuja.

4) Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Kasvatus- ja koulutuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen Kaava N 123.

5) Kulttuuri- ja kansalaistoiminnan lautakunta

Kulttuuri- ja kansalaistoiminnan lautakunta toteaa, että asemakaavamuutoksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon suunnittelualueen kulttuurihistoriallinen merkitys sekä kulttuurimaiseman säilyttäminen. Lisäksi lautakunta toteaa, että osoitteessa Vihdintie 30 A sijaitseva rakennus olisi säilytettävä, koska kyseessä on kyläkuvan kannalta merkittävä rakennus, ja kyseisessä rakennuksessa toiminut Rakves Oy oli ensimmäinen yritys, joka teollistamispolitiikan seurauksena asettui Nummelaan.

6) Liikuntalautakunta

Liikuntalautakunnalla ei ole huomauttamista kaavamuutokseen.

7) Lohjan ympäristöterveyspalvelut

Lausunnossa todetaan, että liian vähäisistä pysäköintipaikoista voi seurata liikenneturvallisuutta haittaavaa kadunvarsipysäköintiä, joten erillisen pysäköintiin tarkoitetun rakennuspaikan osoittamista kaavaan pidetään hyvänä ratkaisuna. Liikenteen ohjaaminen alueelle pelkästään Ojakkalantien kiertoliittymän kautta saattaa lisätä liikennemelua ja hiukkaspäästöjä sekä aiheuttaa ruuhkaa alueella. Rakennusten ääneneristävyyden vaatimusta tulisi korottaa 35 dB.

8) Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Maakuntamuseo katsoo, että mahdollisten suojeluarvojen määrittelyä varten alueen rakennettu ympäristö tulee esitellä tarkemmin siten, että alueen rakennuskannasta, sen iästä, ilmeestä sekä alkuperäisestä ja nykyisestä käyttötarkoituksesta saa kattavan kokonaiskuvan. Mikäli nykyisten rakennusten korvaaminen osoittautuu suojelunäkökulmasta mahdolliseksi, maakuntamuseo pitää esitettyjä kaavaratkaisuja oikeansuuntaisina. Uusi asuinalue muodostaisi Vihdintien varteen uuden, korkeana erottuvan maamerkin, joka ei kuitenkaan ratkaisevasti uhkasi kulttuuriympäristön arvoja. Alueen historiallisen kertovuuden näkökulmasta parempi on vaihtoehto V2, joka mahdollistaa arkkitehtuuriltaan erottuvan, osoitteessa Vihdintie 30 A sijaitsevan, nykyisin toimisto- ja opetuskäytössä olevan rakennuksen säilymisen. Katukuvaan jäisi siten jälki alueen historiasta. Ylärinteeseen sijoittuvien kerrostalojen kerrosliuku saisi lausunnon mukaan olla maisemakuvallisista syistä alhaisempi kuin V –kerrosta.

9) Maanmittauslaitos

Suunnittelualue ei sijaitse aivan normaaliperusviivan kiinteistön 927-1-1-123 vieressä, jolloin alueen kaavan muuttaminen tai sen toteuttaminen eivät todennäköisesti aiheuta haittaa Maanmittauslaitoksen tutkimustoiminnalle.

10) Nummelan Kilta ry

Nummelan Kilta ry kannattaa järkeviä uudelleenkäyttömahdollisuuksia ja puoltaa versiota kaksi (2), jossa olemassa olevaa rakennusta hyödynnettäisiin paikoitukseen mahdollisuuksien mukaan.

Kaavasuunnittelussa tai katusuunnitelmissa pitäisi mielestämme ottaa huomioon erityisesti kevyen väylän turvallisuuteen liittyvät seikat esimerkiksi harjun suunnasta alas mäkeä pitkin tultaessa. Poistuvan puuston tilalle tulisi lisätä mahdollisuuksien mukaan puistomaista kasvillisuutta.

11) Nuorisolautakunta

Nuorisolautakunnalla ei ole huomauttamista kaavamuutokseen.

12) ELY –keskus

Lausunnossa todetaan, että talojen perustuksia rakennettaessa tulee huomioida, että maaperän kerrosrakennetta ei muuteta siten, että siellä todettu pilaantunut pohjavesi lähtee hallitsemattomasti liikkeelle. Pohjavesimääräystä tulee täydentää lausunnossa esitetyllä tavalla.

Uuden asumisen lisääminen Nummelan keskusta on perusteltua. Samalla tulee huolehtia turvallisten ja toimivien liikennejärjestelyjen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Kuoppanummen ja Kanervatien asemakaavojen liikennejärjestelyt tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena. Kiertoliittymän mahdolliset parantamistoimenpiteet ja linja-autopysäkkien siirtäminen tulee suunnitella saman aikaisesti asemakaavan laadinnan kanssa. Kunnan tulee tehdä kadunpitu päätös tekeillä olevissa asemakaavoissa katualueeksi osoitetusta Vihdintien osuudesta asemakaavojen saatua lainvoiman.

Vihdintien liikennemelu tulee huomioida rakennusten ja niiden oleskelupihojen sijoittelussa sekä rakenteiden ääneneristävyyksvaatimuksissa. Parvekkeiden sijoittaminen ei ole sallittua rakennuksen julkisivulle, jossa päiväajan keskiäänitaso on 65 dB tai yli.

Kaavan N123 toteuttamista saattaa vaikeuttaa Geodeettisen laitoksen normaaliperusviivan sijainti kaava -alueen länsipuolella. Kaavatyön yhteydessä tulee pyytää lausunto Geodeettiselta laitokselta.

Kaava -alueen rakennettu kulttuuriympäristö (rakentamisajankohta, sen viitekehys, suunnittelijat ja rakennusten säilyneisyys) tulee selvittää siinä laajuudessa, että suunnittelualueen mahdollisiin rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin voidaan ottaa kantaa.

13) Vanhusneuvosto

Vanhusneuvosto päätti lausuntonaan esittää, että valmistelua jatketaan vaihtoehto V2:n pohjalta.

14) Vihdin kunta, mittaustoimi

Asemakaavalla ollaan muuttamassa voimassa olevan kaavan mukaisia rakennusalueita katualueiksi ja puistoksi. Nämä alueet on syytä neuvotella riittävän ajoissa ennen asemakaavan vahvistamista esim. maankäyttösopimuksilla kunnan omistukseen.

15) Vihdin museo

Lausunnossa todetaan, että vaikka suunnittelualueella ei sijaitse erityisiä kulttuuriympäristöjä, on siellä sijaitsevilla vanhoilla teollisuus- ja asuntorakennuksilla osansa Nummelan taajaman kulttuurihistoriassa. Mikäli päädytään olemassa olevien rakennusten purkamiseen, olisi syytä huomioida uusien rakennusten sovittaminen olemassa olevaan ympäristöön.

16) Vihdin kunta, rakennusvalvonta

Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä Nummelan keskusta-alueeseen soveltuvalla tavalla. Kaavan laatimista tulisi jatkaa ensisijaisesti version 1 pohjalta, koska se on asuntorakentamisen osalta tehokkaampi ja rakentuneena muodostaa yhtenäisemmän näkömän Vihdintien suunnasta. Mikäli edetään version 2 pohjalta ja tavoitellaan LPA-alueelle pysäköintitalon toteutumista, sen toteutumisedellytyksiä voisi edistää LPA-alueen laajempi käyttömahdollisuus muidenkin korttelin 4 tonttien pysäköintitarpeeseen.

Korttelissa 5 sijaitsee rakennuksia, joissa on päällekkäisissä kerroksissa erillisiä asuntoja, mikä on aiheuttanut tulkintaepäselvyyksiä AR-merkinnän tarkoituksesta ja rivitalon määritelmästä. Rakennuskanta on osin sen ikäistä, että tulee myös varautua sen korvaamiseen uudella nyt laadittavan kaavan elinkaaren aikana. Em. perusteista tulisi harkita AR-merkinnän sijaan joko AKR- tai A-merkinnän käyttämistä. AK-korttelialueita koskevia yhtenäisen rakennustavan vaatimusten osalta tulee huomioida myös tilanne, jossa AK-tonttien rakentaminen alkaa, ennen nykyisen rakennuskannan purkamista korttelialueelta.

17) Vihdin kunta, ympäristövalvonta

Lausunnossa todetaan, että pohjavesiolosuhteista on kaavaa varten oltava riittävät selvitykset ja vaikutukset pohjaveteen on arvioitava, mikäli maankäytöllä voi olla vaikutusta pohjaveden määrään tai laatuun. Vettä läpäisemättömän pinta-alan lisääntyminen mm. vähentää pohjaveden muodostumista. Ympäristövalvonnan näkemyksen mukaan asiaa olisi tarkoituksenmukaista tarkastella laajempina kokonaisuutena maankäytön näkökulmasta koko Nummelanharjun pohjavesialueen osalta. Vedenottamon suoja-alue määräykset tulee huomioida alueen maankäytön suunnittelussa ja suoja-alueen rajat tulee merkitä kaavakarttaan. Kaavaluonnoksen selostuksessa on todettu, että rakentaminen on suunniteltava ja valvottava huolella alueen sijaitessa pohjavesialueella. Se, kuinka asia on huomioitu tai tullaan huomioituaan kaavaa laadittaessa, ei käy tarkemmin ilmi yleistä pohjaveden suojelumääräystä lukuun ottamatta.

Kaavan yleinen hulevesimääräys on sinällään asianmukainen, mutta ympäristövalvonnan näkemyksen mukaan se ei poista tarvetta selvittää, kuinka suunnitellun maankäytön hulevesien hallinta toteutetaan olosuhteiden edellyttämällä tavalla siten, että haitallisia vaikutuksia mm. pohjaveden muodostumiselle ei aiheudu. Valmisteluaineistosta ei käy tarkemmin ilmi onko alueella esimerkiksi

tarpeita rajoittaa päällystetyn pinta-alan määrää tai järjestää keskitettyjä ratkaisuja hulevesien hallinnalle.

Melutasojen ei tulisi ylittää valtioneuvoston päätöksessä melutasolle annettuja ohjearvoja. Vaihtoehtoisesti uudet asuinrakennukset sekä muut melulle herkäät maankäyttömuodot tulisi osoittaa melualueen ulkopuolelle.

Suunnittelualueella on todettu pienialainen maaperän puhdistus - ja kunnostustarve. Ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta on tehtävä hyvissä ajoin, kuitenkin viimeistään 45 vuorokautta ennen toimenpiteisiin ryhtymistä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Lausuntojen huomioiminen kaavamuutoksen työstämisessä:

- Olemassa olevat puistomuuntamot on merkitty kaavakarttaan. Maakaapeleita voidaan joutua siirtämään alueen toteutuessa. Maakaasuputket on huomioitu kaavaratkaisussa.
- Alueen kulttuurihistoriallinen merkitys on tunnistettu, alueen rakennuskanta on inventoitu ja se on myös esitelty kaavaselostuksessa aiempaa tarkemmin. Rakves –rakennuksen jatkokäyttöä on tutkittu kaavatyön yhteydessä ja se pyritään säilyttämään alueella osoittamalla siihen asuin- ja liiketiloja. Uusirakentamisessa pyritään huomioimaan alueen historia ja liittämään uudet asuinrakennukset yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, joka korostaa alueen historiaa.
- Alue tulee olemaan tehokkuudeltaan todella tiivis ja urbaani, ja rakennusoikeuden täysimittainen hyödyntäminen tulee vaatimaan rakenteellisia pysäköintiratkaisuja. Rakenteellinen pysäköinti on suunniteltu toteutettavaksi rinnemaastoa hyödyntäen kansiratkaisujen avulla taloudellisesti mahdollisimman edullisesti toteutettavaksi. Tämän lisäksi kaavassa annetaan myönnytyksiä pysäköintipaikkojen määrästä, kun ne toteutetaan rakenteellisina. Vihdintien puoleinen rakennusmassa on suunniteltu melko yhtenäiseksi siten, että rakennukset suojaavat oleskelupihoja liikennemelulta.
- Vihdintien kiertoliittymän siirtämistä ja laajentamista on tutkittu kaavatyön yhteydessä, mutta ajatuksesta on luovuttu, koska tehtyjen selvitysten valossa sille ei ole tarvetta. Näin ollen uusi Palmankatu liittyy Vihdintiehen aivan suunnittelualueen eteläkulmasta, jolloin voidaan ratkaista kulkeminen myös alueen eteläpuolisen korttelin rakennuspaikoille. Paikalla oleva kevyenliikenteen yhteys kuitenkin säilytetään ja kunnallisteknisissä suunnitelmissa ratkaistaan, miten se saadaan toteutettua liikenneturvallisuuden kannalta parhaalla mahdollisella tavalla. Kanervatien liittymä säilyy entisellään.
- Liikennemelu on huomioitu kaavassa tarvittavin merkinnöin ja määräyksin.
- Kaavamuutos tai sen toteuttaminen ei aiheuta haittaa harjun päällä sijaitsevalle normaaliperusviivalle.
- Tiiviin rakentamisen myötä alueelle jää melko runsaasti myös rakentamatonta aluetta erityisesti alueen uudisrakentamisen keskeille. Kaavaan merkitään rakentamattomiksi jäävät alueet istutettaviksi alueiksi ja alueen pääpuulajin on edelleen oltava mänty. Alueelle on myös pyrittävä säilyttämään olemassa olevaa mäntypuustoa niin paljain kuin se suinkin on mahdollista. Rakentamattomat alueet takaavat myös sen, että kaavamuutos ei merkittävästi vaikuta alueella muodostuvan pohjaveden määrään. Näitä istutettavia alueita tulee kaavamääräysten mukaisesti hyödyntää myös alueen puhtaiden hulevesien imeyttämiseen. Alueen kaduilta ja pysäköintipaikoilta kerääntyvät likaiset hulevedet tulee ohjata sadevesiviemäien kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Alueen pohjavesiolosuhteet ja pilaantunut maaperä on huomioitu kaavaratkaisussa ja niitä varten kaavaehdotukseen on tuotu tarvittavat merkinnät ja määräykset. Olemassa olevien rakennusten purkamisen ja uusien rakennusten sekä kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä maanpintaa on välttämätöntä muokata, mutta muutoin kaavaratkaisu perustuu siihen, että kaavaratkaisu myötäilee alueen rinnemaastoa mahdollisimman hyvin.
- Kunnan maankäyttöpalvelut laativat kaavan kannalta tarvittavat maankäyttösopimukset ennen kaavan hyväksymistä.

Mielipiteet referoituina ja niihin annetut kommentit:

1. Kanervatien varren omakotitalon rakennuspaikkaan voidaan lisätä noin 5 m levyinen lisämaa eli enintään 130 m². Mielipiteessä ehdotetaan Kanervatien pohjoispäätyyn sijoittuvan kerrostalon kerrosluvaksi IV ja se muotoiltaisii eri tavalla.

Kommentit: Lisämaan pinta-ala pyritään mitoittamaan ehdotetulla tavalla. Kaavan valmisteluvaiheessa Kanervatien pohjoispäätyyn sijoitetun kerrostalon paikalla on kaavaehdotuksessa rakenteellista pysäköintiä.

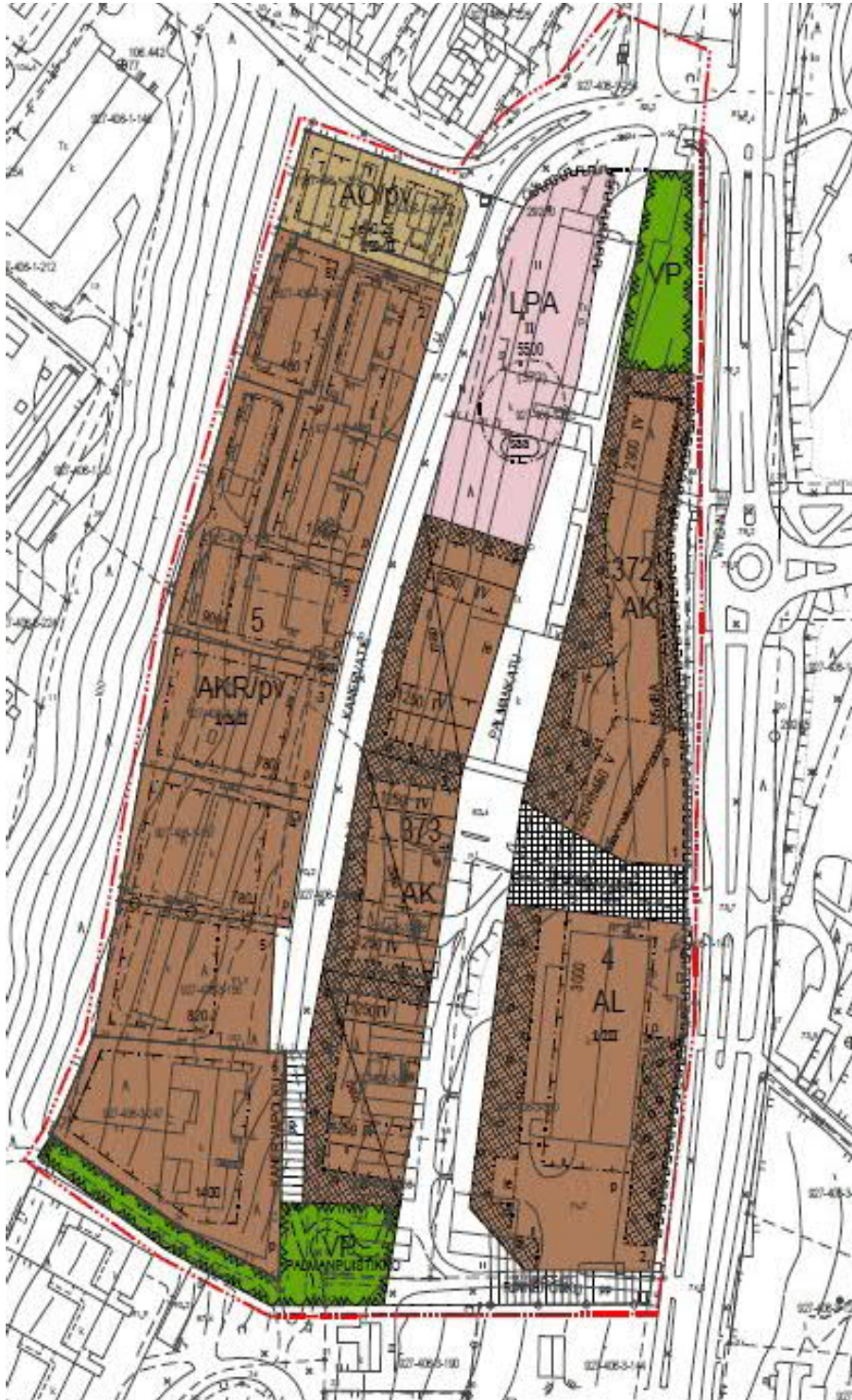
2. Palman Tieto-taito-Keskus Oy näkee kaavaluonnosvaihtoehdon 1 parempana ja keskus tullaan myymään sen kokonaisuutena.

Kommentit: Kaavaratkaisu on muuttunut huomattavasti ehdotusvaiheen. entinen teollisuusalue on nykyisin kokonaan Vihdin kunnan omistuksessa.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Alueen olemassa olevat teollisuus- ja asuntorakennukset puretaan lukuun ottamatta RakVes-rakennusta. Asemakaavamuutoksella suunnittelualueelle muodostuu tiiviitä ja tehokkaita uusia kerrostalokortteleita, joiden pysäköinti järjestetään rakenteellisesti. Kortteli 372 rakennuspaikan 1 pysäköintipaikat sijaitsevat kortteliin 373 osoitella LPA-alueella, jolle voidaan toteuttaa II kerroksinen pysäköintirakennus (kansiratkaisu, jonka alakerrokseen ajetaan Palmankadulta ja yläkerrokseen Kanervatieltä). Korttelin 373 rakennuspaikoilla 3-5 pysäköintipaikat sijoittuvat kansirakenteen alle, jonka päällä sijaitsevat itse asuinrakennukset ja näiden asuntopihat. Korttelin 372 asuinkerrostalon I kerrokseen voidaan toteuttaa myymälä- ja liiketiloja, joiden maanpäälliset pysäköintipaikat sijaitsevat siten, että niille ajetaan Palmanaukion kautta. Vihdintien puoleisten asuinkerrostalojen on suunniteltu muodostavan melko yhtenäisen, hiukan mutkittelevan, rakennusmassan, joka suoja niiden taakse sijoittuvia oleskelupihoja Vihdintien liikennemelulta.



Alueella säilytetään korttelissa 4 sijaitseva vanha teollisuusrakennus, Rakves, joka on kaavamuutoksella osoitettu asuin- ja liikekäyttöön. Rakennukseen voidaan sijoittaa esim. loft-asuntoja sekä työ- ja liiketiloja. Osalle asunnoista voidaan järjestää oma piha-alue Palmankadun puolelle. Tämän rakennuspaikan autopaikat sijaitsevat maantasossa siten, että niille ajetaan suoraan Vihdintieltä olevan tonttiliittymän kautta ja osalle ajetaan Palmanaukion kautta.

Tiivis kerrostalorakentaminen ja rakenteellinen pysäköinti varmistavat, että alueelle muodostetaan myös istutettavia alueita ja sekä pieni puistoalue. Harjunrinteessä kasvavia suuria mäntyjä on pyrittävä säilyttämään alueella mahdollisimman paljon ja viheralueille tulee istuttaa puita (etupäässä mäntyjä) ja pensaita. Viheralueita on tarkoitus hyödyntää myöskin alueella muodostuvien puhtaiden hulevesien imeytykseen. Katu- ja pysäköintialueilta kertyvät likaantuneet hulevedet tulee ohjata sadevesiviemärien kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.

Kanervatien varrelle sijoittuva olemassa olevassa asuinkorttelissa on sekä asuinpienalojen korttelialuetta (AO) että asuinkekerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (AKR). Näissä sijaitsevia rakennuspaikkoja on laajennettu siten, että nyk. Kanervatien katualueella sijaitsevat pysäköintialueet sijaitsevat jatkossa koko rakennuspaikoilla. Sekä Kanervatien että Palmankadun varrelle voidaan toteuttaa kadunvarsipysäköintiä.

Kanervatien varrelle sijoittuva kortteli 5 on toteutunut jo aiemmin. Sen osalta kaavaa sekä sen merkintöjä ja määräyksiä päivitetään ajanmukaisiksi ja toteutuneiden ratkaisujen mukaisiksi. Lisäksi korttelialuetta laajennetaan hiukan Kanervatien suuntaan, jotta nykyisin katualueella sijaitsevat pysäköintialueet siirtyisivät rakennuspaikkojen puolelle. Muutos ei vaikuta merkittävästi rakennuspaikkojen rakennusoikeuksiin (vain pieniä pyöristyksiä nykyiseen rakennusoikeuteen nähden kaavateknisistä syistä).

Rinnepolku muuttuu pelkäksi kevyenliikenteenväyläksi Vihdintien ja Palmankadun välillä, jolla ei sallita autoliikennettä. Rinnepolun varrella sijaitseville omakotitonteille liikennöidään jatkossa Palmankadun kautta. Rinnepolun Palmankadun ja Kanervapolun välinen osuus on jyrkän pituuskaltevuutensa vuoksi osoitettu VP-alueelle sijoittuvaksi puistopoluksi, kuten myös Kanervapolulta Nummelanharjulle nouseva polkukin.

6.1.1 Mitoitus

Kaavaratkaisu on hyvin tehokas ja alueelle muodostuu kaikkiaan lähes 31 500 k-m² rakennusoikeutta. Uutta asuinrakentamiseen tarkoitettua kerrosalaa alueelle muodostuu reilu 19 000 k-m². Kaikkien uusien kerrostalokortteleiden keskimääräinen tehokkuusluku on noin $e=1,4$. Tämän mahdollistaa alueelle suunniteltu rakenteellinen pysäköinti. Koko kaava-alueen aluetehokkuus on $e=0,64$.

Lisäksi alueelle on osoitettu uusia katualueita noin 5900 m², uutta puistoa n. 1800 m² ja pysäköintiin tarkoitettua aluetta n.3500 m².

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Tehokkuus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
4	1	AL	0,49	6168	3000
			0,49	6168	3000
Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Tehokkuus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
372	1	AK	1,73	5003	8650
			1,73	5003	8650
Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Tehokkuus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
373	2	LPA	1,59	3467	5500
373	3, 4 ja 5	AK	1,10	6816	7500
			1,26	10283	13000
Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Tehokkuus	Pinta-ala	Rakennusoikeus
5	1 ja 7	AO	0,25	1647	412
5	2-6 ja 8-9	AKR	0,38	16563	6360
			0,63	18210	6772
Kaikki korttelialueet			0,79	39664	31422
Muutos				-7746	12683
Kokoalue			0,64	49280	31422

6.2 Aluevaraukset

6.2.1 Korttelialueet

Korttelialueita koskevilla kaavamääräyksillä pyritään luomaan Palman alueelle alueen historiaan pohjautuva, muista Nummelan kerrostaloalueista selkeästi erottautuva identiteetti. Tavoitteena on, että alueen uudisrakentaminen muodostaisi toimivan, urbaanin ja ulkoasultaan mielenkiintoisen kokonaisuuden yhdessä alueella säilytettävän entisen teollisuusrakennuksen kanssa. Vastaavia alueita ei Nummelasta vielä löydy. Myöskin rakenteellinen pysäköinti on vielä toistaiseksi ollut Nummelassa hyvin harvinaista. Tämän kaavamuutoksen yhteydessä on kuitenkin tarkoitus pilotoida Nummelaan soveltuvan rakenteellisen pysäköinnin mahdollisuutta, jota pyritään helpottamaan pysäköintinormia laskemalla silloin, kun autopaikat sijoitetaan esim. kansirakenteiden alle tai pysäköintirakennukseen, jolloin tarvitsee toteuttaa 20 % vähemmän autopaikkoja kuin Nummelan keskustan kerrostalokortteleissa muutoin edellytetään. Alueen rakennustehokkuudet eivät olisi mahdollisia maanpäällisellä pysäköinnillä. Tilapäistä pysäköintiä varten alueella on tarkoitus toteuttaa myös kadunvarsipysäköintiä.

Alueella halutaan säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevia alueelle ominaisia suuria mäntyjä, vaikka se onkin haasteellista, kun alueen maastoa joudutaan muokkaamaan ja olemassaolevia rakennuksia purkamaan. Kaavamääräyksiin pyritään kuitenkin siihen, että ajan myötä alueen korttelialueille ja myöskin yleisille alueille muodostuisi harjunteelle tyypillistä mäntytuostoa.

AL, Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Olemassa olevan rakennuksen (ent. teollisuusrakennus, Rakves) ulkoiset muutokset tulee toteuttaa sen tyyliin ja rakennustapaan sopivalla tavalla siten, että kokonaisuudesta muodostuu sopusuhtainen ja tyyllillään yhteneväinen. Muutokset eivät saa vähentää rakennuksen taajamakuullista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennusten kattomuotoa tai julkisivuväriä ei saa muuttaa.

Vähintään 1/3 asuinrakennuksen pinta-alasta tulee olla asuntoja.

Tämän korttelialueen pysäköinti järjestetään maantasossa. Korttelialueelle on osoitettava vähintään:

- 1 autopaikka asuntoa kohti.
- 1 autopaikka liiketilan 40 k-m² kohti jo
- 1 autopaikka toimistotilan 50 k-m² kohti.

AK, Asuinkerrostalojen korttelialue

Uudisrakennusten tulee muodostaa yhteensopiva kokonaisuus korttelissa 4 sijaitsevaan säilytettävän rakennuksen kanssa. Kansirakenteen alle sijoittuvat autopaikat tulee rajata katutilasta läpinäkymättömillä seinärakenteilla. Kansirakenteiden päälle on sijoitettava asuinrakennusten leikki- ja oleskelualueet. Asuinkerrostalojen parvekkeet tulee olla lasitettuja.

Korttelialueella tulee olla vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti. Mikäli asuntojen autopaikat toteutetaan rakenteellisesti pysäköintitaloon taikka kansirakenteen alle, voidaan autopaikkoja toteuttaa 20% vähemmän edellä mainitusta. Lisäksi korttelialueella tulee olla vähintään 1 autopaikka jokaista liiketilan 30k-m² kohti.

Korttelissa 372 asuinkerrostalojen Vihdintien suuntaisten julkisivujen tulee olla sävyltään vaaleankeltaisia. Ikkunanpuitteiden tulee olla väriykseltään tummat.

Pääosa rakennuspaikan vaatimista autopaikoista on sijoitettava sen käyttöön osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle (LPA).

Korttelissa 373 asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla tummanruskeita. Rakennuksissa tulee olla harjakatto.

LPA, Autopaikkojen korttelialue

Korttelialueelle voidaan toteuttaa kaksitasoinen pysäköintitalo, jonka alempaan kerrokseen on ajoyhteys Palmankadulta ja ylätasolle Kanervatieltä, jolloin erillistä rampia ei tarvita ja ratkaisusta tulee siten edullisempi. Korttelialue on osoitettu korttelin 372 tontin 1 käyttöön.





ALUSTAVAT PINTA-ALAT (RAKVES POISSULKIEN)

KERROSALA:	16 150 kem ²
HUONEISTOALA:	13 750 hum ²

AUTOPAIKAT:

- Tarve 1 ap / asunto (n. 50 m²) → 13 750 hum² / 50 m² = 275 ap
- 275 ap - 20%:n liennytys (rakenteellinen pysäköinti) = 220 ap

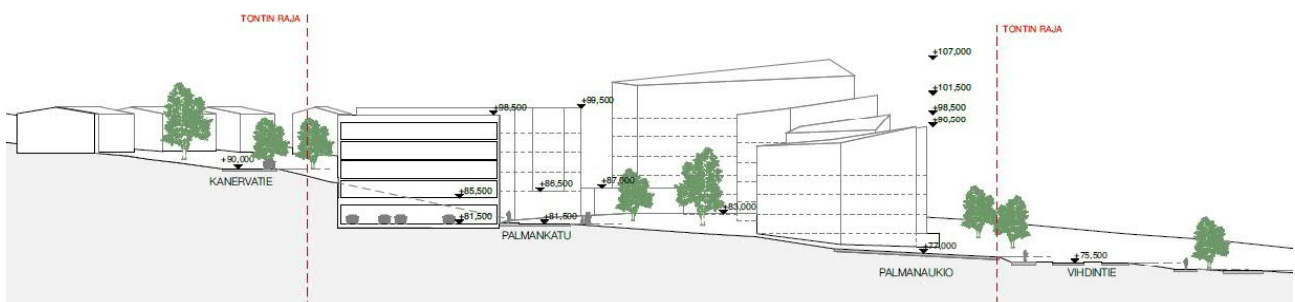
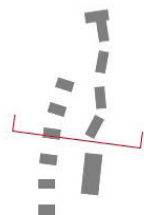
RAK. PYSÄKÖINTI:	234 ap
+ KADUNVARRELLA:	45 ap

YHTEENSÄ:	279 ap
-----------	--------

RAKVES:

- Rakennuksen pinta-alat käyttömahdollisuusselvityksestä
- Tarve autopaikoille: 1 ap / asuinhuoneisto + 1 ap / 100 m² työtilaa → 20 asuinhuoneistoa + 360 m² liikehuoneistoa = 20 ap + 4 ap = 24 ap

HUONEISTOALA:	2 140 hum ²
AUTOPAIKAT:	32 ap



Alueen viitesuunnitelma on päivitetty kaavaehdotusvaiheessa (L-arkkitehdit, 2019).



Alueen viitesuunnitelma on päivitetty kaavaehdotusvaiheessa (L-arkkitehdit, 2019).

AKR, Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue

Rakennusryhmittäin tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Jokaisella maantasossa olevalla asunnolla tulee olla yksityinen piha-alue.

Rakennuspaikalla tulee olla vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden.

AO, Erillispientalojen korttelialue

Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja.

Rakennuspaikolle tulee osoittaa vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

6.2.2 Muut alueet

VP, Puisto

Alueelle muodostuu uusi pieni puistoalue ja myös Rinnepolun harjulle johtava kevyenliikenteenvälyä muutetaan puistoksi, jolla on harjulle johtava puistopolku. Tämä paikka ei sijaintinsa vuoksi sovellu varsinaiselle kevyenliikenteenväylälle, koska se on siihen tarkoitukseen pituuskaltevuudeltaan aivan liian jyrkkä.

6.3 Kaavan vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan

Asemakaavaratkaisun toteuttaminen tulee osaltaan tiivistämään ja eheyttämään Nummelan yhdyskuntarakennetta ja muuttamaan taajamakuva kaupunkimaisempaan suuntaan. Vihdintie on yksi Nummelan pääsisäänajoväylistä ja kaavamuuoksen myötä sen varrelle muodostuu runsaasti uusia asuntoja. Muutettavassa asemakaavassa entiselle teollisuus- ja asuntolarakennusten alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä lähes 31 500 k-m². Näin ollen ko. alueella rakennusoikeus kasvaa kaikkiaan noin 17 000 k-m². Väljäkkösti nykyisellään toteutettu alue tiivistyy asuinkerrostalorakentamisen myötä merkittävästi. Taajamakuvan kannalta on kuitenkin merkittävää, että alueella säilytetään sen nykyiselläänkin näkyvin entinen teollisuusrakennus ikäänkuin maamerkkinä alueen aiemmasta käytöstä. Rakvesin rakennus muutetaan asemakaavalla asuinnoiksi sekä liike- ja toimistotiloiksi.

6.3.2 Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

Palman alue sijaitsee aivan Nummelan palveluiden välittömässä läheisyydessä ja joukkoliikenneväylän varrella. Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää suoraa vaikutusta palveluihin tai työpaikkoihin, mutta uusien asukkaiden myötä se lisää paikallisten palveluiden käyttäjäkuntaa ja alueen ostovoimaa. Kaavamuutoksella alueelta poistuu pieni määrä yritys- ja koulutustiloja. Kaavamuutoksen myötä alueelle on mahdollista muodostua erilaisia liike-, toimisto- ja työtiloja Rakves rakennukseen ja yhden rakennettavan uuden kerrostalon I-kerrokseen.

6.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Vihdintien toimivuustarkastelun (2015) mukaan Kanervatien asemakaavan sekä lähialueen ja Nummelan muiden kaavahankkeiden ja liikenteen parantamistoimenpiteiden toteuduttua liikenne tulee sujumaan hyvin Vihdintielle ja sen lähiympäristössä. Ainoana parantamistoimenpiteenä toimivuustarkastelussa ehdotettiin Vihdintie-Lohjantie valo-ohjatun liittymän kehittämistä siten, että kääntyville lisätään omat kaistansta. Tämä on mahdollista toteuttaa risteyksessä olevan nykyisen kaavan puitteissa.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen tulee lisäämään liikenteen määrää Nummelan alueella. Suurin osa uudesta liikenteestä tulee kulkemaan Palmankadun ja Kanervatien kautta Vihdintielle. Vihdin kunnan kunnallistekniikan konsultin päivittämän Vihdintien toimivuustarkastelun (FCG Suunnittelu ja tekniikka, 2018) mukaan Vihdintien kestää tämän liikennemäärän kasvun huomioiden myös muut tiedossa olevat liikennejärjestelyjen muutokset tulevaisuudessakin ilman merkittäviä muutostöitä tämän kaavahankkeen sisältämällä alueella. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu Vihdintien ja Ojakkalantien välisen kiertoliittymän siirtämistä ja laajentamista, mutta siitä päätettiin luopua, koska sitä ei nähty tarpeelliseksi. Palman alueen kaavamuutoksessa on kuitenkin huomioitu mahdollinen tarve laajentaa olemassa olevaa liikenneympyrää tulevaisuudessa laajentamalla Vihdintien katualuetta sen varalta, että olosuhteet voivat sitä myöhemmin vaatia.



Viitesuunnitelman havainnekuva Vihdintieltä. (L-arkkitehdit, 2019).

6.3.4 Vaikutukset väestöön ja sosiaalisiin oloihin

Asemakaavamuutoksen maankäytön toteuduttua kokonaisuudessaan sen alueelle voi tulla kaikkiaan yli 400 uutta asukasta. Väestön lisäys on siis merkittävä. Todennäköisesti alue tulee toteutumaan rakennuspaikka kerrallaan pidemmällä aikavälillä.

Alueesta on tarkoitus muodostaa omaleimainen, ja sen identiteetti tulee perustumaan alueen aiempaan teollisuuskäyttöön. Tätä korostaa etenkin Rakves -rakennuksen säilyttäminen alueella ja uuden rakennuskannan ulkoasun sovittaminen siihen siten, että alueesta muodostuu mielenkiintoinen ja muusta ympäristöstään erottautuva kokonaisuus.

Alueesta voi sen tiiviyn ja omaleimaisuuden vuoksi muodostua yhteisöllinen.

6.3.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön, sillä 1960 -luvulla toteutettu teollisuusalue muuntuu kaava-muutoksen myötä urbaaniksi asuinalueeksi. Kaavaratkaisun toteuttaminen tulee vaatimaan alueella olemassa olevien rakennusten purkamista, lukuun ottamatta Rakvesin rakennusta, joka halutaan säilyttää alueella. Rakvesin rakennuksen säilyttäminen muodostaa alueelle mielenkiintoisen ja omanlaisen identiteetin, ja onhan ulkoasultaan erikoinen rakennus myös alueen maamerkki. Alueen uudisrakentaminen tulee sovittaa yhteensopivaksi Rakves- rakennuksen kanssa.

6.3.6 Vaikutukset virkistykseen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta virkistykseen. Asemakaavamuutoksella ei vähennetä virkistysalueiden määrää Nummelassa. Kaava-alueen läheisyydessä on laajat virkistysalueet, jotka ovat alueelta helposti saavutettavissa. Alueen läpi harjulle suuntautuva yhteys säilytetään asemakaavamuutoksessa.

6.3.7 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta luontoon tai luonnonympäristöön. Asemakaavamuutoksen toteutuessa nykyisin alueella sijaitsevia puita joudutaan kaatamaan, mutta alueella ei ole todettu olevan merkittäviä luontoarvoja. Asemakaavamääräyksiin alueen puustoa pyritään säilyttämään niin paljon kuin se suinkin on mahdollista ja toisaalta kaadettujen puiden tilalle on istutettava uusia siten, että alue tulee myös tulevaisuudessa olemaan vihreä. Erityisesti entisen teollisuusalueen keskivaiheille muodostuu vihervyöhyke, joka koostuu rakennuspaikkojen istutettavista alueen osista ja puistosta (VP).

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella, ja pohjaveden suojelemiseksi asemakaavassa on annettu tarvittavat pohjavesi- ja hule-vesimääräykset. Alueen toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta pohjaveden muodostumiseen alueella, koska nykyiselläänkin melko iso osa alueesta on rakennettua ja/tai päällystettyä aluetta. Tiivis kaavaratkaisu mahdollistaa, että alueelle jää myös rakentamattomia alueita, jotka tulee istuttaa/säilyttää puustoisina. Näitä alueita tulee myös hyödyntää alueella muodostuvien puhtaiden hulevesien imeytykseen. Alueen likaiset hulevedet tulee johtaa sadevesiviemärien kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.

Alueella havaitut pilaantuneet maat tulee puhdistaa ennen asemakaavan toteuttamista.

6.3.8 Vaikutukset Vihdin ilmastostrategiaan

Asemakaavamuutos tukee kunnan ilmastostrategian toteutumista tiivistämällä yhdyskuntarakennetta olemassa olevan infran alueella sekä toimivien joukkoliikennedyteyhteyksien varrella. Suunnittelualue sijaitsee lähellä kaikkia Nummelan taajaman palveluita ja keskustan-alueen kevyenliikenteen verkosto mahdollistaa palveluiden vaivattoman saavuttamisen myös kävellen ja pyöräillen. Suunnittelussa on huomioitu lisääntyvät sademäärät hulevesien käsittelyssä.

6.3.9 Vaikutukset kuntatalouteen

Koska suunnittelualue on suurelta osin kunnan omistuksessa, tulee kunta saamaan alueenlle muodostuvien tonttien myynnistä merkittäviä tuloja. Tulot ovat karkeasti arvioiden (maankäyttöpalvelut) noin luokkaa 2,5 milj. €.

Olemassa olevien rakennusten purkaminen, pilaantuneen maan puhdistaminen ja uusien katujen sekä kunnallistekniikan rakentaminen tulevat puolestaan aiheuttamaan merkittäviä kustannuksia. Purkukustannuksiksi on alustavasti arvioitu (Vihdin kunnan tilapalvelu) noin 1,6 milj. €. Pilaantuneiden maiden puhdistuksen kustannuksiksi on arvioitu (Vahanen Oy) noin 65 000 € ja alustava arvio kunnallistekniikan rakentamisen kokonaiskustannuksista on noin 630 000 €, josta vesihuoltoverkoston rakentamiskuluja on noin 108 000 €.

Lisäksi alueelle muodostuu uusia asuntoja yli 400 uudelle asukkaalle. Uudet asukkaat tuovat kunnalle verotuloja.

6.4 Ympäristön häiriötekijät

Vuonna 2014 laaditun meluselvityksen perusteella Kanervatien asemakaava-alueen itäpuoli kuuluu Vihdintien melualueeseen. Nykyisellä maankäytöllä, nykytilanteen sekä vuoden 2035 liikenne-ennusteen mukaisessa tilanteessa niin päivällä kuin yölläkin melutason ohjearvot ylittyvät suunnittelualueen itäpuolella.

Melun leviämiseen alueella on pyritty vaikuttamaan mm. Vihdintien varrelle sijoittuvien rakennusten sijoittelulla siten, että niiden taakse jää melulta suojattua piha-aluetta. Lisäksi asuinkerrostalojen parvekkeet tulee lasittaa ja rakennusten julkisivujen ääneneristävyydestä on annettu erillinen melumääräys.

Suunnittelualueella vuonna 2013 tehtyjen maaperätutkimusten (Vahanen Environment Oy) havaintojen perusteella alueelta on löytynyt yhden vanhan teollisuusrakennuksen alta hiilivetyjä. Kyseinen saastuneen maaperän alue on tutkimuksen mukaan pieni, ja sijaitsee rakennuksen lattian alla, eikä siten pääse huuhtoutumaan sadevesien mukana muualle. Tämän pinta-alaltaan pienen alueen maaperän puhdistamis- ja kunnostamistarve tulee huomioida rakentamisen myötä kaavan toteutuessa. Rakennusten purkamisen jälkeen alueella tulisi tehdä uusi selvitys maaperän pilaantuneisuudesta sekä maanvaihtosuunnitelma.

6.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 3.

6.6 Nimistö

Alueen katujen ja kevyen liikenteen nimistössä on käytetty niiden olemassa olevia nimiä. Uusien katujen nimeämisessä on pyritty huomioimaan alueen historia.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan laatimista varten on L-arkkitehtien toimesta laadittu viitesuunnitelmia, joiden aineistoa käytetään kaavaratkaisun havainnollistamisessa.



7.2 Toteuttaminen

Kaavassa osoitetut uudet katualueet ovat kunnan toteutettavia. Osa kaavan katualueista on jo toteutettu. Kunnallistekniset työt toteutumattomilla katualueilla voivat alkaa kun kaava on vahvistettu ja purettavat rakennukset on purettu. Kaavan laatimisen aikaan ei ole vielä tehty päätöstä siitä, kenen toimesta ja millaisella aikataululla alueelta poistuvat rakennukset tullaan purkamaan. Rakentamattomien rakennuspaikkojen toteutukseen päästään, kun poistuvat rakennukset on purettu sekä alueen kunnallistekniikka katuineen on valmistunut.

On todennäköistä, että alue tulee toteutumaan rakennuspaikka kerrallaan pidemmän aikavälin aikana.

Vihdissä 9.6.2020

Petra Ståhl, elinvoimajohtaja

Tarja Johansson, kaavasuunnittelija

Raportissa esitetyt lainaukset maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykälien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut. Alkuperäiset MRL:n säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta www.finlex.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla <http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>

Raportin valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi.

