



VIHTA

Kaava N123
Palman alueen asemakaavamuutos

Kaavaehdotus
9.6.2020

Kaavan vaihe

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Perusselvitykset ja tavoitteet



Valmistelumateriaali



Kaavaehdotus



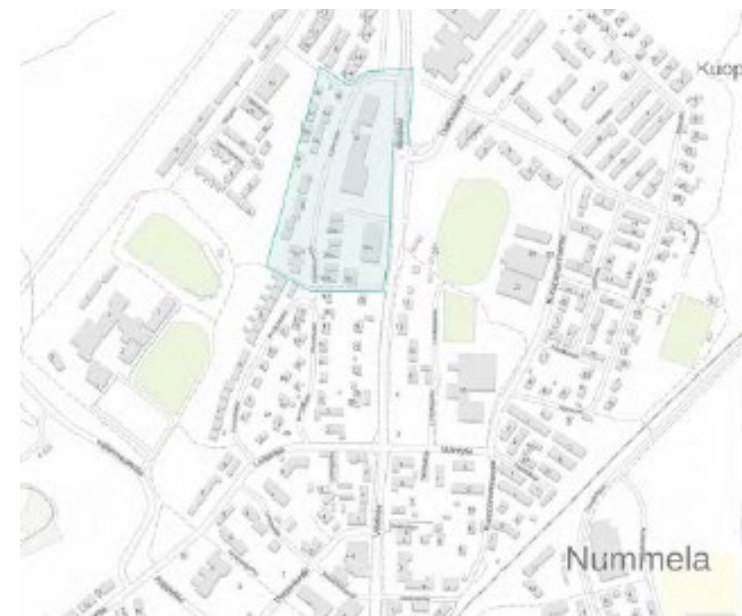
Kaavan hyväksyminen

Ympä 23.1.2007	2 §	ympä liite 2
Vireilletulokuulutus 1.2.2007		
Kate 12.3.2014	38 §	kate liite 4
Kate 9.6.2020	§	Kate liite
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	§	Kate om
Kh xx.xx.2020	§	Kh liite
Nähtävillä		



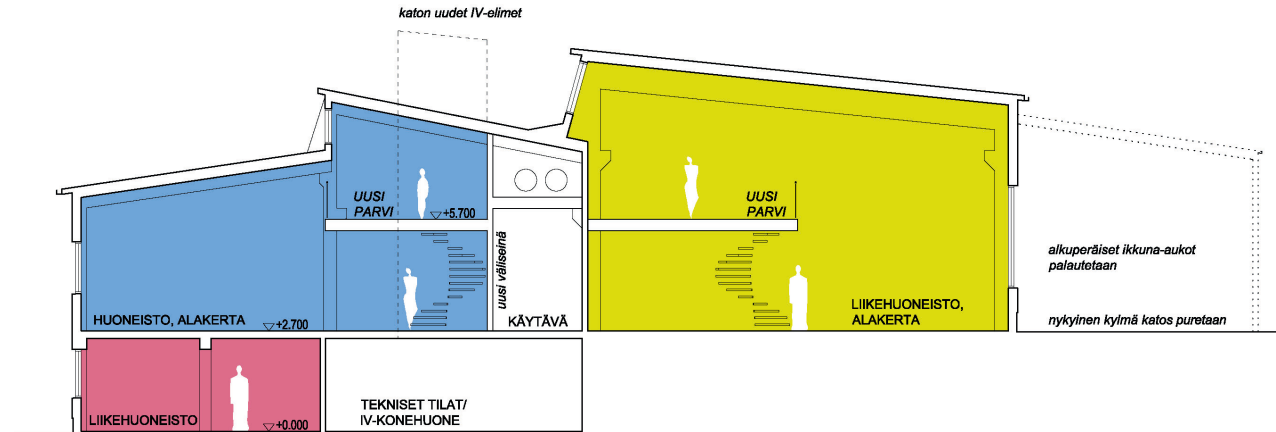
Lisäselvitykset ja -suunnitelmat

- Rakennusten inventointi
 - Rakves -rakennus on arkkitehtonisesti omaleimainen ja maisemallisesti alueen ympäristöolot huomioivasti rakennettu, ja se tulisi säilyttää ja mahdollisesti suojella. Muillakin rakennuksilla maisemallisia arvoja.
- RakVes- rakennuksen käyttötarkoituksenmuutoksen selvitys
 - Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy: Soveltuu hyvin loft-asunnoiksi ja liiketiloiksi
- Viitesuunnitelmat
 - L-Arkkitehdit
- Kunnallistekninen suunnittelu
 - Vihdintien toimivuus tarkastelun päivittäminen (FCG Suunnittelu ja tekniikka, 2018)
 - Haasteellista alueen jyrkkyyden vuoksi (olemassa olevan ok-talon liittymä)

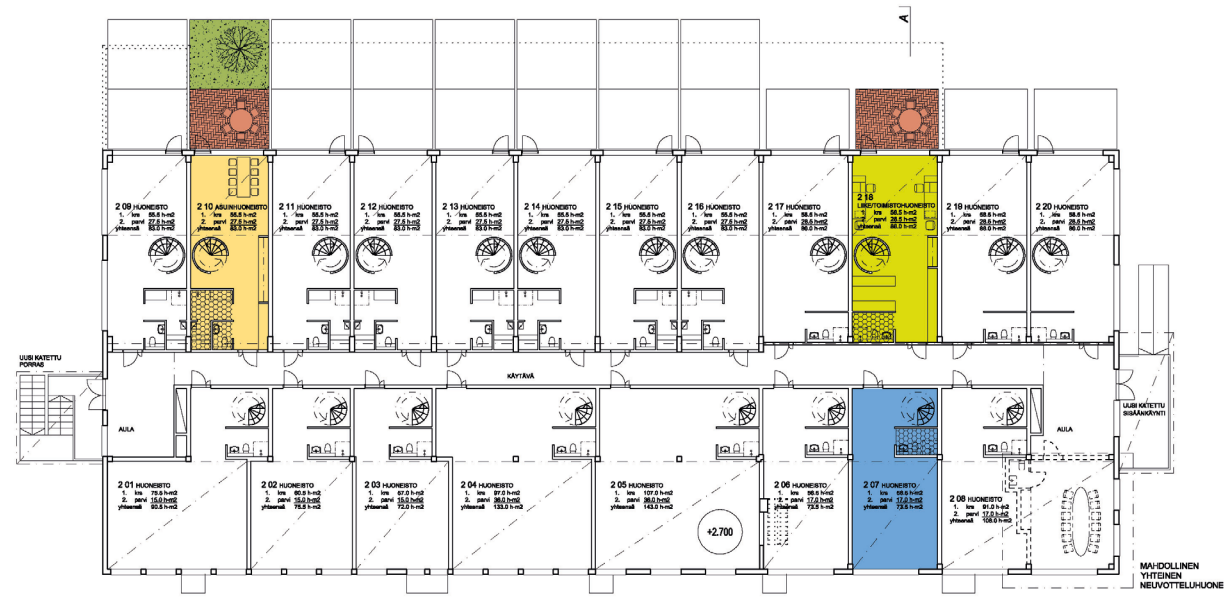
RakVes säilytetään alueella



Arkkitehtuuri-toimisto Minkkinen Oy Lasse Minkkinen, arkkitehti SAFA

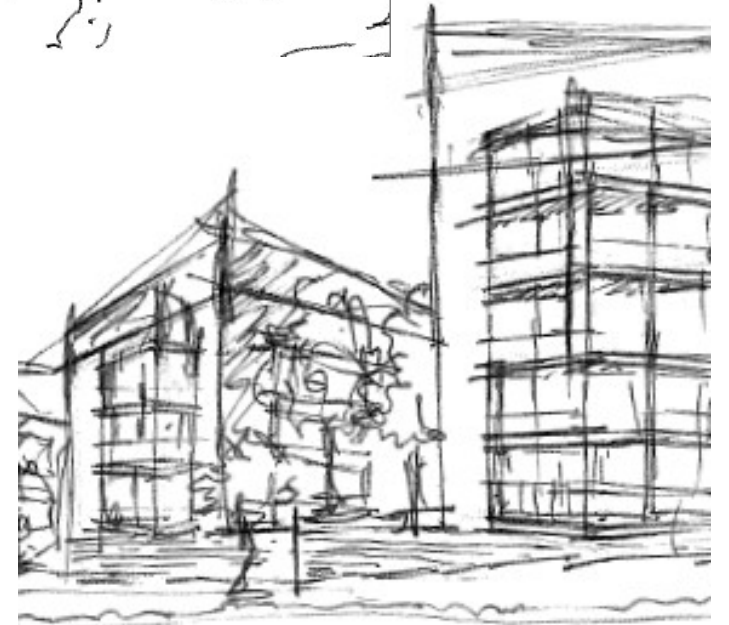


- Rakennus soveltuu muutettavaksi asunnoiksi ja liiketiloiksi
 - Uuden tyyppisiä asuntoja Nummelaan
 - Alueelle muodostuu omaleimainen ilme ja identiteetti
- Alustavan suunnitelman mukaan rakennukseen voisi saada esim. 20 asuntoa ja 6 liiketilaa
- Uudenmaan museo suosittaa ko. rakennuksen säilyttämistä: historialliset ja maisemalliset arvot



Viitesuunnitelmat

L-Arkkitehdit



ALUSTAVAT PINTA-ALAT (RAKVES POISSULKIEN)

KERROSALA: 16 150 kem²
HUONEISTOALA: 13 750 hum²

AUTOPAIKAT:

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

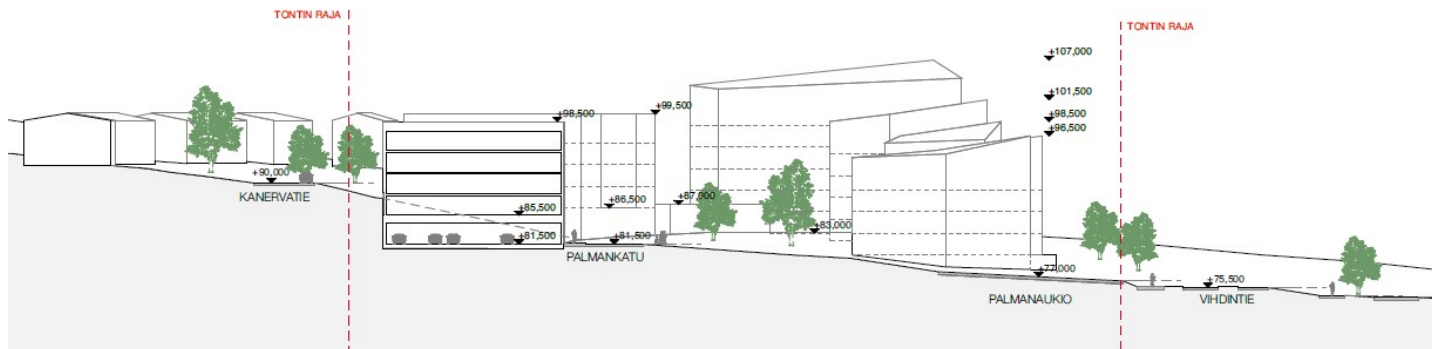
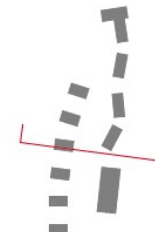
RAK. PYSÄKÖINTI: 234 ap
+ KADUNVARRELLA: 45 ap

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 hum²
AUTOPAIKAT: 32 ap



Tarkistettut tavoitteet

- Kortteliin 4 tehokasta kerrostalorakentamista
 - Rakenteellinen pysäköinti maastonmuotoja hyödyntäen (kansiratkaisut ja II – kerroksinen pysäköintirakennus – ei ramppia)
 - Tehokkuuden avulla pyritään vastaamaan alueen korkeisiin toteuttamiskustannuksiin (purettavia rakennuksia ja pilaantunut maata)
 - Mahdollisuus toteuttaa myös liiketilaa kerrostalon I –kerrokseen
 - Rakves-rakennus säilytetään (ei suojelumerkintää): loft-asunnot ja liiketilat
 - Alueella säilytettävä mäntyjä ja istutettava myös uusia
- Korttelin 5 asemakaava ajantasaistetaan
 - Nykyisin katualueella sijaitsevat pysäköintialueet liitetään osaksi rakennuspaikkoja (sopimustarve)

Kaavaehdotus

AK, Asuinkerrostalojen korttelialue

Uudisrakennusten tulee muodostaa yhteensopiva kokonaisuus korttelissa 4 sijaitsevaan säilytettävän rakennuksen kanssa.

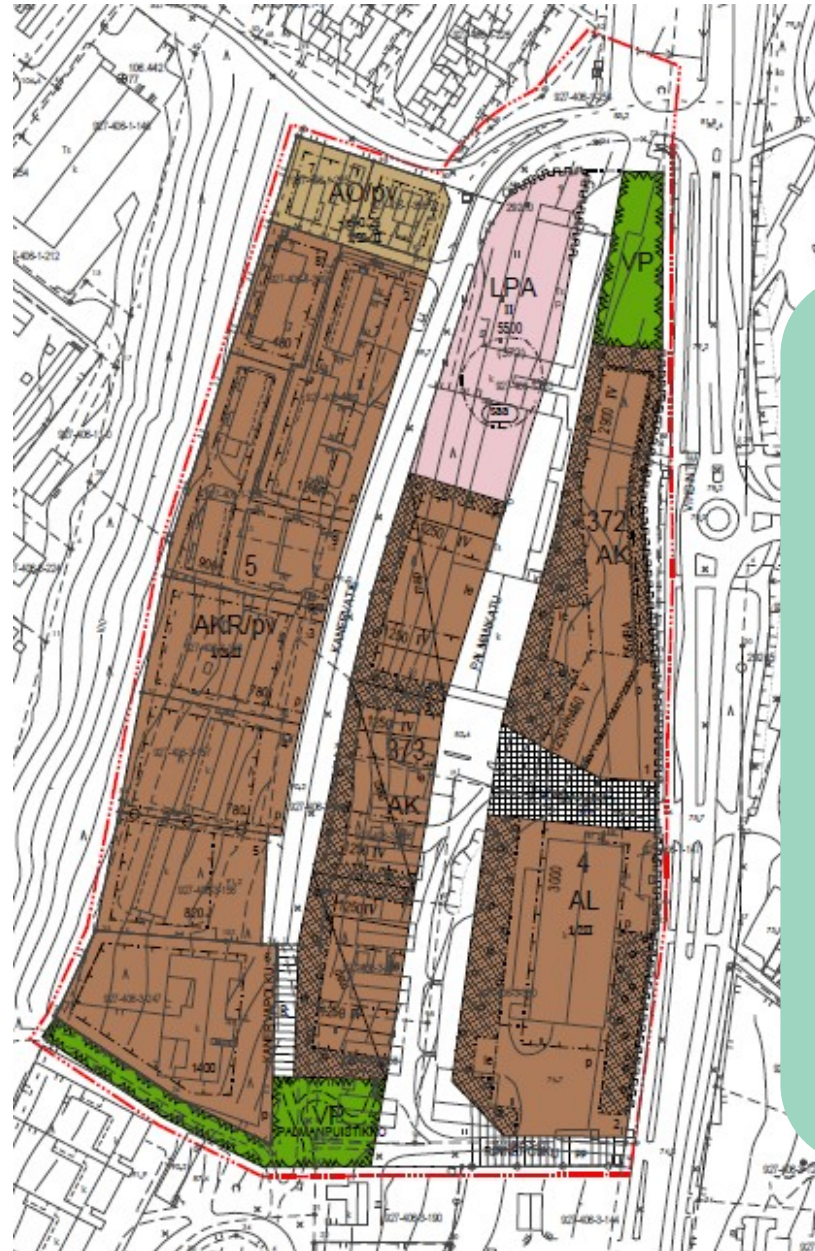
Kansirakenteen alle sijoittuvat autopaikat tulee rajata katualueesta läpinäkymättömillä seinärakenteilla. Kansirakenteiden päälle on sijoitettava asuinrakennusten leikki- ja oleskelualueet. Asuinkerrostalojen parvekkeet tulee olla lasitettuja.

Korttelialueella tulee olla vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti. Mikäli asuntojen autopaikat toteutetaan rakenteellisesti pysäköinti -taloon 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 -korttelialueelle voidaan toteuttaa kaksitasoinen pysäköintitalo, jonka alempaan kerrokseen on ajoyhteys Palmankadulta ja ylätasolle Kanervatieltä, jolloin erillistä rampia ei tarvita ja ratkaisusta tulee siten edullisempi.

Kaavaehdotus

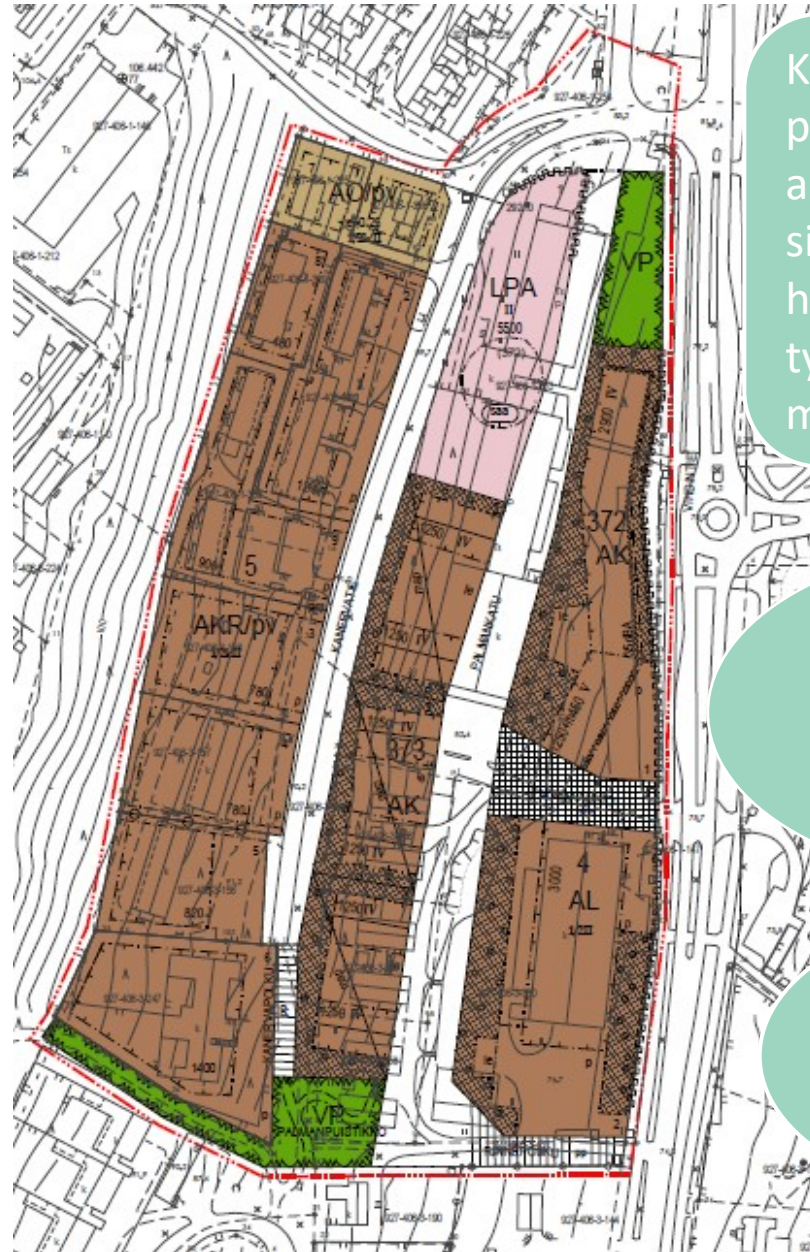
AL, Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

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 taajamakuvallista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennusten kattomuotoa tai julkisivuväritystä 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 ja
- 1 autopaikka toimistotilan 50 k-m² kohti.



Kaavamääräyksiin pyritään siihen, että alueella säilytetään ja sinne istutetaan harjurinteelle tyypillistä mäntypuustoa.

Palman aukiolta kulku liiketilojen pysäköintipaikoille.

Ei enää ajoneuvo-liikennettä Rinnepolulla



5.6.2020

N123

11



VHTA

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

- Asemakaavaratkaisun toteuttaminen tulee osaltaan tiivistämään ja eheyttämään yhdyskuntarakennetta ja muuttamaan taajamakuva kaupunkimaisempaan suuntaan.
- RakVes-rakennuksen säilyttäminen jättää alueelle muiston sen aiemmasta teollisesta toiminnasta.

Alueelle yhteensä lähes 31 500 k-m²
Uutta rakennusoikeutta noin
17 000 k-m²

Kerrostalokortteleiden
keskimääräinen tehokkuusluku
 $e=1,40$

Aluetehokkuus $e=0,64$
Uusia asukkaita arviolta 400

Vaikutukset liikenteeseen

- Asemakaavamuutoksen toteuttaminen tulee lisäämään liikenteen määrää Nummelan keskustan alueella.
- Päivitetyn Vihdintien toimivuustarkastelun mukaan Vihdintie kestää tämän liikennemäärän kasvun huomioiden myös muut tiedossa olevat liikennejärjestelyjen muutokset tulevaisuudessakin.
- 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.

Vaikutukset luonnonympäristöön

- Suunnittelualueen sijaitessa pohjavesialueella on asemakaavassa annettu pohjaveden suojelemiseksi tarvittavat pohjavesi- ja hulevesimääräykset.
- Alueen toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta pohjaveden muodostumiseen alueella, koska nykyiselläänkin 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 puhtaidenhulevesien imeytykseen. Alueen likaiset hulevedet tulee johtaa sadevesiviemärien kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Alueella havaitut pilaantuneet maat tulee puhdistaa ennen asemakaavan toteuttamista.

Vaikutukset ilmastotavoitteisiin

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

Vaikutukset kuntatalouteen

Arvio tuloista

Tontinmyyntitulot	2,5 milj. €
+ Tulot vesihuoltoverkoston liittymisestä	

Arvio menoista

Rakennusten purkaminen	1,6 milj. €
Maaperän puhdistaminen	65 000 €
Katujen rakentaminen	520 000 €
Vesihuoltoverkoston rakentaminen	108 000 €



Kaavasuunnittelija
Tarja Johansson
p. 044 0421 171
tarja.johansson@vihti.fi

5.6.2020

N123

17



VHT