

Kaava N198 Etelä-Nummellan yritysalue I asemakaava

Kaavan valmisteluaineiston 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

Tavoitteet

Valmistelumateriaali

Kaavaehdotus

Kaavan hyväksyminen

Kate 22.10.2019	72 §	Kate liite 5
Kh 28.10.2019	176 §	Kh liite 3
Vireilletulokuulutus 4.11.2019		
Kate 6.10.2020	75 §	Kate liite 8
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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaan liittyvää muuta aineistoa on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/semakaavoitus

*Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi
Viistoilmakuvat © Vihdin kunta*

Raportin on laatinut Tarja Johansson

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Vihti

Taajama: Nummela

Kaavan nimi: Etelä-Nummolan yritysalue I

Numero: N198

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavalla on tarkoitus tutkia uuden, laajan työpaikka-alueen sijoittamista eteläiseen Nummelaan. Vihtiissä on tarve lisätä kunnan työpaikkaomavaisuutta ja luoda mahdollisuuksia erilaisten yritysten sijoittumiseen kunnan alueelle. Tällä asemakaavalla pyritään muodostamaan monipuolinen työpaikka-alue hyvien liikenneyhteyksien äärelle, näkyvälle paikalle pohjavesialueiden ulkopuolelle. Työpaikkatoimintojen suunnittelussa huomioidaan alueella jo oleva asuinrakentaminen, joka tämän kaavan myötä tulee myöskin asemakaavoituksen piiriin. Tämä tarkoittaa myös katujen ja kunnallistekniikan rakentamista näille alueille, ja näitä suunnitellaankin rinnan asemakaavatyön kanssa.

1.3 Kaava-alueen määrittely

Asemakaava-alue sijoittuu Nummolan taajaman keskustan ja tulevan juna-aseman eteläpuolelle Vanhan Turuntien (mt110) ja Tarvontien (VT1) väliselle alueelle. Suunnittelualue rajautuu lännessä Lohjan kaupungin rajaan ja idässä Kauhussuohon ja Kauhukallioon.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan suuri, noin 150 ha.



Suunnittelualueen alustava rajaustaustakartalla. Rajausta tarkentuu suunnittelun edetessä. © MML

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 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaavan valmisteluaineisto	6
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	11
3.1.4 Maanomistus	13
3.2 Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Maakuntakaava	13
3.2.2 Yleis- ja osayleiskavat	15
3.2.3 Asemakaavat	15
3.2.4 Rakennusjärjestys	16
3.2.5 Rakennuskiellot	16
3.2.6 Pohjakartta	16
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet	18
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.5.1 Alustavan kaavaratkaisun kuvaus	20
4.5.2 Valmisteluaineiston maankäytön vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	22
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	26
5.1 Asemakaavan toteuttaminen ja sen ajoittaminen	26
5.2 Toteutuksen seuranta	26

1.5 Luettelo liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kaavaehdotuskartta
- Liite 3. Kaavaehdotuksen kaavamerkinnot ja määräykset

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2006.
- Uudenmaan II vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2013.
- Uudenmaan IV maakuntakaava. Uudenmaanliitto, 2017.
- Uusimaa-kaava 2050 - ehdotus. Uudenmaanliitto, 2019.
- Vihdin kunnan yleiskaava 1986. Vihdin kunta. Kv 10.11.1986.
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025. Vihdin kunta. Kv 15.11.2004.
- Vihdin kuntastrategia 2018-2021
- Vihdin strateginen yleiskaava. Vihdin kunta, kv 1.6.2020.
- Nummelaan eteläosien osayleiskaava. Vihdin kunta. Kv 9.12.2013. KHO kumosi 25.8.2016.
- Vihdin liikenneturvallisuussuunnitelma 2012. Uudenmaan Ely-keskus, 2012.
- Vihdin kunnan päivitetty ympäristönsuojelumääräykset. Vihdin kunta, 2012.
- Vihdin kunnan ilmastostrategia. Vihdin kunta, 2010.
- KUUMA-kuntien ilmasto-ohjelma, 2010. (Päivitettävänä)
- Vihdin kunnan maapolitiittinen ohjelma. Vihdin kunta, Kv 3.6.2019 § 25.
- Vihdin jalankulku-, pyörätie- ja ulkoilureittiverkoston kehittämissuunnitelma. WSP Finland, 2012.
- Asemakaava N 161, Pillistöntien asemakaava. Vihdin kunta, Kv 7.12.2015 § 58
- Asemakaava N 167, Höytiönnummen työpaikka-alue. Vihdin kunta, Kv 1.6.2015 § 31
- Kaavoitusohjelma 2019-2020. Vihdin kunta, KV 10.12.2018.
- Nummelaan eteläosien osayleiskaava, Luontoselvitys 2005. Luontotieto Keiron Oy, 14.12.2005.
- Etelä-Nummelaan osayleiskaava, Luontoselvityksen tarkistus, 2020. Luontotieto Keiron Oy, 2020.
- Nummelaan eteläosan osayleiskaava-alueiden arkeologinen inventointi. Museovirasto. Esa Hertell, 2007.
- Nummelaan eteläosien osayleiskaavahanke, Linnustaselvitys. Sami Virta, Luontotieto Keiron Oy, 31.10.2006.
- Nummelaan eteläosien osayleiskaava 1 A:n täydentävät kasvillisuusselvitykset. Faunatica, 2007.
- Nummelaan ja Ojakkalan hulevesien hallintasuunnitelma. Sito, 2013.
- Hankasalonnäki, Luontoselvitys. Morenia Oy. Ramboll Finland Oy, 6.3.2008.
- Hankasalonnäki, Maa-aineston ottosuunnitelma, Meluselvitys. Morenia Oy. Ramboll Finland Oy, 29.4.2008.
- Hankasalonnäki, Pinta- ja pohjavesiselvitys sekä tarkkailuohjelma. Morenia Oy. Ramboll Finland Oy, 2.4.2008.
- Etelä-Nummelaan liikenneselvitys. Sitowise Oy, 2019.
- Etelä-Nummelaan yritysalueen massatasapainosuunnitelma. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020.
- Etelä-Nummelaan yritysalueen maaperäselvitykset. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020.
- Etelä-Nummelaan liikenne ennuste ja toimivuustarkastelut. Sitowise Oy, 2020.



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Tulevaisuuden yritysalueet Vihdissä- osallistumistilaisuus paikallisille yrittäjille 19.8.2019
- Viranomaisneuvottelu 22.11.2019
- Kaava N198 sisältyy kunnanvaltuuston 9.12.2019 § 3 hyväksymään vuosien 2020 -2021 kaavoitusohjelmaan
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyssä 22.10.2019 § 72, liite 5
- Asemakaavan tavoitteet hyväksyttiin kunnanhallituksen kokouksessa Kh28.10.2019 § 176 §, liite 3
- Kaava kuulutettiin vireille 19.2.2019
- Asemakaavaa valmistellaan samanaikaisesti Etelä-Nummelan osayleiskaavan kanssa suunnitelmia yhteensovittaen

2.2 Asemakaavaluonnos

Aluetta suunnitellaan rinnan Etelä-Nummelan osayleiskaavan kanssa, joten asemakaavan suunnittelussa on tehty tiivistä yhteistyötä yleiskaavoituksen kanssa. Kaavaratkaisut on pyritty sovittamaan yhteen siten, että uusi yritysalue kytkeytyy saumattomasti muuhun eteläiseen Nummelaan ja tulevaan asemanseutuun.

Uuden yritysalueen toteuttaminen tulee vaatimaan massiivista maaston muokkaamista ja tasaamista, jonka vuoksi suunnittelussa ei ole niin tarkasti huomioitu olemassa olevia maastonmuotoja, vaan alueen alustavaa massatasapainosuunnitelmaa.

Suunnittelualueelle on muodostettu laaja yritysalue, jonka korttelialueiden kaavamääräykset mahdollistavat alueelle paljon hyvin monipuolista yritystoimintaa, liike-, toimisto- ja tuotantotiloja sekä muita erilaisia toimitiloja. Alueelle voi tarvittaessa sijoittua myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia toimintoja sekä pysäköintialuetta. Erilaisille yritystoiminnoille varatut korttelialueet ovat kooltaan suuria ja niitä voidaan jakaa rakennuspaikoiksi joustavasti alueelle tulevien toimijoiden tarpeiden mukaan.

Alueella jo sijaitsevat asuinrakennukset on kaavoitettu erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueiksi, joista osalla voi sijaita myös erilaisia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia yritystoimintoja. Rakennuspaikat on pyritty mahdollisuuksien mukaan säilyttää suhteellisen suurina ja alueille on osoitettu muutamia uusiakin rakennuspaikkoja. Asuinalueille on osoitettu katuyhteydet alueen sisältä käsin, koska jatkossa suorat tonttiliittymät tai tonttikatujen liittymät Vanhalle Turuntielle eivät enää ole mahdollisia. Näiltä alueilta on kuitenkin useampia kevyenliikenteen yhteyksiä Vanhalle Turuntielle, jonka tiealueelle on varattu tilaa kevyenliikenteen väylien toteuttamista varten.

Kaavoitettavalle alueelle liikennöidään kahden liittymän kautta Vanhalta Turuntieltä. Kaavaratkaisu on haluttu muodostaa siten, että alueelle muodostuu alueen laajentuessa ympäriajettava katuverkosto. Katualueiden varaukset ovat verrattain leveitä, jotta ne mahdollistavat riittävän leveät ajokaistat raskaalle liikenteelle, kattavan kevyenliikenteen verkoston sekä tilaa hulevesien johtamiselle myös katualueille sijoittuvien viherkaistojen avulla. Nyt kaavoitettavalta alueelta mahdollistetaan yhteydet Kattilamäentielle sekä tulevaisuudessa itäänpäin jatkuvalle yritysalueelle. Lisäksi jätetään mahdollisuus, että alueelle voidaan tarvittaessa tulevaisuudessa liittyä myös suoraan Tarvontieltä.

Alueelle on osoitettu myös laajasti viheralueita: lähivirkistys- ja suojaviheralueita. Näille alueille sijoittuu mm. olemassa olevia säilytettäviä luontoarvoja. Alueet myös suojaavat asutusta liikenteen ja yritystoiminnan aiheuttamilta häiriöiltä ja niitä voidaan hyödyntää alueen hulevesien johtamisessa, viivytämässä ja muussa käsittelyssä. Lisäksi viheralueet tarjoavat mahdollisuuden virkistytymiseen. Alueelle perustettavat viheralueet on tarkoitettu toteuttaa mahdollisimman luonnonmukaisina. Myös rakennuspaikkojen istutettavat alueet noudattelevat mahdollisimman luonnollista linjaa, esim. nurmialueet korvataan mahdollisuuksien mukaan niittykasvillisuudella.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Nummelassa Valtatie 1:n ja maantie 110 välisellä alueella. Alue on kaavoittamatonta, mutta se liittyy Nummelan taajaman asemakaavoitettuun alueeseen Pillistöntien välityksellä, ja se sijoittuu lähelle eteläiseen Nummelaan suunnitella olevaa ESA-radan tulevaa asemanseutua.

Asemakaava-alue sijoittuu Nummelan olemassa olevan taajaman eteläpuolelle rajautuen etelässä Tarvontiehen (valtatie 1), pohjoisessa Vanhaan Turuntiehen (mt 110), lännessä Lohjan kaupungin rajaan ja idässä Kauhusuohon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 150 ha. ESA- radan linjaus kulkee suunnittelualueen ja Nummelan nykyisen keskusta-alueen välillä, jonne sijoittuu tulevaisuudessa myös Nummelan rautatieasema. Asemanseudun rakentumisen yhteydessä suunnittelualue liittyy entistä tiiviimmin joukkoliikenteen piiriin.

Alue soveltuu sijaintinsa, hyvien kulkuyhteyksiensä ja näkyvyytensä ansioista hyvin työpaikka- alueeksi, jolle voi sijoittua mm. toimintoja, teollisuutta, logistiikkaa ja tilaa vaativaa kauppaa.

Suunnittelualueella on jonkin verran haja-asutusta, yritystoimintaa, viljetyjä peltoaukeita, metsäisiä kallioita ja soistuvia alueita. Aluetta halkovat sekä 110 kV ja 400 kV voimalinjat. Suunnittelualueen läpi kulkeva Kattilamäentie johtaa alueelta edelleen Tarvontien eteläpuolelle Siuntion suuntaan.

Alueen korkeuserot ovat verrattain suuria ja rakennettavuusolosuhteet paikoin hankalia. Alueelle sijoittuu myös suunnittelussa huomioitavia luontoarvoja sekä viheryhteystarpeita.



3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue kuuluu ns. Etelä-Nummelan kallionselännealueeseen. Maaston on hyvin vaihtelevaa. Korkeiden kallioiden mäkien välillä on kosteita viljelykäytössä olevia laaksoja ja soistuvia alueita. Korkeimmillaan suunnittelualueen kalliot kohoavat + 94 mpy ja matalimpaan alueen maasto on + 45 mpy korkeudella. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Kauhukallio kohoaa + 117 mpy korkeuteen ja on alueen maamerkki.



Varjostettu korkeusmalli suunnittelualueelta. © GTK

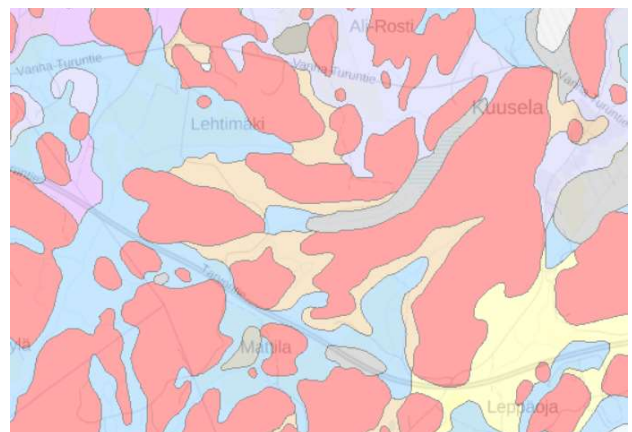
Kallioperä, maaperä ja rakennettavuus

Alueen kallioperä on pääosin biotiittiparagneissia. Alueen maaperä on pääosin kalliota, savea, hiekkamoreenia ja hiesua. Kalliialueiden peitteisyys on melko vähäistä.

Alueen rakennettavuus vaihtelee maaperän mukaan. Alueella on tehtävä voimakasta maastonmuotoilua ja tasaamista, jotta se soveltuu yritysalueeksi. Alustavan massatasapainosuunnitelman mukaan alueelta on louhittava/kaivettava lähes 3,5 miljoonaa kuutiota maata, josta noin 1,7 miljoonaa kuutiota voidaan käyttää alueen tasaamiseen.

Pienilmasto

Ilmastollisesti alue sijoittuu suotuisaan Länsi-Uudenmaan keitaaseen. Pienilmastollisesti parhaita asuinpaikkoja alueella ovat kallio-moreenimäkien kaakkoon, etelään ja lounaaseen viettävät kylmiltä pohjoistuulilta suojatut rinnealueet, joille valtaosa alueen olemassa olevasta asutuksesta onkin sijoittunut. Yritysalueen osalta pienilmaston sopivuus ei ole oleellisia tekijöitä.



Maaperäkarta suunnittelualueelta. © GTK

Punainen on kalliomaata, sininen savimaata, ruskea hiekkamoreenia, harmaa on liejua ja violetti hienoa hietaa sekä vaaleampi violetti hiesua..

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue on osa Siuntionjoen vesistöaluetta (nro 22, F=487 km²). Alue kuuluu pääosin Risupakkaojan valuma-alueeseen (nro 22.007, F=42 km²). Pieni alue suunnittelualueen koilliskulmalta kuuluu Enäjärven valuma-alueeseen (nro 22.005, F=33 km²). Enäjärven valuma-alueelta vedet kulkeutuvat Pälöjärvenkosken alueelle ja sieltä edelleen Björnträskin alueelle, jonne tulee vedet myös Risupakkaojan valuma-alueelta.

Työpaikka-alueen toteuttaminen tulee suurien maastonmuokkaustöiden myötä muuttaamaan merkittävästi alueen pintavesitilannetta. Kaavatyön edetessä alueelle on tarpeen tehdä hulevesiselvitys ja -suunnitelma.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta.

Kasvillisuus

Selvitysalue sijaitsee hemiboreaalisen tammivyöhykkeen ja eteläboreaalisen vuokkovyöhykkeen rajalla. Suureksi osaksi luonto on varsin karua. Suunnittelualueella on metsäisiä kalliomäkiä, mutta metsämaisema alueella on repaleista, louhinnan, hakkuiden, voimalinjan, asutuksen ja peltojen pirstomaa. Metsämaisema on pienipiirteistä ja vaihtelevaa. Suurin osa metsistä on suhteellisen nuoria, tavanomaisia talousmetsiä, joissa on tuoreita avo- ja harvennushakkuualoja kohtalaisen paljon.

Luonnon ja maiseman suojelukohteet

Alueella on eteläisen Nummelan osayleiskaavoituksen yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten yhteydessä havaittu erityisiä luontoarvoja. Vuonna 2005 tehdyssä selvityksessä alueelta löytyi kaksi liito-oravan levähdys- ja pesimisalueita (43 ja 47), joiden välillä liito-oravat voivat liikkua. Luontoselvityksessä nämä ohjataan jättämään rakentamisen ulkopuolelle ja alueiden puustoa ei tule harventaa liiaksi. Potentiaalisia liito-oravakohteita ovat myös kohteet 44 ja 45, mutta näiltä ei tehty selvityksen yhteydessä liito-oravahavaintoja.

Kohde 46 on uomaltaan luonnontilainen, polveileva noro, jonka ympäristö on kuitenkin aikoinaan avohakattu. Vain muutamia säästöpuita on jätetty hakkuulle. Noronotkon kasvillisuus on ruohokorven ja kostean lehdon kasvillisuutta. Noron vesi tulee Nummelan puhdistamolta ja kartoituskäynnillä se haisi miedosti kemikaaleille. Noro laskee Siuntion puolella Risupakanjokeen. Noron on katsottu olevan esilain §17a mukainen kohde, vaikka ympäristö onkin tilapäisesti turmeltu hakkuilla ja vesi ei ole luonnonpuhdasta. Noronvarren kasvillisuusvyöhykkeellä on kuitenkin kohtalainen arvo, jos se saa kehittyä luonnollisesti. Aluetta ei tule ojittaa ja noron lähiympäristön pitäisi antaa metsittyä luontaisesti ja jatkossa se tulee säilyttää peitteisenä.



Kohde 48 on lähteikkö, noro ja lehto. Noro juoksee pienialaisen, rehevän lähdekorven halki. Lähdekorvessa on tihkupintaa ja avo-lähteitä noron eteläpuolella. Yhtä lähteistä on hieman kaivettu, mutta se on käytännössä palautunut luonnontilaan. Kaksi muuta allikkolähdettä on luonnontilaisia. Niistä suurempi on halkaisijaltaan lähes 2 m leveä ja syvimmillään 80 cm syvä. Lähteikön lajisto on edustavaa. Sammalissa on useita harvinaisia tai melko harvinaisia lajeja. Avolähteiden pohjaeläinlajisto on runsaslajinen, mistä voi päätellä, että lähteikön vesi ei ole hapanta. Varjostavan latvuserroksen lähdekorpeen muodostaa harmaalepät, raidat ja koivut. Alikasvoksena on kuusta. Kuvion itäpuolella lähteikkö jatkuu kapeana harmaaleppää ja kuusta kasvavana lehtokorpijuottina, joka itäpäässä muuttuu reheväksi lehdoksi. Tässä pienessä lehdossa harmaaleppien katveessa viihtyy vaateliias lehtolajisto. Norouoman pohjoispuolellakin on lähdeperäinen, mutta kaivettu vesihauta. Sielläkin vesieläimistö on runsas ja monilajinen. Noro on joskus kaivettu syvemmäksi ja kaivumaat muodostavat matalat vallit noron partaille. Ympäröivä lähdekorpi on noron kaivusta huolimatta kosteussuhteiltaan luonnontilaisen kaltainen eikä maastossa ole havaittavissa merkittävää kuivumista. Alempana, moottoritielle asti noro on kaivettu, mutta kohtalaisesti luonnontilaistunut. Noron lähiympäristössä on tihkupinnan kaltaista korpialaa. Kohde on sekä vesilaki §1:17a (luonnontilaiset lähteet) että metsälaki §10 (lehto, lähteikkö ja rehevä korpi) kohde ja se suositellaan jätettäväks luonnontilaan.

Kohde 49 on luonnontilainen pieni ja matala lampi. Vesikasvillisuus on kohtalaisen runsasta. Lammen rantametsät ovat havupuisia, mutta rantaa kiertää lehtipuuvyö: harmaaleppää, haapaa, koivua, kiiltopajua. Lammen etelään lähtevä laskuoja on perattu kauan aikaa sitten, ilmeisesti vedenpinta on ollut aiemmin korkeammalla. Nykyisin lampea voidaan kuitenkin pitää luonnontilaisena. Kohde on alueen ainoana luonnontilaisena lampena vesilaki §1:15a (luonnontilainen lampi), metsälaki §10 (rantametsä) mukainen kohde ja se suositellaan säilytettävän nykyisellään, rantapuustoa ei hakata, ja rantametsän hakkuut harventaen, ei avohakkuita.

Kohde 50 on uomaltaan luonnontilainen noro (vesilaki §1:17a). Notkon alaosassa kasvaa metsälehmusta vesakkona. Alueelle ei suositella ojitusta, metsän kasvaessa noronvarsi säilytetään peitteisenä, lehmusten annetaan varttua runkokuiksi.

Vuoden 2020 keväällä alueella on tehty uusi, tarkentava luontoselvitys, jonka yhteydessä suunnittelualueelta ei tyhty liito-orava havaintoja, vaikkakin alueella on edelleen niille soveltuvia ruokailu-, levähdys- ja lisääntymispaikkoja.

Suunnittelualue rajautuu idässä luontoarvoiltaan maakunnallisesti arvokkaaseen Kauhussuohon ja Kauhukallioon, jotka jätetään kaavoituksen yhteydessä luonnontilaisiksi.



Liito-oravalle soveltuvaa metsää suunnittelualueella.



Suunnittelualueella on kallioisia mäkiä.



Kartalla luontoselvityksen kuviodien rajaukset. (Luontotieto Keiron Oy)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen asutushistoriallisia vaiheita

Alueelle on muodostunut vuosikymmenien saatossa suunnittelematonta haja-asutusta. Vanhan Turuntien valmistuminen 1930-luvulla vilkastutti rakennustoimintaa ja asutuksen lisääntymistä tien varsilla. Alunperin alueella on sijainnut pari maatila, joiden yhteyteen lisärakentamista on vähitellen rakentunut. Suunnittelualue etelästä rajaava Turun moottoritie (vt 1) valmistui vuonna 1971. Valtaosa suunnittelualueesta on kuitenkin edelleen rakentamatonta.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Alue nykyisellään asemakaavoittamatonta, yhdyskuntarakenteeltaan hajanaista aluetta. Suunnittelualue rajautuu Tarvontien ja Vanhan Turuntien väliselle alueelle.



Suunnittelualueen asuinrakentamista. Taustalla näkyy Nummelan keskusta.

Alueen nykyinen rakennuskanta

Alueella 21 asuinrakennusta, joista kolme on paritaloja, sekä niihin liittyviä talousrakennuksia. Vanhimmat asuinrakennukset ovat vuosilta 1930 ja 1948. Muut asuinrakennukset alueelle on rakennettu 1960-luvulta alkaen. Pääosa rakentamisesta sijoittuu Vanhan Turuntien lähettävälle. Alueen rakennusinventointien perusteella alueen rakennuksilla ei ole erityisiä suojeluarvoja.



Alueen rakennuskantaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella on näkyvissä sen käyttö maa- ja metsätalousalueena. Alueella ei kokonaisuutena ole erityisiä maisemallisia arvoja.

Muinaismuistot

Suunnittelualueen lounaisosaan sijoittuu hiidenkirnu. Hiidenkirnut eivät ole automaattisesti suojeltuja.

Väestö

Alueella on nykyisellään muutamia kymmeniä asukkaita.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueelle ei sijoitu palveluita. Vähäisessä määrin työpaikkoja alueella on siellä tapahtuvan maatalouden ja louhinnan puitteissa.

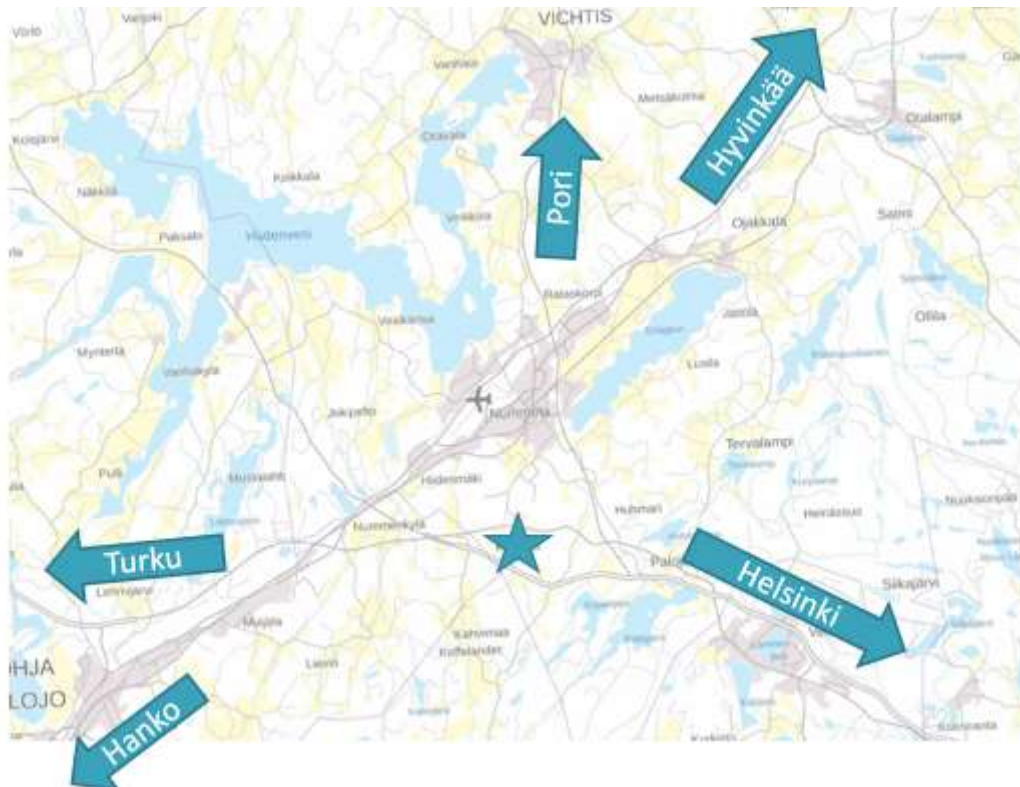
Virkistys

Alueella ei varsinaisia virkistysalueita, mutta jossain määrin alueen talousmetsiä voidaan hyödyntää myös virkistäytymiseen. Polkuvierokostoa hyödynnetään mm. maastoratsastukseen.

Liikenneverkko

Suunnittelualue liittyy ympäröivään liikenneverkkoon Vanhan Turuntien (mt110) välityksellä. Vanhalta Turuntieltä on alueelle useita suoria tonttiliittymiä sekä kaksi tieliittymää: Kukkulakuja ja Tarvontien yli sen eteläpuolelle aina Siuntion puolelle saakka johtava Kattilamäentie.

Vanhalta Turuntieltä suunnittelualueen kohdalta lähtee Nummelan keskustaan ja tulevalle asemanseudullekin johtava Pillistöntie. Vanhan Turuntien kautta suunnittelualueelta on jouhevat liikenneyhteydet Helsingin, Turun, Porin, Hyvinkään ja Hangon suuntaan.





Näkymä Tarvontielle Kattilamäen sillalta kuvattuna.

Tekninen huolto

Suunnittelualue ei nykyisellään kuulu Vihdin veden toiminta-alueeseen, eikä se ole siten kunnallisteknisen verkoston piirissä.

Suunnittelualueen halki kulkee sekä 400 kV että 110 kV voimalinjat.

Ympäristön häiriötekijät

Ympäristöhäiriöitä alueelle aiheuttavat edellä mainitut voimalinjat sekä valtatie ja maantien liikennemelu.

Sosiaalinen ympäristö

Alue on nykyisellään väljää maalaismaista haja-asutusaluetta, jossa asuminen on kuitenkin toteutunut lähes poikkeuksetta ryhmittäin maantien 110 varrella.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kunta omistaa alueelta joitakin kiinteistöjä ja toimii aktiivisesti maanhankinnan suhteen tällä alueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

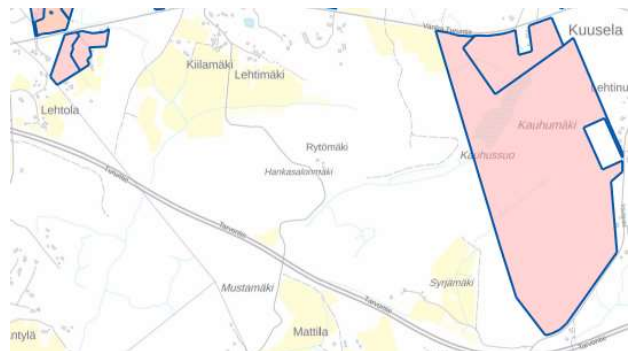
Vihti kuuluu Uudenmaan liittoon. Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (Uudenmaanliitto, 2020) suunnittelualueen kohdalle on merkitty työpaikka-aluemerkintä, jolla osoitetaan merkittävät taajamatoimintojen alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet. Alue varataan ensisijaisesti työpaikkarakentamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä tavalla, joka turvaa ympäristö- ja luonto-arvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuuri-historialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. •Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on Vihdissä 10 000 k-m² m², ellei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan



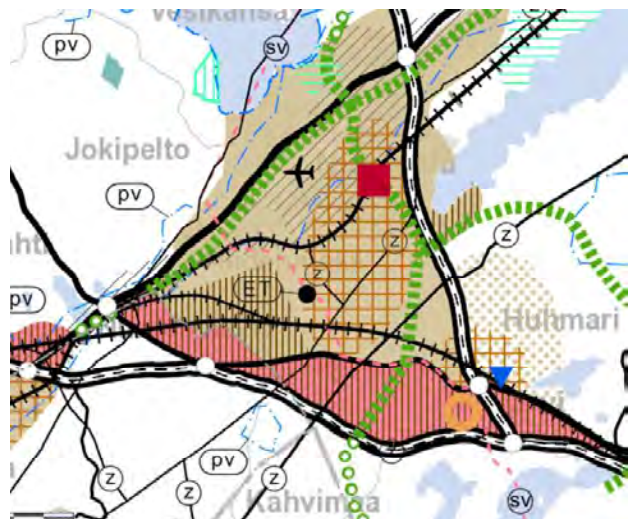
Suunnittelualueetta halkovat sekä 110 kV että 400 kV voimalinjat.



Voimalinjat maastokartalla.



Kunnan maanomistus suunnittelualueella.



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (Uudenmaanliitto, 2020)

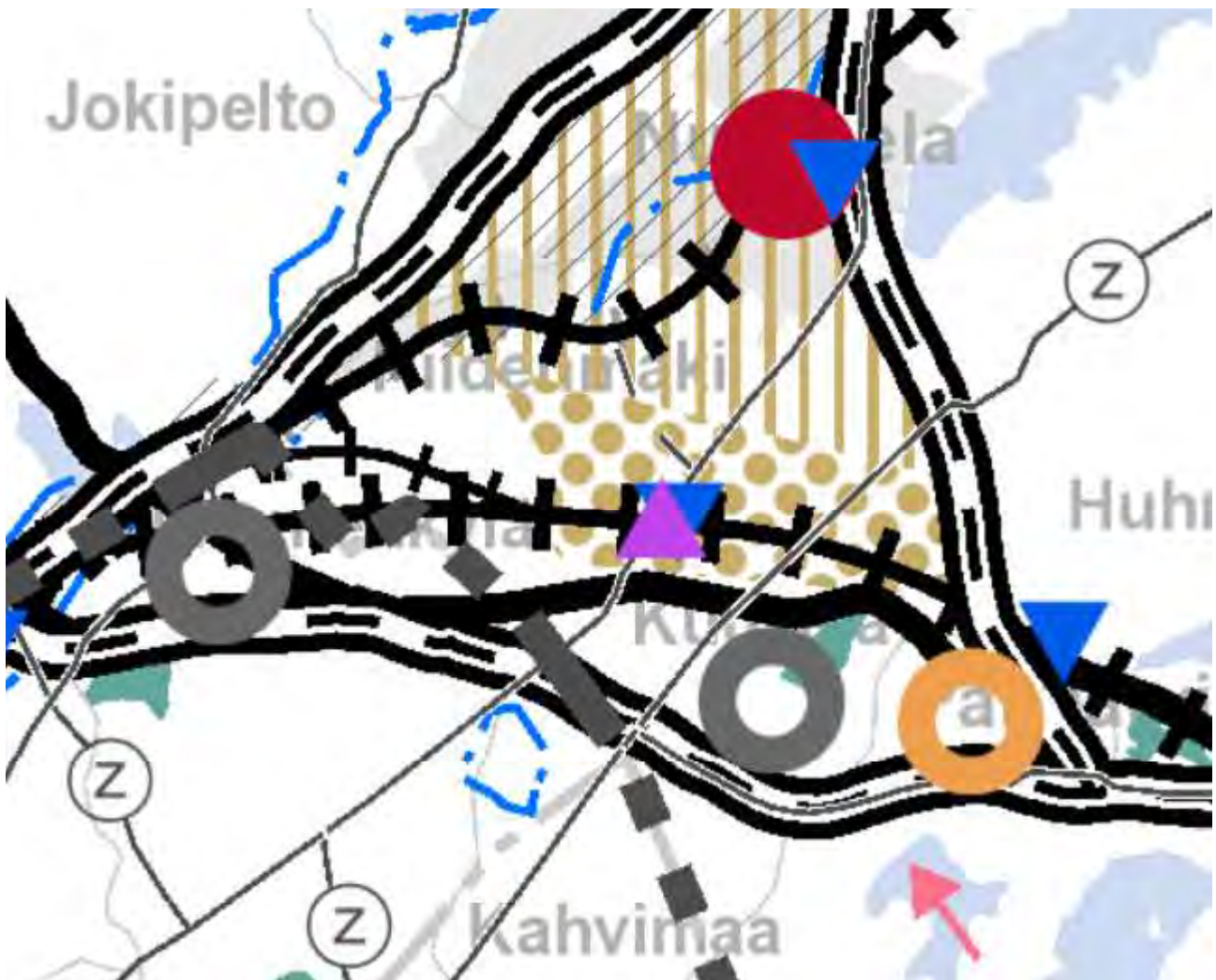
suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Lisäksi samalle alueelle on merkitty taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue -merkintä. Merkintä on kehittämisperiaatemerkintä. Merkinnällä osoitetaan pitkällä aikavälillä toteutettavat taajama-toimintojen alueet tai työpaikka-alueet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaminen on ajoitettava pääsääntöisesti maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle. Kunta määrittelee alueen toteuttamisen tarkoituksenmukaisen ajoituksen suhteessa kyseisen taajaman tai kunnan osa-alueen muihin käytettävissä oleviin taajamatoimintojen alueisiin ja työpaikkojen osalta suhteessa kunnan muihin käytettävissä oleviin työpaikkatoimintojen alueisiin.

Lisäksi maakuntakaavoissa on huomioitu voimalinjat, moottoritie (vt1), seututie (mt110) sekä viheryhteystarve. Viheryhteystarve-merkinnällä osoitetaan virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että merkinnällä osoitettu yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot, arvokaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston liikkumismahdollisuudet. Viheryhteyden mitoituksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä seudullisten ja paikallisten virkistystarpeiden yhteensovittamiseen siten, että olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.

Maakuntakaavan päivitys Uusimaa-kaava 2050 on valmistelussa (hyväksytty, ei lainvoimainen). Uusimaa-kaava kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava kaava on hyväksymiskäsittelyssä. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat.

Uusimaa 2050 kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue (harmaa rinkula). Sen itäpuolella on merkintä, joka osoittaa vt1 ja vt2 risteysalueelle kaupan aluetta (oranssi rinkula).



Ote Uusimaa 2050 kaavaehdotuksesta. © Uudenmaanliitto.

3.2.2 Yleis- ja osayleiskaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakentamista ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai osayleiskaavaa.

Hyväksymiskäsittelyssä (hyväksytty, ei lainvoimainen) olevassa Vihdin strategisessa yleiskaavassa on tavoitteena luoda yhteinen näkemys Vihdin maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Kaavalla pyritään alueidenkäytön strategisten linjausten tekemiseen ja kokonaiskuvan muodostamiseen kunnan maankäytön tavoitellusta kehityksestä. Strategisessa yleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty kolme eri pääkäyttötarkoitusta:

- Monipuolinen työpaikka-alue (v.pun): Alue on tarkoitettu ympäristöhairioitua aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle voi sijoittua teollisuutta ja varastointia, mikäli toiminta on ympäristövaikutuksiltaan verrattavissa liike- ja toimistotiloihin. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää myös kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin, sekä alueen yleiseen viihtyisyyteen. Alueen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen.
- Tuotanto- ja varastotoiminnan laajennusalue (vaal. harmaa + rasteri): Tuotanto ja varastotoiminnan alue, jolle voidaan asemakaavoittaa tuotanto- ja varastotoimintaa ja muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. Alueelle voidaan muun työpaikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotannolliseen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja. Myymälätoiminnan tulee olla merkitykseltään paikallista. Toiminta ei saa olla keskustahakuista kauppaa eikä synnyttää vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavaa aluetta. Alueen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen.
- Tuotanto- ja varastotoiminnan laajennusalue, bio- ja kiertotaloustoiminta (tumma harmaa + rasteri): Työpaikka-alue, jolle voidaan asemakaavoittaa tuotanto- ja varasto toimintaa tai muuta tilaa vaativaa bio- ja kiertotaloustoimintaa. Alueen rakentamisen yhteydessä tulee kulkuyhteydet valtatieltä kehittää vastaamaan lisääntyneen liikenteen tarpeita. Alueen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen.

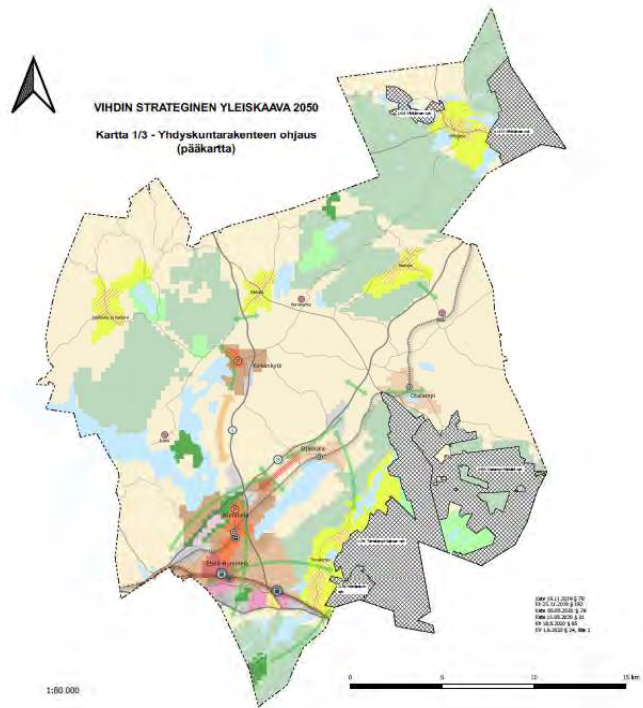
Kaavassa osoitettu tarve viheryhteydelle jää suunnittelualueen itäpuolelle.

Saman aikaisesti Etelä-Nummelan yritysalueen asemakaavoituksen kanssa on tekeillä myös Etelä-Nummelan osayleiskaavoitus. Kaavoja valmistellaan tiivissä yhteistyössä.

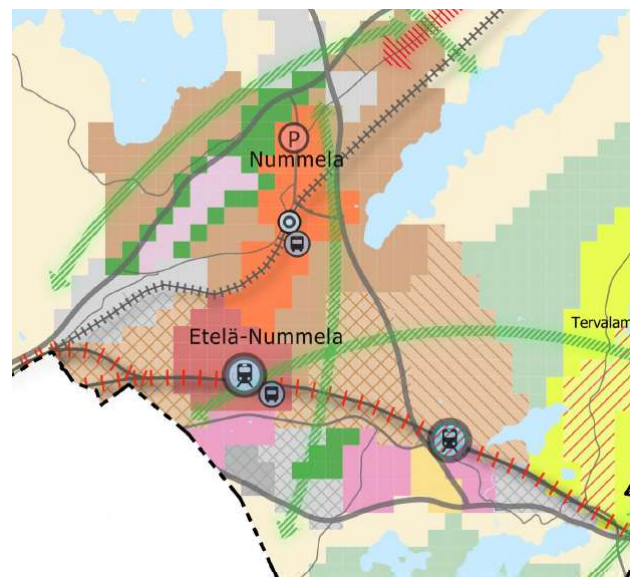
3.2.3 Asemakaavat

Suunnittelualue sijaitsee asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella, mutta se liittyy pohjoisessa asemakaavoitettuihin alueisiin.

- N 161, Pillistöntien asemakaava, Kv 7.12.2015 § 58
- N 167, Höytiönnummen työpaikka-alue, Kv 1.6.2015 § 31



Vihdin strategisen yleiskaavan kartta 1.



Ote Vihdin strategisen yleiskaavan kartasta 1.



Suunnittelualueen rajausta ja ajantasakaavaa esittävää kunnan kantakarttaa © Vihdin kunta.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kuntien tärkein rakentamisen ohjauksen väline on rakennusjärjestys, jolla annetaan paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä ja ohjeita. Vihdin kunnassa rakentamista ohjaa 17.10.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestys sisältää muun muassa ohjeita rakennusten sovittamisesta olemassa olevaan ympäristöön ja muita yksityiskohtaisempia ohjeita rakentamiseen. Asemakaava-alueella rakentamista koskevat kuitenkin ensisijaisesti asemakaavamääräykset.

3.2.5 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.6 Pohjakartta

Alueen pohjakartta saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavahanke on käynnistynyt kunnan tarpeesta parantaa yritystonttien tarjontaa erilaisten toimijoiden tarpeisiin vastaten. Erityisesti on tarvetta saada yritystoimintoja pohjavesialueiden ulkopuolelle.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava N198 sisältyy kunnanvaltuuston 9.12.2019 § 3 hyväksymään vuosien 2020 -2021 kaavoitusohjelmaan. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut kaavoitus- ja teknisessä lautakunnassa 22.10.2019. Kaavatyön tavoitteet on hyväksytty kunnanhallituksessa 28.10.2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta on päättänyt kuuluttaa kaavan N198 vireille kokouksessaan 22.10.2019. Kaava kuulutettiin vireille 4.11.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö

Kaavatyö on käynnistetty osallistamalla vihtiläisiä yrittäjiä hankkeeseen järjestämällä 19.8.2019 tilaisuus teemalla Tulevaisuuden yritysalueet Vihdissä. Tilaisuuden tarkoituksena oli kartoittaa yritysten ja yrittäjien tarpeita ja toiveita uusien yritysalueiden suhteen. Erityisesti tilaisuudessa nousivat esille uusien yritysalueiden kaavamerkintöjen joustavuus, joiden toivottiin mahdollistavan rakennuspaikkoja hyvin monialaisten yritysten toiminnan. Yleisesti toivottiin työpaikka-alueiden kaavojen valmistuvan mahdollisimman ripeästi.

Kaavan osalta on käyty MRL 66 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu 22.11.2019. Kokouksessa oli paikalla edustajia ELY-keskukselta, Uudenmaanliitosta ja väylävirastosta. Neuvottelussa esille nousseita asioita:

- ELY: On hyvä, että osayleiskaavaa tehdään rinnan varsinkin tässä kaavassa. On tärkeää mennä osayleiskaava edellä. Kaavatyön edetessä ja selvitysten tarkentuessa on hyvä harkita, onko tarpeen pilkkoa kaava-aluetta pienempiin osa-alueisiin. Rakennusten ulkonäöstä ja sopeutumisesta ympäristöön on hyvä antaa määräyksiä, koska ei ole sama mitä alueelle tulee. Rakennustapaohje voisi tulla harkintaan.
- ELY/liikenne: Korostettiin tarvittavien liikenteellisten selvitysten merkitystä. Liikenteen yhteys siihen, minkälaista toimintaa tarkalleen alueelle tulee, on ehdottoman tärkeää. Maakuntakaavalla alue on reservialuetta, joka tulisi ottaa suunnittelukauden loppupuolella käyttöön. Kyseenalaistettiin esityksessä olleen Etelä-Nummelan liikenneselvitykseen merkityn ykköstien eritasoliittymävarauksen. Eritasoliittymää ei tulisi olla kunnan suunnitelmia esittävässä kartoissa ennen kuin aiheesta on tehty tarpeeksi kattavat ja asemakaavatasoa laajemmat selvitykset. Muutoin päättäjille voi syntyä väärä kuva, että liittymä olisi mahdollista toteuttaa. Tällä hetkellä ei ole selvityksiä, joiden avulla pysyisi arvioimaan voiko liittymän toteuttaa. Uudenmaan kaavassa on tarkoin ohjattu tätä. Selvitystyöhön tulisi myös varata enemmän aikaa kuin asemakaavan laatimiselle on asetettu. Iso kysymys tässä on, miten turvataan liikennejärjestelmän toteutuminen.
- Uudenmaaliitto: Uusimaa 2050 - kaavassa alueelle osoitettu tuotanto ja logistiikka-alueen merkintä sekä yleismääräys ohjaavat kaavan suunnittelua. Ilmastotavoitteiden vuoksi alue tulee suunnitella olemassa olevaan rakenteeseen liittyväksi. Kunnan tulee määritellä kyseisen alueen toteuttamisen tarkoituksenmukainen ajoitus suhteessa kunnan taajaman muihin käytettävissä oleviin työpaikkatoimintojen alueisiin. Voimassa olevassa maakuntakaavassa on merkitty sekä 110 kV että 400 kV voimajohdot. Laadittavana olevassa maakuntakaavassa johtolinjojen merkinnät on yhdistetty voimajohto-merkinnäksi. Tältä osin OASiin täydennystä. Koska alueella on hajarakentamista, täytyy miettiä, miten kaikki nivotaan yhteen. Kokonaisuus on tärkeä, mikä tarkoittaa sitä, että osayleiskaava tulisi ensin ja sitten asemakaava. Osayleiskaava olisi hyvä mainita myös asemakaavan OAS:ssa.

Suunnittelualan maanomistajien ja toimijoiden omia tavoitteita, tarpeita ja näkemyksiä alueen suunnittelusta on kartoitettu kaavatyön aloitusvaiheessa käydyin neuvotteluin. Kunta on myös toiminut aktiivisesti maanhankinnan suhteen ko. alueelta.

Osallinen voi olla yhteydessä kaavanlaatijaan koko kaavoitusprosessin ajan ja esittää mielipiteitään suunnittelualueesta ja sen kaavoituksesta. Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville MRL 62 §:n tarkoittamalla tavalla ja osallinen voi antaa siitä mielipiteensä. Sitä myös esitellään yleisötilaisuudessa tms.. Kaavaehdotus asetetaan MRL 65 §:n tarkoittamalla tavalla julkisesti nähtäville ja siitä voi osallinen antaa muistutuksen. Lausuntoja pyydetään viranomaistahoilta ja muilta yhteisöiltä sekä valmisteluaineisto- että kaavaehdotusvaiheissa. Alueelle laaditaan luultavasti useita kaavaehdotuksia ja niiden osalta pidetään tarvittaessa yleisötilaisuuksia.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan elinvoimaisuus tarvitsee väestönkasvun lisäksi myös yritysten ja työpaikkojen kasvua. Vihdin kunnan tavoitteena onkin parantaa työpaikkaomavaraisuutta, ja vähentää siten pendelöinnin tarvetta. Kunnan tavoitteena on myös olla yritysturvallinen ja pystyä tarjoamaan aiempaa joustavammin, enemmän ja monipuolisemmin rakennuspaikkoja erilaisten yritysten tarpeisiin.

Etelä-Nummelan yritysalueen asemakaavalla on tarkoitus tutkia työpaikka-alueen sijoittamista eteläiseen Nummelaan erinomaisten liikenneyhteyksien ulottuville ja näkyvyydeltään erinomaiselle paikalle, joka sijaitsee myös pohjavesialueiden ulkopuolella. Tämän asemakaavan alue tulee olemaan ensimmäinen osa laajempaa Etelä-Nummelan työpaikka-aluetta, josta kaavallaan tulevaisuudessa kunnan merkittävintä ja laajinta yritysalueutta, jonne voi sijoittua monipuolisesti teollisuutta sekä erilaisia toimitiloja ja liiketiloja erityisesti tilaa vaativan kaupan tarpeisiin. Lisäksi tällä täysin uudella alueella voidaan panostaa erityisesti kiertotalouteen ja erilaisten yritysten yhteistoimintaan sen ympärillä.

Kaavan laatimisessa on erityisesti huomioitava, että alueen liikennejärjestelyille varataan riittävät tilat huomioiden alueelle tuleva raskas liikenne ja alueen hulevesien hallintaa varten varataan myös riittävät alueet, koska merkittävä osa rakennuspaikoista tulee todennäköisesti päällystettäväksi. Alueelle aiemmin muodostunut haja-asutus pyritään huomioimaan kaavatyössä mahdollisuuksien mukaan.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alue on kaavoittamaton. Alueen suunnittelussa tulee huomioida siellä oleva hajarakentaminen ja ratkaista, miten yritystoiminta ja asuminen saadaan limitettyä keskenään toimivalla tavalla. Liikenneyhteydet olemassa oleville asuinpaikoille tulee ratkaista niin, että suorat tonttiliittymät Vanhalle Turuntielle tulevat poistumaan. Alueella on tiedossa olevia luontokohteita, joiden säilyttäminen on huomioitava alueen suunnittelussa.

4.4.3 Suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten, kuin siitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään. Vihdin kunnan strateginen yleiskaava on parhaillaan hyväksymiskäsittelyssä ja Etelä-Nummelan osayleiskaavaa laaditaan rinnan asemakaavan kanssa, mikä edellyttää yhteistyötä asemakaavoituksen ja yleiskaavoituksen kesken. Tavoitteena on, että Etelä-Nummelan osayleiskaava hyväksytään ennen kuin kaava N198 voidaan hyväksyä kunnanvaltuustossa.

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.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnit-

telussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Alueidenkäyttötavoitteilla tähdätään kestäväan ja toimivaan yhdyskuntarakenteeseen, joiden perusedellytys on, että alueidenkäytössä vastataan väestö- ja työpaikkakehityksen edellyttämiin tarpeisiin, mahdollistetaan eri väestöryhmien tarpeita vastaava asuntotarjonta sekä elinkeinojen uusiutuminen ja kehittyminen. Ressurssitehokas ja vähähiilinen yhdyskuntakehitys on välttämätöntä, jotta pystytään vastaamaan ilmastositomuksen mukaisiin päästövähennystavoitteisiin. Päästöjä voidaan vähentää hyödyntämällä tehokkaasti olemassa olevaa rakennetta, edistämällä työpaikkojen, palvelujen ja vapaa-ajanalueiden saavutettavuutta, parantamalla kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia sekä hyödyntämällä tehokkaasti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

Kestävän alueidenkäytön yhtenä tehtävänä on ennalta ehkäistä merkittäviä terveys- ja ympäristöhaittoja, joka on välttämätöntä myös talouden kannalta. Elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyviä haittatekijöitä ovat erityisesti liikenteen ja tuotantotoiminnan päästöt maaperään, veteen ja ilmaan, altistuminen melulle sekä ympäristöön vaikuttavat onnettomuudet. Varsinkin ilmaston lämpeneminen kasvattaa vakavien ja peruuttamattomien muutosten todennäköisyyttä, ja edellyttää alueidenkäytön ratkaisuja ilmastomuutokseen sopeutumiseksi

Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa luonnon- ja kulttuuriympäristöjen sekä arkeologisten arvojen alueet sekä niiden kestävä käyttö, joka toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus. Luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen kestäväällä tavalla on tärkeää elinkeinojen, väestön hyvinvoinnin ja alueiden identiteetin kannalta. Alueidenkäytöllä vaikutetaan myös luonnonvarojen kestäväan hyödyntämiseen. Alueidenkäytössä on tarpeen varautua uusiutuvan energiatuotannon, erityisesti bioenergian tuotannon ja käytön merkittävään lisäämiseen sekä tuulivoimapotentiaalin laajamittaiseen hyödyntämiseen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden pääteemat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto



4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavan kaavaratkaisun kuvaus

Edellä kuvattujen lähtökohtatietojen pohjalta suunnittelualueelle on laadittu kaavaluonnos. Suunnittelussa on lähdetty siitä, että alueelle muodostuu toimiva katuverkosto, joka ei ole vain yhden liittymän varassa ja alueelle muodostuu myös ympäriajettava yhteys. Liittymäkohdat Vanhalle Turuntielle ovat määräytyneet pitkälti maasto-olosuhteiden ja olemassa olevien rakennusten pohjalta. Lisäksi alueen läpi on yhteys moottoritien eteläpuolelle Siuntion suuntaan. Katualueiden leveydet ovat määräytyneet siten, että ne mahdollistavat erilliset kevyenliikenteenväylät katujen varsille joko vain toiselle puolelle taikka pääkatujen osalta molemmin puolin. Lisäksi katualueille on tarkoitettu sijoitettavaksi viherkaistat, joita hyödynnetään myös alueen hulevesien johtamisessa ja viivyttyä. Liittymäalueille on varattu runsaasti tilaa, jotta myös raskaiden ajoneuvojen liikennöinti alueella on sujuvaa.

Jotta vaihtelevamaastoisesta alueesta voidaan muokata yritysalueetta, on suunnittelun lähtökohtana se, että aluetta tullaan massanvaihtojen avulla muokkaamaan ja tasaamaan mittavissa määrin. Haasteellista on ollut löytää luontevat linjaukset olemassa oleville asuinrakennuksille johtaville uusille katu yhteyksille juurikin maaston suurien korkeuserojen takia. Vaikka aluetta tullaan tasaamaan louhimalla ja täyttämällä, joudutaan siellä kuitenkin käyttämään mm. pengerryksiä, joiden avulla rakennuspaikoista saadaan muokattua tasaisia. Maaston korkeustasojen muokkaaminen tulee vaikuttamaan myös alueen läpi kulkevaan 400 kV voimalinjaan.



Pengerryksiä yritysalueella Nurmijärvellä.



Kaavaluonnoskartta

Alueella oleva asuinrakentaminen on pääosin pystytty kaavaluonnoksessa osoittamaan pientalorakentamisen korttelialueiksi (AO, AP). Osalla näitä alueita asumisen yhteydessä voi olla myös pienimuotoista, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattamatonta yritystoimintaa (AOT). Alueelle muodostuu myös pari uutta asuinrakennuspaikkaa olemassa olevan asuinrakentamisen lomaan. Asuinrakentamiseen osoitetut korttelialueet on erotettu teollisuusrakentamisesta suojaviheralueiden avulla (EV). Muu yritystoiminta, joka sijoittuu lähimmäs asuinkorttelialueita, on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaa.

Yritystoimintaa mahdollistavat käyttötarkoituksimerkinnot on pyritty muotoilemaan mahdollisimman joustaviksi, jota ne mahdollistavat hyvin monenlaista yritystoimintaa alueelle (KLT, KLY). Yksi näistä mahdollistaa myös maatalouteen liittyvän yritystoiminnan, suunnittelualueelle voitaisiin toteuttaa myös huoltoasema. Alueella voi olla myös liiketiloja, mutta ne eivät saa olla päivittäistavarakauppaa taikka muuta keskustahakuista kauppaa. Alueen keskivaiheille sijoittuva laaja korttelialue on kokonaisuudessa osoitettu teollisuustoiminnoille (T). Yritystoiminnan korttelialueita on mahdollista jakaa pienemmiksi rakennuspaikoiksi tarpeen mukaan. Tämä lisää alueen toteuttamisen joustavuutta, kun kullekin yritykselle voidaan varata niiden toiminnan kannalta sopivan kokoinen rakennuspaikka.

Alueelle on varattu mahdollinen sijaintipaikka uudelle vedenpuhdistamolle, mutta mikäli sille ei ole tarvetta ko. rakennuspaikalle voidaan toteuttaa myös teollisuusrakentamista. Lisäksi 110 kV voimalinjan tuntumaan on varattu paikka mahdolliselle sähköjakoasemalle.

Alueella esiintyvät luontokohteet on huomioitu kaavoittamalla niiden alueet erilaisiksi viheralueiksi. Asuinkortteleiden tuntumaan muodostuu pienehkö lähivirkistysalue (VL). Alueen alavammalla ja kosteammalla osa-alueella on varaus hulevesien käsittelyyn ja viivytykseen varatulle lähivirkistysalueelle (VI-hv). Osa laajahkoista suojaviheralueista on osoitettu myös hulevesien käsittelyä ja viivyttämistä varten (EV-hv).

Alueen hulevesien hallintaa tarkastellaan tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa. Lähtöajatuksena on kuitenkin, että mahdollisimman suuri osa yritysalueen hulevesistä käsiteltäisiin alueella luonnollisin keinoin. Hulevesiä viivytetään ja käsitellään mahdollisuuksien mukaan rakennuspaikoilla rakentamalla niille esim. hulevesialtaita ja kosteikkoalueita. Hulevesiä johdetaan maanpäällä avo-ojissa ja -painanteissa alueen viheralueiden hulevesien käsittelyyn varatuille osa-alueille.



Katualueen viherkaistalle sijoitettu hulevesipainanne.



Luonnonmukaista hulevesien viivytystä ja käsittelyä kosteikkoalueella.



Alueesta pyritään luonnollisen hulevesien käsittelyn lisäksi luomaan uudella tavalla vihreä yritysalue. Alueen rakennuspaikkojen ja yleisten alueiden kasvillisuudessa pyritään suosimaan siellä muutoinkin luonnollisesti viihtyviä lajikkeita, nurmialueet korvataan helppohoitoisilla niityillä ja rakennuksiin suositellaan rakennettavaksi viherkattoja ja -seiniä. Viheralueilla suositellaan säilytettäväksi myös lahoppua. Näillä toimilla alueelle muodostuu omanlainen ja erottuva luonnollinen yleisilme, jolla korostetaan sitä, että yritysalueikin voi olla monimuotoista luonnollista kasvillisuutta ja eliöstöä tukevaa ympäristöä.

Vihreällä yritysalueella myös maatalouteen liittyvät toiminnot nähdään liiketoimintana, joka soveltuu osaksi aluetta. Alueen viheralueet voivat toimia myös virkistysalueina, joiden kautta on yhteydet Kauhukalliolle, joita nykyiselläänkin hyödynnetään mm. maastoratsastukseen.

Suuriin toimitilarakennusten kattoala on laaja, joten viherkattojen lisäksi niitä voidaan hyödyntää myös aurinkosähkön tuottamiseen.

4.5.2 Valmisteluaineiston maankäytönratkaisujen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Suunnittelualueella jo ennestään sijaitseva asutus säilyy, ja asutusalueita jäsennetään asemakaavoituksen myötä. Näiden yhteyteiden muodostuu myös jokunen uusi erillispientalojen (AO) rakennuspaikka, joista joillekin voi sijoittua myös työ- ja liiketiloja (AOT). Näin ollen olemassa oleva asutus myös tiivistyy maltillisesti.



Rakennettu ympäristö muuttuu kuitenkin työpaikkarakentamisen myötä maaseutumaisesta alueesta rakennetuksi ympäristöksi. Työpaikka-alueen rakentaminen on todennäköisesti suuruudeltaan huomattavasti asuinrakentamista massiivisempaa. Kaavaratkaisussa asuinalueet kuitenkin erotetaan työpaikkatoiminnoista suojaviheraluein (EV), istutuksin sekä meluvallein, jotka estävät siis myös työpaikkatoiminnoista mahdollisesti aiheutuvan melun aiheuttamia häiriöitä asutukselle. Osin alueen jyrkät maastonmuodot toimivat myös eri toimintoja erottavina ja suojaavina tekijöinä.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Laajan yritysalueen toteuttaminen ko. alueelle merkitsee merkittäviä vaikutuksia olemassa olevalle luonnonympäristölle. Alueen jyrkät maastonmuodot vaativat huomattavaa tasaamista, jotta alue soveltuu työpaikka-alueeksi. Alueen kallioiden louhimisesta muodostuvilla kiviaineksilla voidaan täyttää ja nostaa alueen alavimpia maita, mutta kiviaineksia tulee niin paljon (alustavan massa-tasapainosuunnitelman mukaan n. 3 milj. kuutiota), että niitä on myös kuljetettava pois suunnittelualueelta.

Alueella esiintyvät erityisen arvokkaat kartoitetut luontoarvojen säilyminen pyritään turvaamaan kaavaratkaisussa siten, että nämä alueet sijoittuvat pääasiassa suojaviheralueille, joilla voimakkaita maanmuokkaus toimenpiteitä ei ole tarpeen tehdä. Alueelle on myös merkitty suojelualue, joka käsittää liito-oravien olemassa olevan suojelualueen sekä sen lähiympäristöä, jossa on myös havaittu liito-oravia taikka niille suotuisia alueita.

Vaikutukset liikenteeseen

Maantie 110 osalta ajoneuvoliikenne sujuvoituu, kun suunnittelualueen kohdalta poistuu asemakaavoituksen myötä kaikki suorat tonttiliittymät, mikä parantaa merkittävästi myös alueen liikenneturvallisuutta. Jatkossa kaikki asuinrakennuspaikoille ajoyhteydet järjestetään alueen sisältä käsin erillisten tonttikatujen kautta. Vanhojen tonttiliittymien paikkoja on kaavaratkaisussa hyödynnetty kevyenliikenteen yhteyksinä mt110 suuntaan. Mt110 tiealuevarauksen mitoituksessa on huomioitu, että sen varrelle pystytään toteuttamaan kevyenliikenteenväylä sekä riittävän laajat liittymäalueet sekä uuden työpaikka-alueen suuntaan että Pillistöntielle.

Uuden työpaikka-alueen rakentamisen myötä mt110:n liikennemäärät kasvavat alueen edellyttämän logistiikan sekä työpaikka- ja asiointiliikenteen myötä. Etelä-Nummelan osayleiskaavatyön yhteydessä laaditun liikenneselvityksen tulosten perusteella lisäys ei ole niin merkittävä, että se vaatisi merkittäviä parannuksia alueen liikenneverkkoon, vaikka liikennemäärien kasvussa on huomioitu työpaikka-alueen lisäksi koko eteläisen Nummelan muikin kehitys ja väestön lisäys.

Työpaikka-alueen katuverkostoa on tarkasteltu myös kaavarajausta laajemmalla alueella, ja tulevaisuudessa katuverkosto muodostuu ympäriajettavaksi ja alueelta on katuysteys myös Huhmarin suuntaan, mitkä ovat tärkeitä tekijöitä alueen toimivuuden, turvallisuuden sekä tulevaisuudessa mahdollisen sisäisen julkisen liikenteenkin kannalta. Suunnittelualueen katuverkoston kautta on myös yhteys vt1 yli kulkevalle, Siuntoon puolelle suuntautuvalle Kattilamäentielle.

Asemakaavan valmisteluaineiston suhde ylemmänasteisiin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä MRL:n sisältövaatimuksiin

Kaavamuutos on voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen mukainen. MRL:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät, koska kaava edistää yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta ja ekologista kestävyyttä. Kaavaratkaisu tukee myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkostoon lisäten Vihdin kunnan ja Nummelan työpaikkatonttitarjontaa. Työpaikka-alueen toteutumisen myötä kunnan työpaikkaomavaraisuus kasvaa ja tältä osin myös pendelöintiliikenne voi vähentyä.

Asemakaavaa valmistellaan rinnan Etelä-Nummelan osayleiskaavan kanssa, jolloin kaavaratkaisu on saatu sovitettua hyvin ympäröivän alueen tulevaan taajamarakenteeseen. Etelä-Nummelan kehittymisen myötä alue on hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenne- ja kevytliikennedyteyksiensä avulla. Energiahuollon tarjonta on mahdollista saada alueella monipuoliseksi. Elinkeinoelämän tarpeet on huomioitu liike-, toimitila- ja teollisuustiloille soveltuvien uusien rakennuspaikkojen tarjonnassa. Virkistykseen ja oleskeluun varattuja alueita on varattu alueen käyttöön nähden riittävästi. Myös ilmastonmuutoksen myötä muuntuvat olosuhteet on huomioitu kaavaratkaisussa mahdollistamalla alueelle toteutettavat luonnonmukaiset hulevesien viivytys- ja käsittelytoimenpiteet.



Kunnan ilmastostrategia

Kaavaratkaisu tukee kunnan ilmastostrategian mukaisia tavoitteita mm. tähtäämällä pendelöintitarpeen ja samalla myös yksityisautoihin vähentämiseen.

Sosiaaliset vaikutukset

Alueen asuinalueiden ja asukkaiden asuinviihtyvyys pyritään takamaan erottamalla asuminen työpaikkatoiminnoista, tarjoamalla virkistysmahdollisuuksia, parantamalla liikenneturvallisuutta ja kevyenliikenteen yhteyksiä.

Uudella tavalla vihreä teollisuusalue voi luoda mahdollisuuden myös alueen toimijoiden yhteistyöhön ja verkostoitumiseen, ja samalla alue saa aivan omanlaisensa brändin, joka hyödyttää kaikilla alueella toimivia yrityksiä sekä koko Vihdin kunnan imagoa hyvänä elin- ja työympäristönä.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kunnalle tulee merkittäviä kustannuksia alueen maanhankinnasta. Kunnan tarkoituksena on pyrkiä hankkimaan suunnittelualueelta mahdollisimman paljon raakamaata omistukseensa, mikä helpottaa huomattavasti alueen suunnittelua, toteuttamista sekä rakennuspaikkojen myymistä.

Allueen kunnallistekniikan toteuttaminen ja muut investoinnit (mahd. putsari) ovat kunnalle valtava investointi. Johtuen alueen maastonmuodoista alueen valmistelu rakennuskelpoiseksi vaatii mittavia louhintaa ja maansiirtotöitä. Kustannuksia aiheuttavat myös

alueen kunnallisteknistenverkostojen, katujen ja hulevesialueiden toteuttamisesta. Myös voimalinjojen korkeusaseman muutoksista muodostuu kuluja kunnalle.

Alueen rakennuspaikkojen myynnistä kunta saa puolestaan tuloja. Alueelle sijoittuvien uusien yritysten tuottamat verotulot vaikuttavat myönteisesti kunnan tuloihin alueen jo toteututtua.

Kaupalliset vaikutukset

Kaavalla mahdollistetaan työpaikka-alueelle myös tilaa vaativaa kauppaa (vain korttelissa 381) sekä muiden työtilojen yhteydessä toimivaa pienimittakaavaista kauppaa (vain korttelissa 382). Näiden kaupalliset vaikutukset ovat merkitykseltään paikallisia.



Vaikutukset työpaikkoihin

Kaavan tarkoituksena on nimenomaan muodostaa työpaikka-alue Nummelan taajamaan. Tulevien työpaikkojen määrää on vaikea arvioida, kun kaavoitusvaiheessa ei vielä ole tietoa, millaista toimintaa alueelle tulee sijoittumaan. Osa alueen tulevista toiminnoista voi olla hyvinkin työllistäviä, mutta osa todennäköisesti vaatii vain vähän työntekijöitä. Kuitenkin Vihdin kunnan mittakaavassa alueen toteutumisella on kuitenkin merkittävä myönteinen vaikutus kunnan työpaikkaomavaraisuuteen.

Ympäristön häiriötekijät

Alueen toteuttaminen tulee vaatimaan merkittävää maastontasausta, louhintaa ja maamassojen siirtoa myös alueen ulkopuolelle. Nämä aiheuttavat ympäristöön mm. melu- ja pölyhaittoja. Haitat poistuvat kuitenkin alueen toteutumisen myötä.

Aluetta halkovat voimalinjat vaativat riittävät kaavaan merkittävät varoalueet, joille rakentaminen on kielletty ja jotka rajoittavat muutakin niiden alueelle sijoittuvaa toimintaa. Näitä alueita voidaan kuitenkin hyödyntää työpaikka-alueella esim. pysäköintialueina ja hulevesien käsittelyyn varattuina alueina.

Raskasliikenne voi aiheuttaa vähäisessä määrin haittaa alueen asutukselle, mutta haittaa on pyritty minimoimaan suunnitteluratkaisuin, eikä raskasta liikennettä ohjata kulkemaan lainkaan asutuksen läpi.

ALUE	pinta-ala	rakennus- oikeus	tehokkuus
K-korttelialueet	251348	125674	0,50
T-korttelialueet	517630	258815	0,50
E-korttelialueet	23310	11655	0,50
L-korttelialueet	4392		
AOT-korttelialueet	98829	24707	0,25
Muut asumisen korttelialueet	61846	12670	0,20
Viheralueet	280328		
Suojelualue	47315		
Kadut ja tiet	231710		
Yhteensä	1516708	433521	0,29

Taulukko työpaikka-alueen pinta-aloista ja rakennusoikeuksista.



Alueella voidaan hyödyntää myös viherjulkisivuja. Kuvassa rakennuksen ympärille on rakennettu teräskehikko, jossa kasvaa erilaisia köynnöskasveja. Kasvit varjostavat rakennusta, jolloin sen viilennystarve kesäisin vähenee. Lähde: Euroinnox

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

5.1 Asemakaavan toteuttaminen ja sen ajoittaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa, kun asemakaava ja asemakaavamuutos on saanut lainvoiman. Alueen toteuttamisen aikana tulee huomioida rakentamisen aikainen hulevesien hallinta sekä ympäristölle aiheutuvien haittojen minimoiminen.

5.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutuessa seurattavia asioita ovat ainakin alueen työpaikkatoimintojen ja työpaikkojen määrän kehittyminen, kerrosalan toteutuminen, kaavamäärysten toteutuminen sekä asukkaiden ja käyttäjien palaute.

Vihdissä 6.10.2020

Petra Ståhl, elinvoimajohtaja

Tarja Johansson, kaavasuunnittelija

LISÄTIETOJA

Kuulutukset

Kaavaa sekä katu- ja puistosuunnitelmia koskevat kuulutukset kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Vihdin Uutiset ja Luoteis-uusimaa), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-kotisivuilla.

Verkkosivu

Jatkuva tiedotus kunnan verkkosivuilla

www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus

www.vihti.fi/palvelut/kadut_tiet_puistot_ja_torit

Tiedustelut

kaavasuunnittelija

Tarja Johansson

s-posti tarja.johansson@vihti.fi

puh. 044 0421 171

kaavasuunnittelija

Miia Ketonen

s-posti miia.ketonen@vihti.fi

puh. 044 042 1345

Kaavan piirtäminen

kaavoitusassistentti

Eila Oulujärvi

puh. 044 467 5285

s-posti eila.oulujarvi@vihti.fi

Kaavaotteet

suunnitteluavustaja

Eila Siikanen,

puh. 044 467 5582

s-posti: eila.siikanen@vihti.fi

Kaavoitustoimen käyntiosoite

Asemantie 30, 03100 Nummela

Kaavoitustoimen postiosoite

Elinvoimakeskus/kaavoitus

PL 13, 03101 Nummela

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelua koskeviin tiedusteluihin

yhdyskuntatekniikan päällikkö

Toni Keski-Lusa

puh. (09) 4258 3597

toni.keski-lusa@vihti.fi

liikennesuunnittelija

Laura Kilpeläinen

puh. 044 467 5444

laura.kilpelainen@vihti.fi



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/semakaavoitus>

Raportin valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi.





Kaava N 198

Etelä-Nummellan yritysalue I asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

22.10.2019



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

Kate 22.10.2019

§ 72

Kate liite 5

Tavoitteet

Kh 28.10.2019

§ 176

Kh liite 3

Vireilletulokuulutus

Valmistelumateriaali

Kaavaehdotus

Kaavan hyväksyminen

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 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

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelu toteutetaan rinnan asemakaavatyön kanssa. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee myös katu- ja yleisten alueiden suunnitelmia.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellään myös kaavatyön tavoitteet.

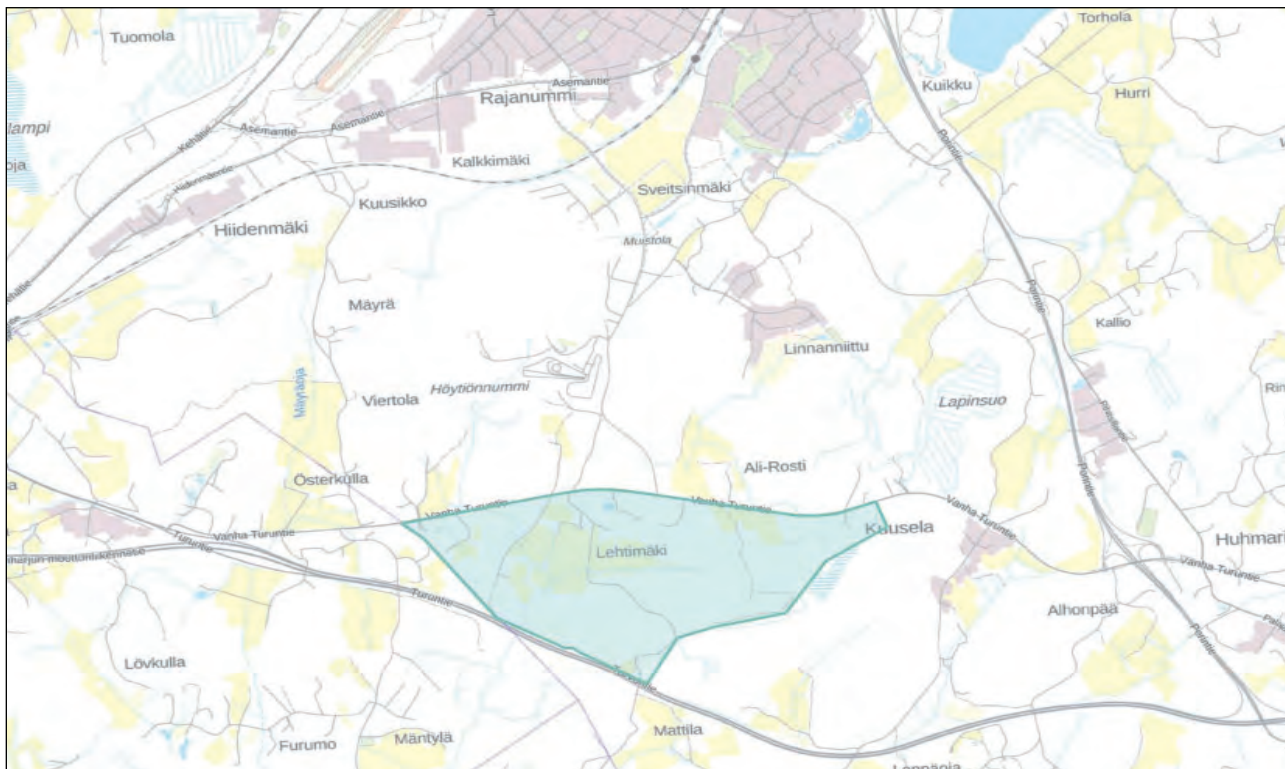
Osallistuminen ja vaikutusten arviointi suunnitellaan jokaista kaavaa varten erikseen. Tämä suunnitelma on laadittu Etelä-Nummolan työpaikka-alueen I vaiheen asemakaavan laatimiseksi sekä alueen katujen ja yleisten alueiden suunnitelmien laatimista varten.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan Vihdin kunnan kaavoitustoimessa sekä kunnan internet-sivuilla. Suunnitelmaa voidaan päivittää tarpeen mukaan työn edetessä.

MRL 63 §
Osallistumis- ja
arviointisuunnitelma

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.



Suunnittelualueen alustava rajaus taustakartalla. Rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä. © MML

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Nummelassa Valtatie 1:n ja maantie 110 välisellä alueella. Alue on kaavoittamatonta, mutta se liittyy Nummelan taajaman asemakaavoitettuun alueeseen.

Asemakaava-alue sijoittuu Nummelan olemassa olevan taajaman eteläpuolelle rajautuen etelässä Tarvontiehen (valtatie 1), pohjoisessa Vanhaan Turuntiehen (110), lännessä Lohjan kaupungin rajaan ja idässä Kauhusuohon. Suunnittelualueen alustava rajausta kattaa noin 147 ha, rajausta tarkentuu suunnittelun edetessä. ESA- radan linjaus kulkee suunnittelualueen ja Nummelan nykyisen keskusta-alueen välillä, jonne sijoittuu tulevaisuudessa myös Nummelan rautatieasema. Asemanseudun rakentumisen yhteydessä suunnittelualue liittyy entistä tiiviimmin joukkoliikenteen piiriin.

Alue soveltuu sijaintinsa, hyvien kulkuyhteyksiensä ja näkyvyytensä ansioista hyvin työpaikka- alueeksi, jolle voi sijoittua mm. teollisuutta, logistiikkaa ja tilaa vaativaa kauppaa.

Suunnittelualueella on jonkin verran haja-asutusta, yritystoimintaa, viljeltyjä peltoaukeita, metsäisiä kallioita ja soistuvia alueita. Aluetta halkovat sekä 110 kV ja 400 kV voimalinjat. Suunnittelualueen läpi kulkeva Kattilamäentie johtaa alueelta edelleen Tarvontien toiselle puolelle.

Alueen korkeuserot ovat verrattain suuria ja rakennettavuusolosuhteet paikoin hankalia. Alueelle sijoittuu myös suunnittelussa huomioitavia luontoarvoja sekä viherysteystarpeita.



SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Asemakaavoitus on alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä. Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaan asemakaavan tarkoituksena on muun muassa osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, taajama- ja maisemakuvan sekä hyvän rakennustavan edellyttämällä tavalla.

Kunnan elinvoimaisuus tarvitsee väestönkasvun lisäksi myös yritysten ja työpaikkojen kasvua. Vihdin kunnan tavoitteena onkin parantaa työpaikkaomavaraisuutta, ja vähentää siten pendelöinnin tarvetta. Kunnan tavoitteena on myös olla yritysystävällinen ja pystyä tarjoamaan aiempaa joustavammin, enemmän ja monipuolisemmin rakennuspaikkoja erilaisten yritysten tarpeisiin.

Etelä-Nummelen yritysalueen asemakaavalla on tarkoitus tutkia työpaikka-alueen sijoittamista eteläiseen Nummelaan erinomaisen liikenneyhteyksien ulottuville ja näkyvyydeltään erinomaiselle paikalle, joka sijaitsee myös pohjavesialueiden ulkopuolella. Tämän asemakaavan alue tulee olemaan ensimmäinen osa laajempaa Etelä-Nummelen työpaikka-aluetta, josta kaavallaan tulevaisuudessa kunnan merkittävintä ja laajinta yritysalueetta, jonne voi sijoittua monipuolisesti teollisuutta sekä erilaisia toimitiloja ja liiketiloja erityisesti tilaa vaativan kaupan tarpeisiin. Lisäksi tällä täysin uudella alueella voidaan panostaa erityisesti kiertotalouteen ja erilaisten yritysten yhteistoimintaan sen ympärillä.

Kaavan laatimisessa on erityisesti huomioitava, että alueen liikennejärjestelyille varataan riittävät tilat huomioiden alueelle tuleva raskas liikenne ja alueen hulevesien hallintaa varten varataan myös riittävät alueet, koska merkittävä osa rakennuspaikoista tulee todennäköisesti päälystettäväksi. Alueelle aiemmin muodostunut haja-asutus pyritään huomioimaan kaavatyössä mahdollisuuksien mukaan.

Kaavan tavoitteet tarkentuvat kaavatyön edetessä yhteistyössä osallisten kanssa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteilla tähdätään kestäväan ja toimivaan yhdyskuntarakenteeseen, joiden perusedellytys on, että alueidenkäytössä vastataan väestö- ja työpaikkakehityksen edellyttämiin tarpeisiin, mahdollistetaan eri väestöryhmien tarpeita vastaava asuntotarjonta sekä elinkeinojen uusiutuminen ja kehittyminen. Resurssitehokas ja vähähiilinen yhdyskuntakehitys on välttämätöntä, jotta pystytään vastaamaan ilmastopoliittisten mukaisiin päästövähennystavoitteisiin. Päästöjä voidaan vähentää hyödyntämällä tehokkaasti olemassa olevaa rakennetta, edistämällä työpaikkojen, palvelujen ja vapaa-ajanalueiden saavutettavuutta, parantamalla kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia sekä hyödyntämällä tehokkaasti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

Kestävän alueidenkäytön yhtenä tehtävänä on ennalta ehkäistä merkittäviä terveys- ja ympäristöhaittoja, joka on välttämätöntä myös talouden kannalta. Elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyviä haittatekijöitä ovat erityisesti liikenteen ja tuotantotoiminnan päästöt maaperään, veteen ja ilmaan, altistuminen melulle sekä ympäristöön vaikuttavat onnettomuudet. Varsinkin ilmaston lämpeneminen kasvattaa vakavien ja peruuttamattomien muutosten todennäköisyyttä, ja edellyttää alueidenkäytön ratkaisuja ilmastomuutokseen sopeutumiseksi.

Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa luonnon- ja kulttuuriympäristöjen sekä arkeologisten arvojen alueet sekä

niiden kestävä käyttö, joka toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus. Luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen kestävällä tavalla on tärkeää elinkeinojen, väestön hyvinvoinnin ja alueiden identiteetin kannalta. Alueidenkäytöllä vaikutetaan myös luonnonvarojen kestäväan hyödyntämiseen. Alueidenkäytössä on tarpeen varautua uusiutuvan energiatuotannon, erityisesti bioenergian tuotannon ja käytön merkittävään lisäämiseen sekä tuulivoimapotentialin laajamittaiseen hyödyntämiseen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden pääteemat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- *varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,*
- *auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,*
- *toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä*
- *edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.*



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Nummela on Vihdin kunnan suurin taajama, jonne myös pääosa kunnan kasvusta on viime vuosina keskittynyt. Vihdin kuntastrategiassa vuosille 2018 - 2021 on linjattu, että strategiakaudella maankäytön asiat nostetaan kunnan kehittämisen tärkeimmäksi välineeksi, jolla parannetaan niin yritysten toiminnan kuin monipuolisen asuntotarjonnankin perusedellytyksiä. Tavoitteena on, että kunta pystyy vastaamaan välittömästi mihin tahansa yritystoimintaa tai asumista koskevaan maankäyttölliseen tarpeeseen.

Vihdin kunnan suurimmat ja merkittävimmät toteutuneet työpaikka-alueet ovat Veikkoinkorpi Nummelan taajaman pohjoisosassa, Hiekan teollisuusalue Ojakkalan koillispuolella, Kenttälän/Hiidenmäen teollisuusalue Nummelan taajaman länsiosassa sekä Lankilan teollisuusalue Nummelan Lankilassa. Kaikki edellä mainitut työpaikka-alueet sijoittuvat luokitelluille pohjavesialueille, mikä asettaa rajoitteita alueiden käytölle. Tästä syystä uusia työpaikka-alueiden asemakaava-avauksia on tehty mm. Koivissiltaan ja Palojärvelle. Koivissillan alueelle on rakentunut yksi kaavoitetuista rakennuspaikoista, Palojärven alueen toteuttaminen osoittautui maaperäolosuhteiden vuoksi odotettua kalliimmaksi.

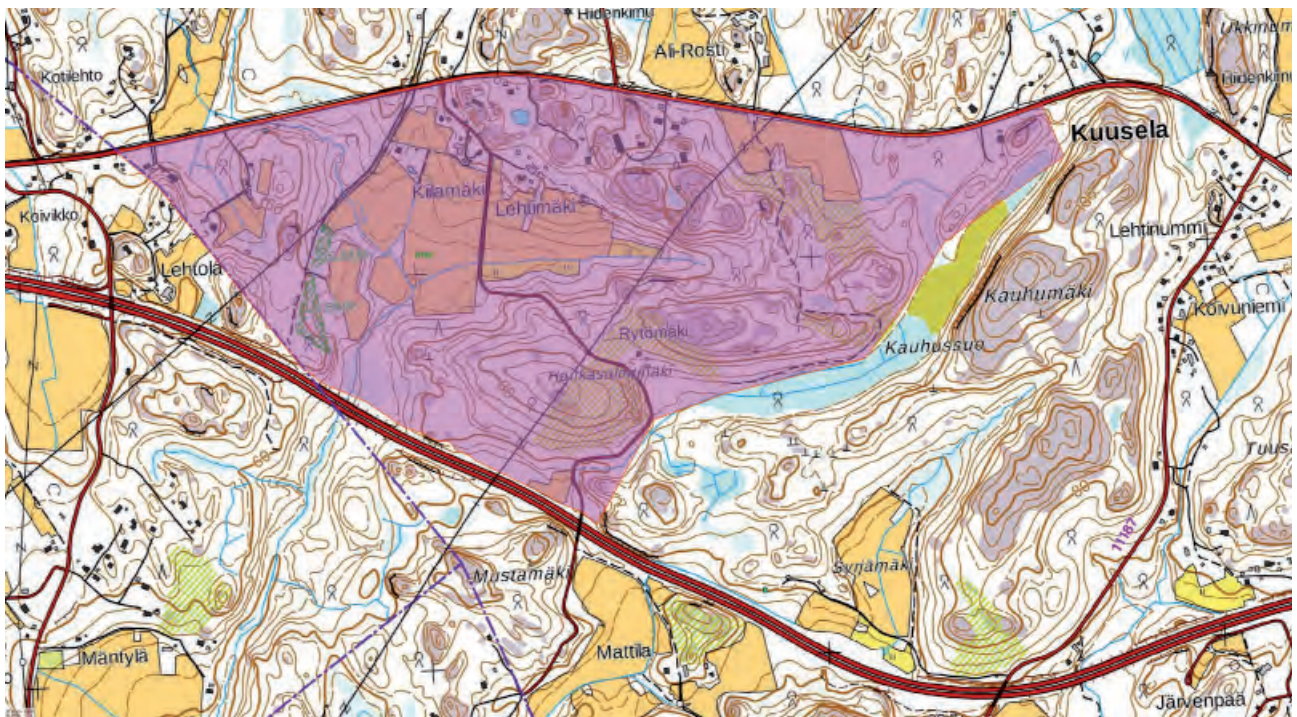
Suunnittelualue kytkeytyy nykyiseen Nummelan taajaman yhdyskuntarakenteeseen Vanhan Turuntien ja Pillistöntien kautta. Vanhan Turuntien välityksellä suunnittelualueelta on hyvät liikenneyhteydet myös Helsinki-Turku moottoritille (valtatie 1), Porintielle (valtatie 2) sekä Hanko-Hyvinkää tielle (valtatie 25).



Kuva Veikkoinkorven työpaikka-alueelta.



Kuva Tarvontie (valtatie 1) suunnittelualueen kohdalta.



Maastokartta suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä.

Suunnittelualue on erittäin laaja, ja sen maasto on hyvin vaihtelevaa aina kallioista mäistä soistuviin alueisiin. Kaavan toteuttaminen tulee jokatapauksessa vaatimaan alueen maaston voimakasta muokkaamista. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kuitenkin huomioitava alueella olevat luontoarvot ja suojelualueet, joiden olosuhteita ei voida muuttaa siten, että luontoarvot häviävät.

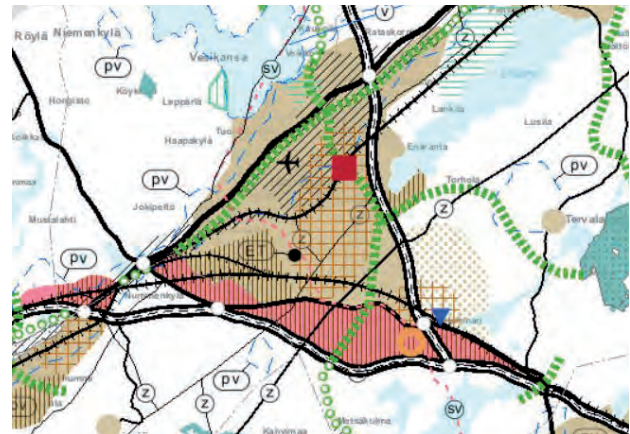
Oman haasteensa alueen suunnittelulle asettavat aikojen saatossa osin täysin suunnittelemattomasti alueelle muodostuneet asuinrakennukset.

Maakuntakaava

Vihti kuuluu Uudenmaan liittoon. Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (Uudenmaanliitto, 2017) suunnittelualue on osoitettu osaksi työpaikka-alueita. Tällä merkinnällä osoitetaan merkittävät taajamatoimintojen ulkopuoliset työpaikka-alueet. Alue varataan ensisijaisesti työpaikkarakentamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä tavalla, joka turvaa ympäristö- ja luonto-arvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuuri-historialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat Vihdissä 10 000 k-m². Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Tämä työpaikka-alue on kuitenkin osoitettu myös taajamatoimintojen ja työpaikka-alueiden reservialueeksi, joka on kehittämistäpämerkintä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaminen on ajoitettava pääsääntöisesti maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle. Kunta määrittelee alueen toteuttamisen tarkoituksenmukaisen ajoituksen suhteessa kyseisen taajaman tai kunnan osa-alueen muihin käytettävissä oleviin taajamatoimintojen alueisiin ja työpaikkojen osalta suhteessa kunnan muihin käytettävissä oleviin työpaikkatoimintojen alueisiin.

Suunnittelualueen läpi kulkevat voimalinjat on osoitettu myös maakuntakaavassa, ja 400 kV:n voimalinjaan liittyy myös MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelualuetta sivuaa idässä viheryhteystarve-merkintä, jolla osoitetaan virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että merkinnällä osoitettu yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot, arvokaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston liikkumismahdollisuudet. Viheryhteyden mitoituksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä seudullisten ja paikallisten virkistystarpeiden yhteensovittamiseen siten, että olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön. Lisäksi suunnittelualuetta sivuavat moottoriväylä ja seututie.

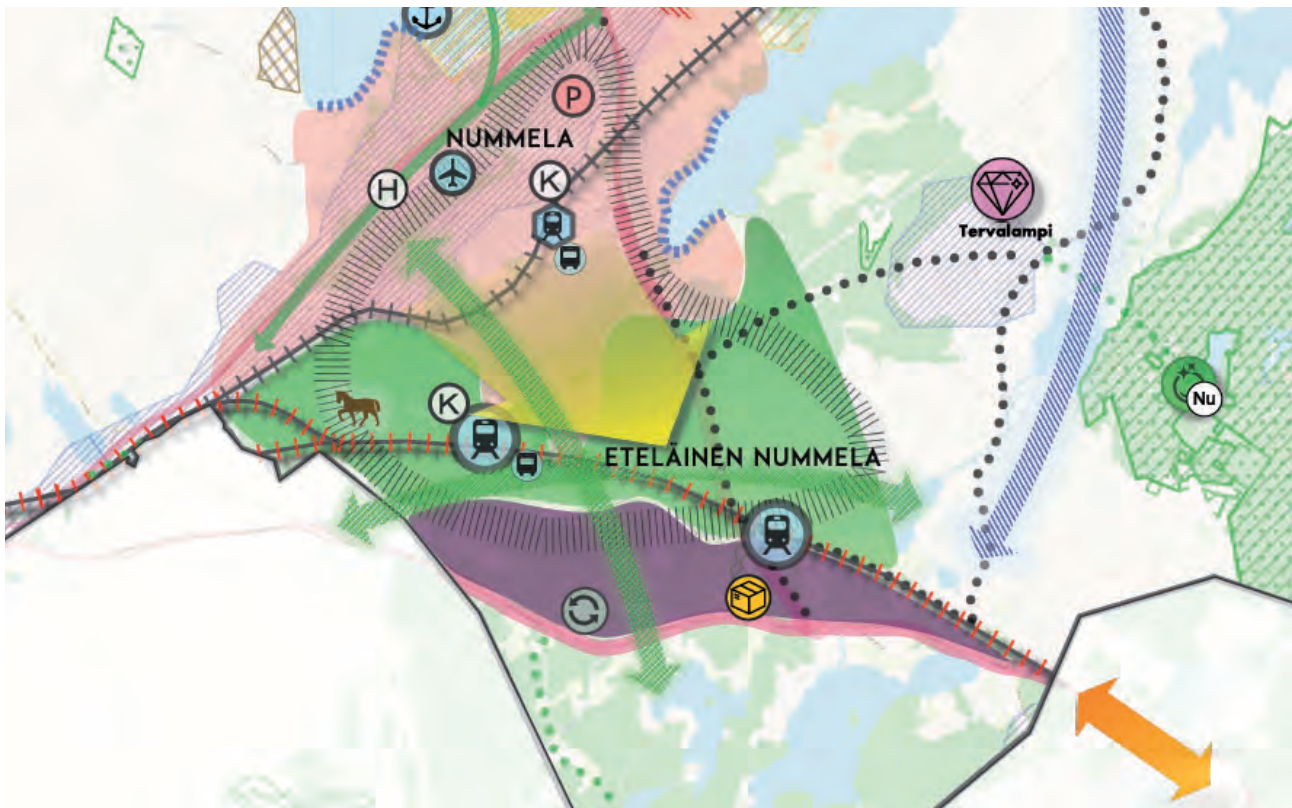
Maakuntakaavan päivitys Uusimaa-kaava 2050 on Uudenmaanliitossa valmistelussa. Uusimaa-kaava kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokonaisena kaava valmistellaan vuosina 2016–2019. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Uusimaa-kaava 2050 ehdotus on ollut lausuntokierroksella 21.3. - 24.5.2019. Kaavaehdotuksessa kohdealue sijoittuu osin taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, osin uuteen raideliikenteeseen tukeutuvalle taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja osin valkoiselle alueelle.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä. © Uudenmaanliitto



Ote Uusimaa-kaavan 2050 ehdotuksesta. © Uudenmaanliitto



Ote Vihdin strategisen yleiskaavan luonnoksesta. © Vihdin kunta.

Yleis- ja osayleiskaavat

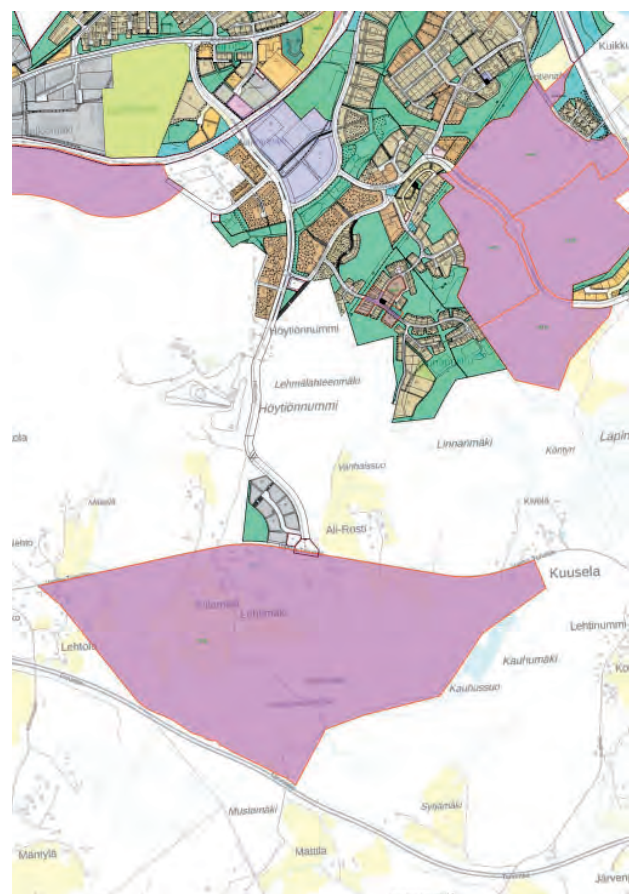
Suunnittelualueella ei ole voimassa rakentamista ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai osayleiskaavaa. Valmisteilla olevassa Vihdin strategisessa yleiskaavassa (luonnos on ollut nähtävillä 7.11. – 7.12.2018) on tavoitteena luoda yhteinen näkemys Vihdin maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Kaavalla pyritään alueidenkäytön strategisten linjausten tekemiseen ja kokonaiskuvan muodostamiseen kunnan maankäytön tavoitellusta kehityksestä.

Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on merkitty huipputuottavuuden yritysalueeksi, joka on yritys- ja teollisuustoiminnan alueellinen keskittymä, jolle sijoittuu teollisuus-, toimi- ja liiketilaa. Suunnittelualue on teemoitettu tarkemmin kiertotalouspuistoksi, joka on kiertotalouden ja symbioottisen teollisuus- ja yritystoiminnan keskittymä. Aluetta sivuaa myös tarve viheryhteydelle.

Asemakaavat

Suunnittelualue sijaitsee asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella, mutta se liittyy pohjoisessa asemakaavoitettuihin alueisiin.

- N 161, Pillistöntien asemakaava, Kv 7.12.2015 § 58
- N 167, Höytiönnummen työpaikka-alue, Kv 1.6.2015 § 31



Suunnittelualueen raja- ja ajantasakaava esitettynä kunnan kantakartalla © Vihdin kunta.

Selvitykset ja suunnitelmat

- Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2006.
- Uudenmaan II vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2013.
- Uudenmaan IV maakuntakaava. Uudenmaanliitto, 2017.
- Uusimaa-kaava 2050 - ehdotus. Uudenmaanliitto, 2019.
- Vihdin kunnan yleiskaava 1986. Vihdin kunta. Kv 10.11.1986.
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025. Vihdin kunta. Kv 15.11.2004.
- Vihdin kuntastrategia 2018-2021
- Vihdin strateginen yleiskaavaluonnos. Vihdin kunta, 2018.
- Nummolan eteläosien osayleiskaava. Vihdin kunta. Kv 9.12.2013. KHO kumosi 25.8.2016.
- Vihdin liikenneturvallisuussuunnitelma 2012. Uudenmaan Ely-keskus, 2012.
- Vihdin kunnan päivitetty ympäristönsuojelumääräykset. Vihdin kunta, 2012.
- Vihdin kunnan ilmastostrategia. Vihdin kunta, 2010.
- KUUMA-kuntien ilmasto-ohjelma, 2010. (Päivitettävänä)
- Vihdin kunnan maapoliittinen ohjelma. Vihdin kunta, Kv 3.6.2019 § 25.
- Vihdin jalankulku-, pyörätie- ja ulkoilureittiverkoston kehittämissuunnitelma. WSP Finland, 2012.
- Asemakaava N 161, Pillistöntien asemakaava. Vihdin kunta, Kv 7.12.2015 § 58
- Asemakaava N 167, Höytiönnummen työpaikka-alue. Vihdin kunta, Kv 1.6.2015 § 31
- Kaavoitusohjelma 2019-2020. Vihdin kunta, KV 10.12.2018.
- Nummolan eteläosien osayleiskaava, Luontoselvitys 2005. Luontotieto Keiron Oy, 14.12.2005.
- Nummolan eteläosan osayleiskaava-alueiden arkeologinen inventointi. Museovirasto. Esa Hertell, 2007.
- Nummolan eteläosien osayleiskaavahanke, Linnustaselvitys. Sami Virta, Luontotieto Keiron Oy, 31.10.2006.
- Nummolan eteläosien osayleiskaava 1 A:n täydentävät kasvillisuusselvitykset. Faunatica, 2007.
- Hankasalomäki, Luontoselvitys. Morenia Oy. Ramboll Finland Oy, 6.3.2008.
- Hankasalomäki, Maa-aineston otossuunnitelma, Meluselvitys. Morenia Oy. Ramboll Finland Oy, 29.4.2008.
- Hankasalomäki, Pinta- ja pohjavesiselvitys sekä tarkkailuohjelma. Morenia Oy. Ramboll Finland Oy, 2.4.2008.
- Etelä-Nummolan liikenneselvitys, 2019. (Tekeillä, Sitowise Oy)

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön kuluessa tullaan tekemään selvityksiä koskien mm. suunnittelualan maaperän rakennettavuutta ja hulevesien hallintaa. Lisäksi tarvittaessa tullaan tarkentamaan sekä päivittämään suunnittelualuetta koskevia muita selvityksiä, kuten esimerkiksi melu- ja värinäselvitystä sekä osayleiskaavatyön aikana laadittua luontoselvitystä tarpeen mukaan.

Aluetta koskevat sopimukset

Alustavan kaavarajauksen mukainen kaava-alue on suurilta osin yksityisessä omistuksessa. Kaavoituksen käynnistyessä ollaan yhteydessä alueen maanomistajiin liittyen kaavoituksen etenemisen mahdollisuuksiin ja vaihtoehtoihin kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisesti.

Kaava-alueella ei tällä hetkellä ole voimassa kaavan käynnistämisen- tai maankäyttösopimuksia. Kaavarajauksen tarkentamiseksi tullaan tarvittaessa tekemään sopimuksia kaava-alueelle sijoittuvien yksityisessä omistuksessa olevien maanomistajien kanssa, mikäli se on tarpeellista.



VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla suunnitelman toteuttamisen ekologisia, kulttuurisia, sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia. Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisten kaavojen ohjausvaikutukset, jotka koskevat aluetta. Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

MRL 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;*
- 2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;*
- 3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;*
- 4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;*
- 5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.*

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaprosessin aikana tullaan arvioimaan erityisesti seuraavia kaavas suunnitelman vaikutuksia:

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

- kaavaratkaisun vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen (eheyteen, hajautumiseen jne.) ja taajamakuvaan
- kaavaratkaisun vaikutukset alueen palvelurakenteeseen, palveluiden saatavuuteen, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan
- kaavaratkaisun vaikutukset virkistykseen (virkistysmahdollisuudet; lisääntykö, kaventuuko, muuttuuko)
- kaavaratkaisun vaikutukset ympäröivään liikenneverkkoon, liikennemääriin ja liikenteen järjestämiseen
- kaavaratkaisun vaikutukset alueen tekniseen huoltoon (kunnallistekniikan rakentamistarpeisiin, nykyisen järjestelmän kuormittumiseen)
- kaavaratkaisun vaikutukset ympäristöhäiriöihin

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- kaavaratkaisun vaikutukset alueen maisemaan
- kaavaratkaisun vaikutukset luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen
- kaavaratkaisun vaikutukset kunnan ilmastostrategian toteutumiseen
- kaavaratkaisun vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen (veden ekologiseen kiertoon, pohja- ja pintavesiin, vesialueisiin)
- kaavaratkaisun vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Vaikutukset talouteen

- kaavaratkaisun vaikutukset kunnan talouteen lyhyellä ja pitkällä aikavälillä (investointeihin, uusiin työpaikkoihin, uusiin veronmaksajiin, palveluiden tuottamiskustannuksiin jne.)
- yksityistaloudellisiin kustannuksiin (esim. liikennöintikustannuksiin)

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

- kaavaratkaisun vaikutukset liikenneturvallisuuteen
- kaavaratkaisun vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen
- kaavaratkaisun vaikutukset ympäristön puhtauteen (pohjaveden ja maaperän pilaantumiskit, ilmanlaatu)

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

- kaavaratkaisun vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella
- kaavaratkaisun vaikutukset asukkaiden määrän ja ikärakenteen muutoksiin
- kaavaratkaisun vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin (paraneminen / heikkeneminen)

Katusuunnitelman ratkaisujen vaikutuksia arvioidaan mm. seuraavista näkökohdista:

- liittymäkorkeudet tonteilta katuun
- katukorkeus suhteessa asuntojen korkeustasoon (melu, näköyhteys huoneistoihin, roiskevesi, auraslumi yms.)
- pintamateriaalien ja rakenneratkaisujen vaikutukset ajorytmiin ja sitä kautta liikennemeluun (kiihdytykset, jarrutukset, materiaalimuutosten vaikutukset rengasääniin)
- katujen kunnossapito
- johtojen ja kaapeleiden rakentaminen ja ylläpito
- katu- ja rakennuskortteleiden ulkovalaistusten yhteensovittaminen

Eri tekijöiden vaikutukset arvioidaan ja optimoidaan suunnittelussa siten, että loppuympäristö on toimiva, viihtyisä, turvallinen ja ulkoasultaan esteettinen katu sekä katutila.

Vaikutusalue

Kaavatyön vaikutukset ovat alueen maankäytön muuttuessa ja maisemakuvavaikutuksiltaan paikallisia. Maankäytön muutoksella on vaikutusta myös laajemmin, sekä Nummelan ja koko kunnan tasolla että mahdollisesti myös seudullisella tasolla. Alueen liikenteellisillä ratkaisuilla on sekä paikallista että seudullista vaikutusta.

Vaikutusten arvioinnin menetelmät

Vaikutuksia arvioidaan laadittujen perusselvitysten sekä asetettujen tavoitteiden pohjalta, peilaten kaavaratkaisun toteuttamisen vaikutuksia lähtökohtatilanteeseen. Tavoitteet asetetaan eri osallisryhmiä ja eri toimialojen asiantuntijoita kuullen. Kaikilla osallisryhmillä on mahdollisuus osallistua vaikutusten arviointiin kaavaprosessin kuluessa.



OSALLISTUMINEN

Osallistuminen painottuu kaavaprosessin alkuvaiheisiin, jolloin osallisilla on parhaimmat mahdollisuudet vaikuttaa kaavan sisältöön.

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta kunnan verkkosivuilla tai sähköpostitse kaavoituksesta vastaaville kunnan edustajille. Kaavan laatijaan voi ottaa myös yhteyttä puhelimitse, kirjeitse tai käymällä kunnanvirastolla (tapaamisaika varattava etukäteen) koko kaavaprosessin ajan.

Eri viranomaistahojen kanssa ollaan yhteydessä kaavatyön aikana, ja heidän kanssa tullaan pitämään tarpeen mukaan neuvotteluja.

Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksen eri vaiheissa

Suunnittelun käynnistyminen

Asemakaavatyö käynnistyy työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla. Kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsiteltäviä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, ilmoitetaan kaavatyön vireille tulosta ja OAS:in nähtävillä olosta (MRL 63 §).

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavaprosessin ajan ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin kuluessa. Suunnitelmaa koskevista puutteellisuuksista sa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan OAS:iin tekemistä muutoksista huolimatta osallistumis- ja arviointisuunnitelman puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uudenmaan ELY -keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §). Vihdin alueesta vastaa Uudenmaan ELY-keskus.

Kaavatyön käynnistymisestä lähetetään tieto viranomaistahoille kirjeitse tai sähköpostitse.

Osallisten kannalta keskeinen suunnitteluvaihe on kaavan valmistelu, jolloin tehdään muun muassa tarvittavia lisäselvityksiä kaava-aluetta koskien sekä täsmennetään kaavatyön tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-aluetta koskien yksi tai useampi kaavaluonnos. Kaavoitus- ja teknisen lautakunnan hyväksyttyä kaavan valmisteluaineiston, asetetaan se (kaavaluonnos ym.) julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään tarvittaessa ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

Asemakaavaehdotus

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jonka kunnanhallitus hyväksyy asetettavaksi julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaavan hyväksyminen

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä ja internet-kotisivuilla. Lisäksi hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto MRL:n mukaisesti niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa sitä pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §). Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelu

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelun aloittamisesta ilmoitetaan kuulutuksella paikallislehdissä sekä Vihdin kunnan kotisivuilla.

Mielipiteensä katujen ja yleisten alueiden suunnitteluratkaisuista voivat esittää alueen maanomistajat, Vihdin kunnan jäsenet ja mm. alueella toimivat asukas- yms. yhdistykset sekä kirjallisesti että suullisesti. Mielipiteet kirjataan ylös ja kootaan yhteen luetteloon. Myöskin kunnan viranomaiset ja hallintokunnat voivat lausua suunnittelua koskevia mielipiteitä. Yhdyskuntatekniikan verkostoja alueelle rakentavat laitokset osallistuvat suunnitteluprosessiin.

Katujen ja yleisten alueiden suunnitelmaehdotukset asetetaan 14 vuorokauden ajaksi julkisesti nähtäville. Osalliset voivat jättää suunnitelmaehdotuksista kirjallisia muistutuksia, johon annetaan kunnan vastine.

Katujen ja yleisten alueiden suunnitelmat hyväksyy kaavoitus ja tekninen lautakunta asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Etelä-Nummelan yritysalueen I asemakaavan keskeisiä osallisia ovat ainakin:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen kiinteistönomistajat
- lähialueen asukkaat
- Lohjan kaupunki
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, kuten:
 - Vihdin yrittäjät ry
 - Vihdin Enäjärven suojeluyhdistys ry
 - Nummelan Kilta
 - Vammaisneuvosto
 - SuurVihdin Kilta ry
 - Vihdin asukas ja kylätoiminta ry (Viakas)
 - Vihdin luonto ry
 - Vihti Seura
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten:
 - rakennusvalvonta,
 - ympäristövalvonta,
 - kunnallistekniikka,
 - mittaustoimi
 - tilapalvelu
 - Vihdin museo
 - Vihdin vesi
 - elinkeinotoimi
 - reittisuunnittelu
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten:
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (L- ja Y-vastuualueet)
 - Uudenmaanliitto
 - Väylävirasto
 - Museovirasto
 - Nuorisofoorumi
 - Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
 - Fingrid Oyj
 - Caruna Oy
 - Gasum Oy
 - Auris Kaasunjakelu Oy
 - Nummelan Aluelämpö Oy
 - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Rosk'n Roll Oy Ab
 - Lohjan kaupungin vetovoimalautakunnan ympäristöterveysjaosto
- alueella toimivat yritykset
 - Morenia Oy

TIEDOTTAMINEN

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö sekä katujen ja yleisten alueiden suunnittelutyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen.

Kaavan sekä katujen ja yleisten alueiden suunnittelun etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä, kunnan internetkotisivuilla ja ilmoitustaululla.

Kaavatyön sekä katujen ja yleisten alueiden suunnittelun käynnistymisestä, kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä (Vihdin Uutiset ja Luoteis-Uusimaa), internet-sivuilla (www.vihti.fi) ja ilmoitustaululla. Kuulutuksissa kerrotaan myös mahdollisesti järjestettävistä yleisötilaisuuksista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluaineisto, asemakaavaehdotus sekä katujen ja yleisten alueiden suunnitelmat asetetaan nähtäville Vihdin kunnanviraston ilmoitustaululle sekä kunnan internet-sivuille.

Asemakaavaehdotuksesta sekä katujen ja yleisten alueiden suunnitelmista kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta <https://www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/>

AIKATAULU

Kaavatyö sisältyy kunnanvaltuuston 10.12.2018 § 54 hyväksymään vuosien 2019-2020 kaavoitusohjelmaan.

Tavoitteena on saada kaavatyö vireille vuoden 2019 loppupuolella ja viedä kaavan valmisteluaineisto kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyyn vuoden 2020 alkupuoliskolla. Jo kaavan aloitusvaiheessa on tarkoitus järjestää työpaja -tyyppinen osallistumistilaisuus. Valmisteluaineiston nähtävilläolonaikana järjestetään tarvittaessa kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus.

Valmisteluaineiston ja siitä saatujen palautteiden pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka pyritään saattamaan julkisesti nähtäville vuoden vaihteessa 2020-2021. Katujen ja yleisten alueiden suunnitelmat asetetaan mahdollisuuksien mukaan nähtäville yhdessä kaavaehdotuksen kanssa.

Tavoitteena on saada asemakaava kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2021 alkupuolella. Katujen ja yleisten alueiden yleisuunnitelmat laaditaan mahdollisuuksien mukaan valmiiksi rinnan kaavaprosessin kanssa.

LISÄTIETOJA

Kuulutukset

Kaavaa sekä katu- ja puistosuunnitelmia koskevat kuulutukset kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Vihdin Uutiset ja Luoteis-uusimaa), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-kotisivuilla.

Verkkosivu

Jatkuva tiedotus kunnan verkkosivuilla
www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus
www.vihti.fi/palvelut/kadut_tiet_puistot_ja_torit

Tiedustelut

kaavasuunnittelija
Tarja Johansson
s-posti tarja.johansson@vihti.fi
puh. 044 0421 171

kaavasuunnittelija
Miia Ketonen
s-posti miia.ketonen@vihti.fi
puh. 044 042 1345

Kaavan piirtäminen
kaavoitusassistentti
Eila Oulujärvi
puh. 044 467 5285
s-posti eila.oulujarvi@vihti.fi

Kaavaotteet

suunnitteluavustaja
Eila Siikanen,
puh. 044 467 5582
s-posti: eila.siikanen@vihti.fi

Kaavoitustoimen käyntiosoite

Asemantie 30, 03100 Nummela

Kaavoitustoimen postiosoite

Elinvoimakeskus/kaavoitus
PL 13, 03101 Nummela

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelua koskeviin tiedusteluihin

yhdyskuntatekniikan päällikkö

Toni Keski-Lusa
puh. (09) 4258 3597
toni.keski-lusa@vihti.fi

liikennesuunnittelija

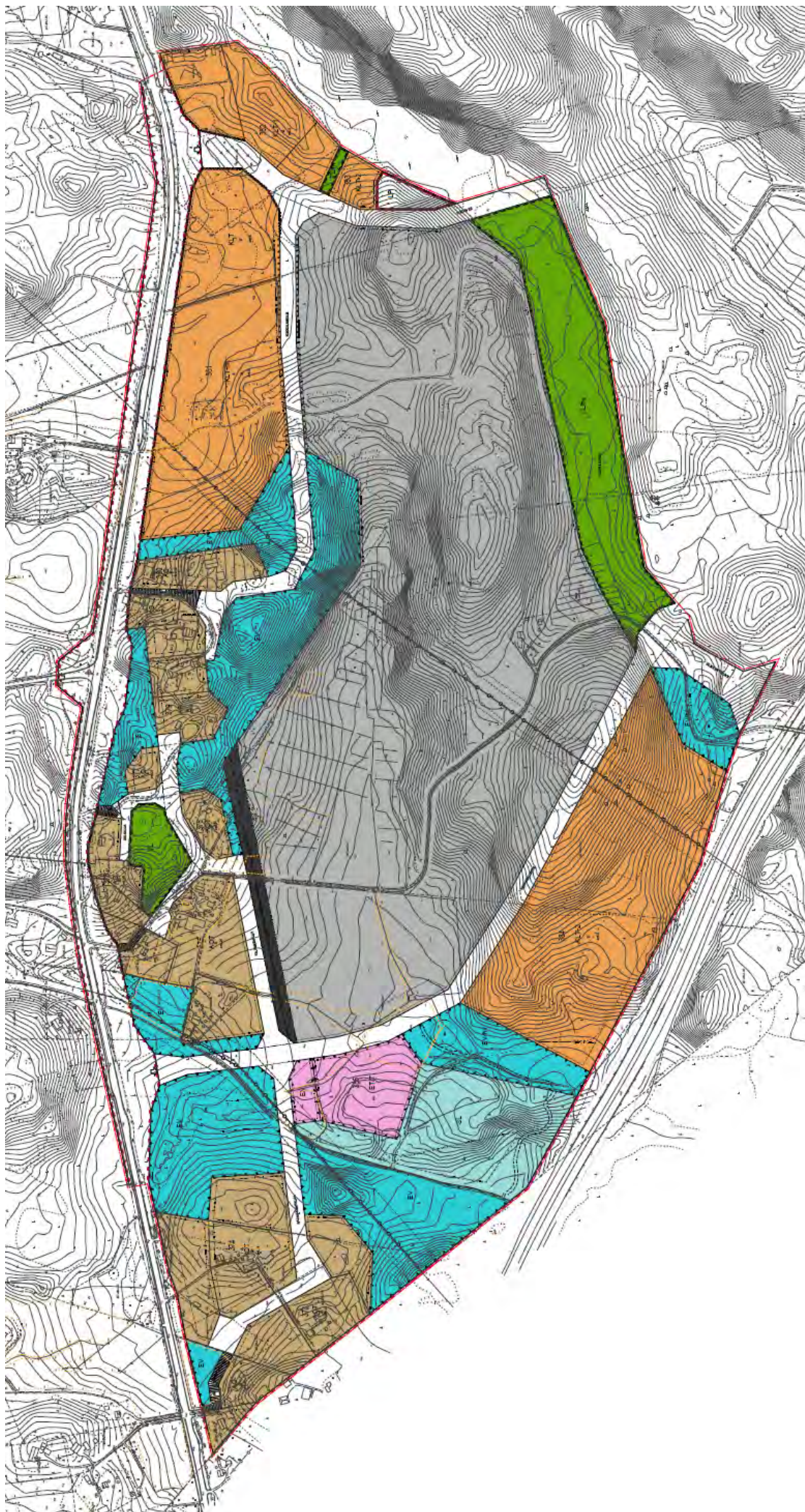
Laura Kilpeläinen
puh. 044 467 5444
laura.kilpelainen@vihti.fi

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

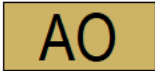
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla <http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>

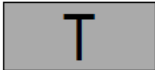
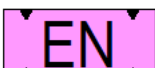
Raportin valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi.

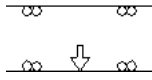




Kaavamääräykset

Numero	Kuva	Selitys
3		Asuinpienalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa erillisiä tai kytkettyjä asuinpienaloja ja niihin liittyviä talousrakennuksia.
5		Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle voidaan rakentaa yksi erillispientalo ja siihen liittyviä talousrakennuksia.
23.1		Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa liike-, toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia. Enintään 30 % rakennuspaikan kerrosalasta voidaan käyttää liiketiloiksi. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.
23.10		Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa liike-, toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Liiketiloiden kerrosalaksi. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.
23.11		Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa liike-, toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Liiketiloiden kerrosalaksi. Aluetta voidaan käyttää myös maatalouteen liittyvään yritystoimintaan. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

23.13		Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia.
27		Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.
34		Lähivirkistysalue.
34.10		Lähivirkistysalue, joka on varattu hulevesin viivyttämiseen ja muuhun käsittelyyn.
46		Yleisen tien alue.
52		Yleinen pysäköintialue.
59		Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
60		Energiahuollon alue.
68		Suojaviheralue.
68.10		Suojaviheralue, joka on varattu hulevesin viivyttämiseen ja muuhun käsittelyyn.

82		3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85		Osa-alueen raja.
86		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
89		Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
93	373	Korttelin numero.
94	2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
95	KUKKULANKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
158		Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
187		Erityisiä luontoarvoja omaava alueen osa.
501		Hulevesimääräykset: Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa rakennuspaikoilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesien käsittelyyn varatut alueet tulee



		toteuttaa erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti. Katualueiden viheralueita tulee hyödyntää hulevesien johtamiseen painanteissa ja avo-ojissa.
502		Melumääräykset: Asuinalueilla rakennukset on suunniteltava siten, ettei liikenteen aiheuttaman melun valtioneuvoston päätöksen mukaiset meluohjearvot ylity. Rakennuspaikkoja tulee suojata liikenteen aiheuttamalta melulta rakennusten edullisella suuntauksella sekä rajaamalla pihvoja melulähteen suuntaan sijoitetuin ääntä vaimentavin talous- ja autosuojarakennuksin, rakenteellisin aidoin sekä suojaistutuksin siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutaso ohjearvot eivät piha-alueilla ylity. Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).
503		Autopaikkamääräykset: Kullakin rakennuspaikalla tulee olla riittävästi autopaikkoja sen toimintaan nähden, kuitenkin vähintään: - 2 ap/asuinhuoneisto, - 1 ap/50 k-m2 toimistotilaa kohti, - 1 ap/35 k-m2 liiketilaa kohti ja - 1 ap/2 työntekijää kohti teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla. Pysäköintialueet tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin.
1000		YLEISMÄÄRÄYKSET; Muille kuin asumiseen osoitetuille rakennuspaikoille rakennettavien rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin harmaita. Tehosteväriä saa olla enintään 30 % julkisivupinnasta, minkä lisäksi julkisivuja voidaan elävöittää viherseinin tai julkisivumaalauksin. Teollisuus-, varasto- ja talousrakennuksissa suositaan viherkattoja. Muiden kuin asumiseen osoitettujen

		rakennuspaikkojen ja yleisten alueiden rakentamattomiksi jääville alueille, joita ei hyödynnetä liikenteeseen tulee istuttaa alueella luontaisesti viihtyviä puita ja pensaita. Tontille tulee istuttaa puita vähintään 2 kpl / 1000 m². Nurmikon sijaan alueella tulee suosia niittykasvillisuutta. Lähivirkistys- ja suojaviheralueet säilytetään tai toteutetaan mahdollisimman luonnonmukaisesti siten, että kasvillisuus on alueelle tyypillistä luonnonkasvillisuutta. Nurmialueet korvataan niityillä. Viheralueille jätetään myös lahoppuuta ja niitä hoidetaan mahdollisimman luonnontilaisina ja biodiversiteetiltään monipuolisina alueina. Pengerryksissä tulee ensisijaisesti käyttää alueelta muodostuvaa kiviaineista. Rakennuspaikkojen aitaaminen on sallittua. Yleisen tien näkemäalueelle sijoittuvien kasvien ja rakennelmien korkeus saa olla enintään 700 mm. Ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava esim. lauta-aidoilla.
--	--	---