

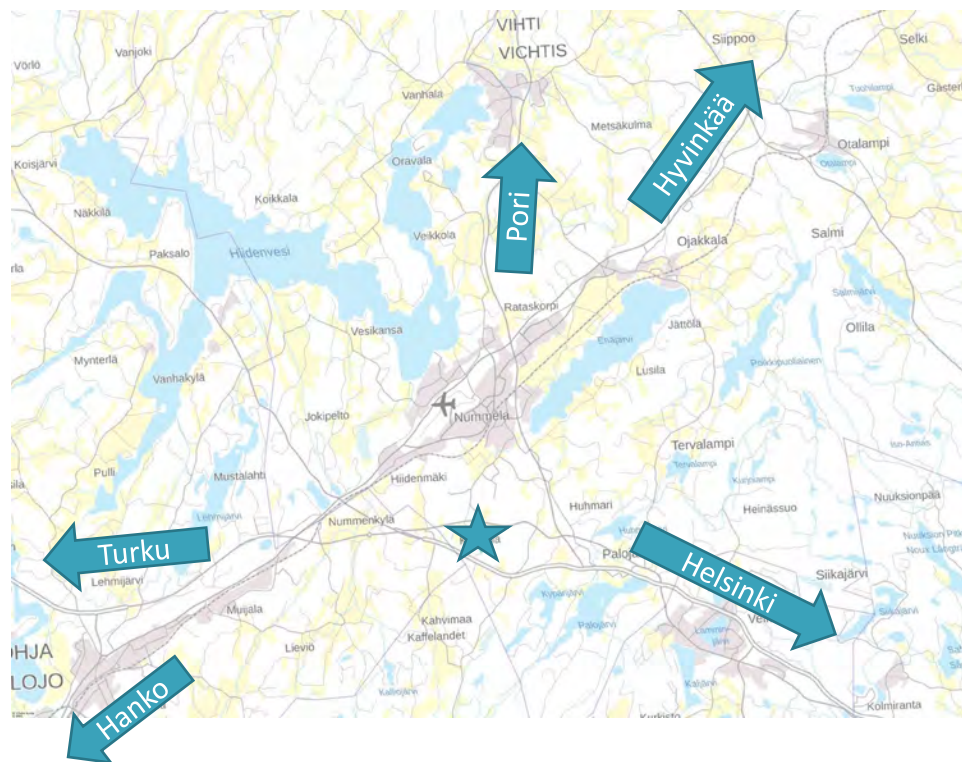


V/HT\

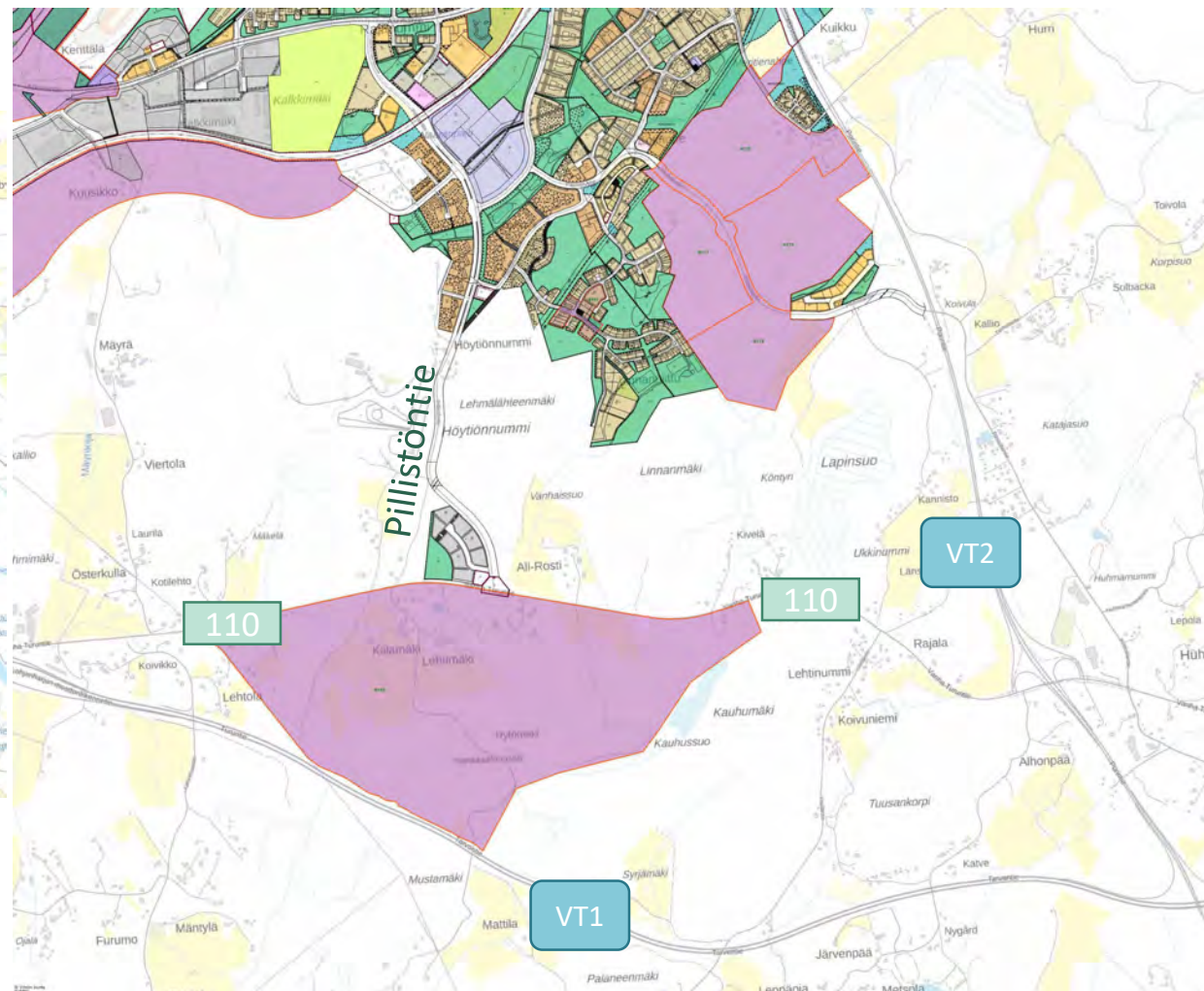
Etelä-Nummelan yritysalue I

Kaavan valmisteluaineisto
6.10.2020

Suunnittelualue



Suunnittelualueen pinta-ala on n. 150 ha.



Suunnitteluvaihe

Asemakaavalla on tarkoitus muodostaa 1. osa Etelä-Nummelan laajempaa yritysaluekokonaisuutta. Alue sijoittuu Tarvontien (vt1) ja Vanhan Turuntien (mt 110) väliselle alueelle Nummelan taajaman eteläpuolelle.



Kate 22.10.2019

Kh 28.10.2019

- Kaava kuulutettu vireille 4.11.2019

Kate 6.10. 2020

- Kaavan valmisteluaineisto nähtäville

Kate + Kh alkuvuodesta 2021

- Kaavaehdotus nähtäville

Kate + Kh + Kv keväällä 2021

Suunnittelun lähtökohtia



- hyvät liikenneyhteydet
- näkyvyys valtaväylille
- suuret korkeuserot
- rakennettavuus vaihtelee
- haja-asutusta, yritystoimintaa, viljeltyjä peltoaukeita, metsäisiä kallioita ja soistuvia alueita
- kartoitettuja luontoarvoja
- viheryhteystarpeita
- 110 kV ja 400 kV sähkölinjat

Suunnittelun alkuvaihe



Kaavaluonnos



Kaavamääräykset - työpaikkatoiminnot

- Toimitilarakennusten korttelialueet (KLT, KLT-1, KLT/mt, KLT-2)
 - Alueelle voidaan rakentaa liike-, toimisto- ja toimitilarakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia (osa ymp. häiriöitä aiheuttamattomia)
 - Enintään 30 % rakennuspaikan kerrosalasta voidaan käyttää liikeiloiksi.
 - Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.
 - mt-merkintä mahdollistaa myös maatalouteen liittyvää yritystoimintaa
- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)
- Pientalojen korttelialue, jolle voidaan sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työ-, liike-, toimisto- ja tuotantotiloja (AOT)

Yleiset määräykset

(ei koske asuinkortteleita)

- Julkisivujen tulee olla pääosin harmaita.
 - Tehosteväriä saa olla enintään 30 % julkisivupinnasta, minkä lisäksi julkisivuja voidaan elävöittää viherseinin tai julkisivumaalauksin.
- suositetaan viherkattoja
- 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 luonnonomaisina ja biodiversiteetiltään monipuolisina alueina.
- Yleisen tien näkemäalueelle sijoittuvien kasvien ja rakennelmien korkeus saa olla enintään 70 cm.
- Pengerryksissä tulee ensisijaisesti käyttää alueelta muodostuvaa kiviainesta.
- Rakennuspaikkojen aitaaminen on sallittua. Ulkovarastointiin käytettävät alueet on aidattava esim. lauta-aidoilla.



Vihreä työpaikka-alue

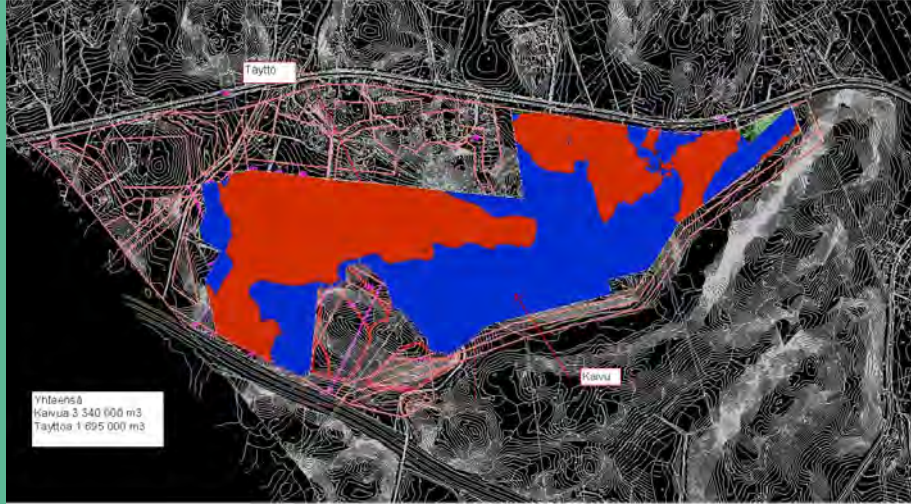


Alueen mitoitus

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

Uusien työpaikkojen lukumäärää on vaikea arvioida, koska alueelle tulevista yrityksistä ei ole vielä tietoa.

Vaikutukset kuntatalouteen



Louhittavat ja siirrettävät
maamassat valtavan suuria

-> vaikuttaa alueen
toteuttamisen
aikatauluun ja kustannuksiin

- maanhankinta
 - maaston muokkaaminen:
 - louhinta, tasaaminen ja ylijäämämaat
 - kunnallistekniikan toteuttaminen
 - hulevesijärjestelmät toteuttaminen
- + tontinmyyntitulot
+ uusien yritysten tuomat verotulot

Tulevat lisäselvitykset ja oheissuunnitelmat



- Tarkempi suunnitelma massanvaihdoista ja alueen tasaamisesta -> tulevat maanpinnantasot (tarjous pyydetty)
- Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma
- Kunnallistekniset suunnitelmat

Kaavasuunnittelija
Tarja Johansson
tarja.johansson@vihti.fi



Kuva: Ilvesvuori, Nurmijärvi



VIHTI