



VHTA

Kaava N 123 Palman alueen asemakaavamuutos

Nummelan korttelit 4 ja 5, Kanervatie, Kanervapolku ja Rinnepolku

Kaavaselostus



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

Ympä 23.1.2007	§ 2	ympä liite 2
Vireilletulokuulutus 1.2.2007		
Kate 12.3.2014	§ 38	kate liite 4
Kate 9.6.2020	§ 37	Kate om
Kh 17.8.2020	§ 127	Kh liite 2

Perusselvitykset ja tavoitteet

Ympä 27.2.2007	§ 18	ympä om
Kate 14.5.2014	§ 59	kate om
Kh 26.5.2014	§ 104	kh liite 9

Valmistelumateriaali

Kate 19.8.2015	§ 57	kate om
Nähtävillä 7.9.-5.10.2015		

Kaavaehdotus

Kate 9.6.2020	§ 37	Kate om
Kh 17.8.2020	§ 127	Kh om
Nähtävillä 8.9. – 7.10.2020		

Kaavan hyväksyminen

Kate 16.3.2021	§ 14	Kate om
Kh	§	Kh om
Kv	§	Kv liite

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

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

Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi

Viistoilmakuvat © Vihdin kunta

Raportin on laatinut Tarja Johansson

Kaavan valmistelumateriaalin on laatinut kaavasuunnittelija Tuomas Turpeinen

Katujen ja yleisten alueiden yleissuunnittelu toteutetaan rinnan asemakaavatyön kanssa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

- Kunta: Vihti
- Taajama: Nummela
- Kaavan nimi: Palman alueen (ent. Kanervatien asemakaavamuutos)
- Numero: N123
- Asemakaavamuutos koskee Nummelan taajaman kortteileita 4 ja 5 sekä Kanervatien, Kanervapolun ja Rinnepolun katualueita
- Asemakaavamuutoksella muodostuu Nummelan taajaman kortteileiden 4 ja 5 lisäksi korttelit 372 ja 373, Palmankatu ja Palmanaukio sekä Palmanpuistikko ja ja Palmankulma -puistoalueet.

1.2 Kaavan tarkoitus

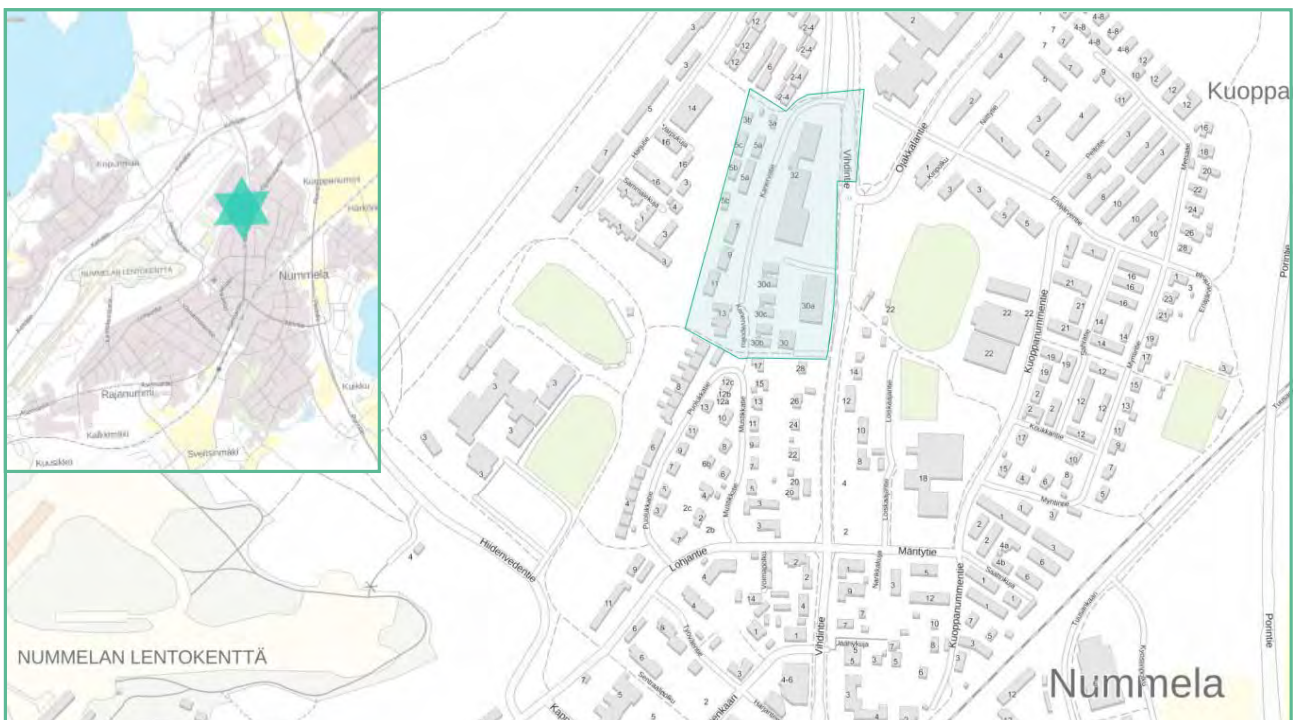
Asemakaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuuksia osoittaa vanhojen teollisuus- ja asuntolarakennusten paikalle tiivistä kerrostaloasumista. Kaavatyössä tutkitaan myös, onko joitakin alueen vanhoista rakennuksista mahdollisuus säästää ja osoittaa uuteen käyttötarkoitukseen. Asutuksen lisäksi alueelle tutkitaan sijoitettavaksi myös liike- ja yritystiloja. Samalla ratkaistaan alueen liikennejärjestelyt sekä ajoneuvoliikenteen että kevyenliikenteen toimivuuden osalta.

Suunnittelualueessa on mukana myös jo aiemmin rakennettuja Kanervatien länsipuolelle sijoittuvia pientalokortteileita, joiden osalta tarkastellaan kaavamääräysten ajanmukaisuutta ja pyritään järjestämään taloyhtiöille toimivat pysäköintiratkaisut siten, että ne sijoittuvat katualueen sijaan rakennuspaikoille.

1.3 Kaava-alueen määrittely

Asemakaava-alue sijaitsee Nummelan taajamassa keskeisellä paikalla Vihdintien ja Ojakkalantien risteysalueen tuntumassa hyvien liikenneyhteyksien varrella. Vihdintie on yksi Nummelan pääsisäänajoiteyhteyksistä. Suunnittelualue sijoittuu Vihdintien länsipuolelle. Alueella on nykyisin toimisto- ja opetustiloina toimivia 1960- ja 70-luvuilla rakennettuja teollisuusrakennuksia, asuntolarakennuksia sekä omakotitaloja ja rivitaloja.

Kaava-alue sijaitsee Nummelanharjun arvokkaalla harjualueella itään päin viettävässä rinteessä. Alueen maaperä on hiekkaa ja kasvillisuus mäntyvaltaista varpukasvillisuutta kasvavaa kangasmetsää. Suunnittelualue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella sekä lähellä Lankilan vedenottamon kaukosuojavyöhykettä.



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

1.5 Luettelo liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Kaavakartta

Liite 3. Kaavamääräykset

Liite 4. Muutettava asemakaava

Liite 5. Seurantalomake

Liite 6. Kaavaehdotukseen saatujen lausuntojen referaatit ja lausuntoihin annetut vastineet

1.6 Selvitykset ja lähteet

- Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2006.
- Uudenmaan I vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2010.
- Uudenmaan II vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2013.
- Uudenmaan III vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2012.
- Uudenmaan IV vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2017.
- Uusimaa-kaava 2050, hyväksytty 2020 (ei lainvoimainen) Uudenmaanliitto, 2020.
- Vihdin kunnan yleiskaava 1986 (ei oikeusvaikutteinen). Vihdin kunta. Kv 10.11.1986.
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025. Vihdin kunta. Kv 15.11.2004.
- Vihdin strateginen yleiskaava, hyväksytty 2020 (ei lainvoimainen). Vihdin kunta, 2020.
- Vihdin liikenneturvallisuuksuunnitelma 2012. Uudenmaan Ely-keskus, 2012.
- Vihdin kunnan päivitetty ympäristönsuojelumääräykset. Vihdin kunta, 2012.
- Vihdin kunnan ilmastostrategia. Vihdin kunta, 2010.
- Keski-Uudenmaan strateginen ilmasto-ohjelma. KUUMA -kunnat. Kuuma-hallitus 23.3.2010.
- Vihdin jalankulku-, pyörätie- ja ulkoilureittiverkoston kehittämisuunnitelma. WSP Finland, 2012.
- Vihdin liikenneturvallisuuksuunnitelma 2012. Uudenmaan Ely-keskus, 2012.
- Etelä-Nummelan liikenneselvitys, Sito Oy & Strafica Oy, 2009.
- Vihdintien toimivuustarkastelu. Sweco, 2015.
- Vihdin kävely-, pyöräily- ja ulkoilureittiselvitys. Vihdin kunta. Ympä 18.9.2012.
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys, Kanervatien (N123) ja Kuoppanummen (N166) asemakaavamuutokset, Promethor Oy, 2014.
- Nummelanharjun pohjavesialueen suojeleusuunnitelma. Ramboll, 2009.
- Nummelan ja Ojakkalan hulevesien hallintasuunnitelma. Sito, 1.8.2013.
- Nummelan keskustan liikennesuunnitelmat ja meluselvitykset, useita.
- Vihdin Nummelan pohjaveden liuotintutkimukset, Pöyry Oy Vesi ja Ympäristö, 2010.
- Palman alue, Tutkimussuunnitelma, Golder Associates Oy, 2013.
- Ympäristötekniikan tutkimusraportti. Vihdin kunta, Palman alue. Vahanen Environment Oy, 2013.
- Viitesuunnitelma Kanervatien alueen kaavoituksen pohjaksi. L Arkkitehdit, 2014 ja 2019.
- Nummelan keskustan Palman alueen rakennusinventointi, Eija Hurme, 2015.
- Vihdintie 30 teollisuusrakennus, asiantuntijalausunto rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta, Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy, 2015.
- RAKVES, Selvitys rakennuksen uusista käyttötarkoituksista. Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy, 2017.

2 TIIVISTELMÄ

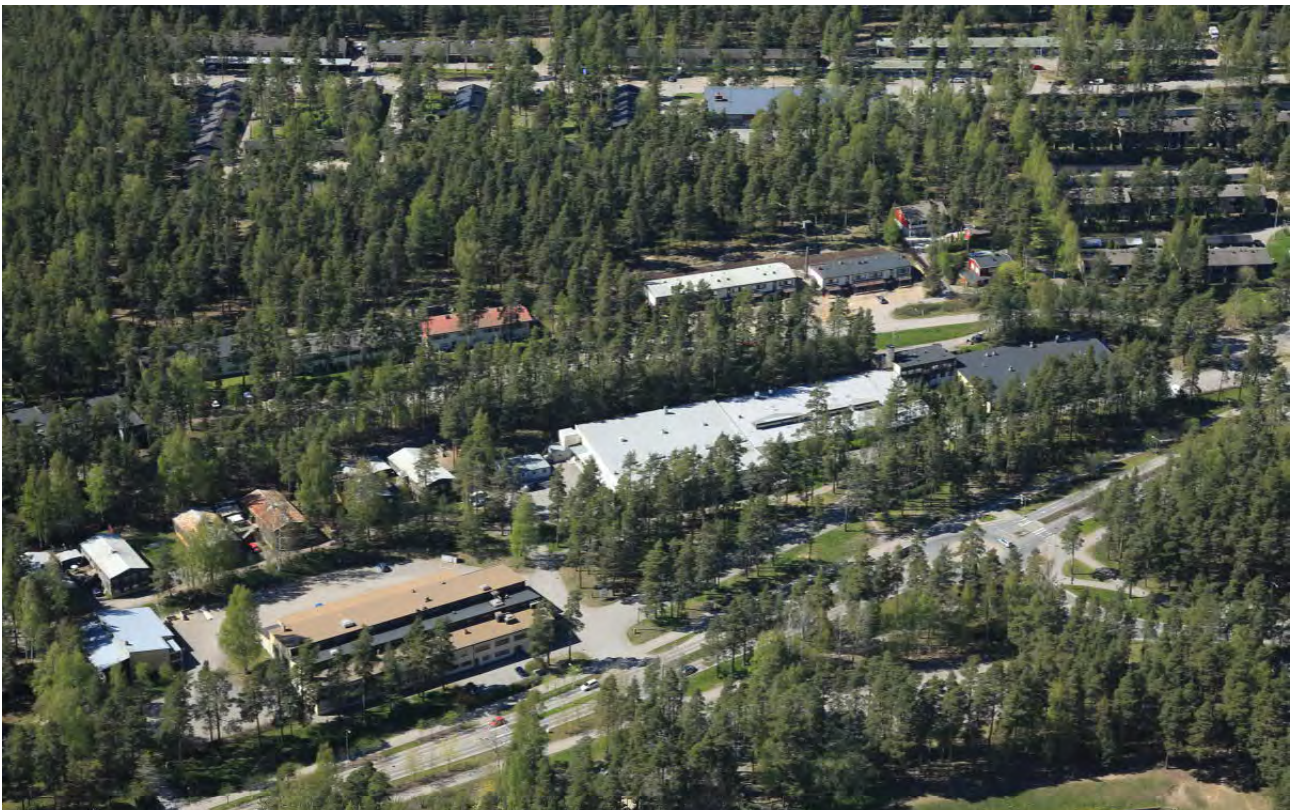
2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavatyö käynnistyi alunperin jo vuonna 2007 osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli ympäristölautakunnan käsittelyssä 23.1.2007 § 2.
- Kaava kuulutettiin vireille 1.2.2007.
- Kaavan perusselvitykset ja tavoitteet -raportti oli ympäristölautakunnan käsittelyssä 27.2.2007 § 18.
- Kaava-alueelle on tehty selvityksiä liittyen mm. maaperän mahdolliseen pilaantumiseen, pohjavesiolosuhteisiin sekä liikennemeluun.
- Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennys oli kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyssä 12.3.2014 § 38.
- Kaavan perusselvitykset ja tavoitteet -raportin täydennys oli kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kokouksessa 14.5.2014 § 59 ja tavoitteet kunnanhallituksessa 26.5.2014 § 104.
- Alueelle on teetetty viitesuunnitelmia kaavamuutoksen pohjaksi.
- Asemakaavamuutoksen luonnos on laadittu kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kokoukseen 19.8.2015.
- Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä vuorovaikutusta varten 7.9.-5.10.2015.
- Kaava-alueen rakennuksia on inventoitu ja niiden tulevaa mahdollista käyttötarkoitusta on selvitetty. Alueen liikenteellistä toimivuutta on tutkittu ja kunnallisteknisiä suunnitelmia on laadittu. Alueen viitesuunnitelmaa on päivitetty.
- Kaavoitus- ja tekninen lautakunta ja edelleen kunnanhallitus hyväksyivät asemakaavamuutoksen asetettavaksi julkisesti nähtäville.
- Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.9. – 7.10.2020.

2.2 Asemakaava

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

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



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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



Suunnittelualueen rajausta ilmakuvalta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

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

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

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

Kallioperä, maaperä, rakennettavuus

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

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

Kasvillisuus

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

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

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

Pienilmasto

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



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

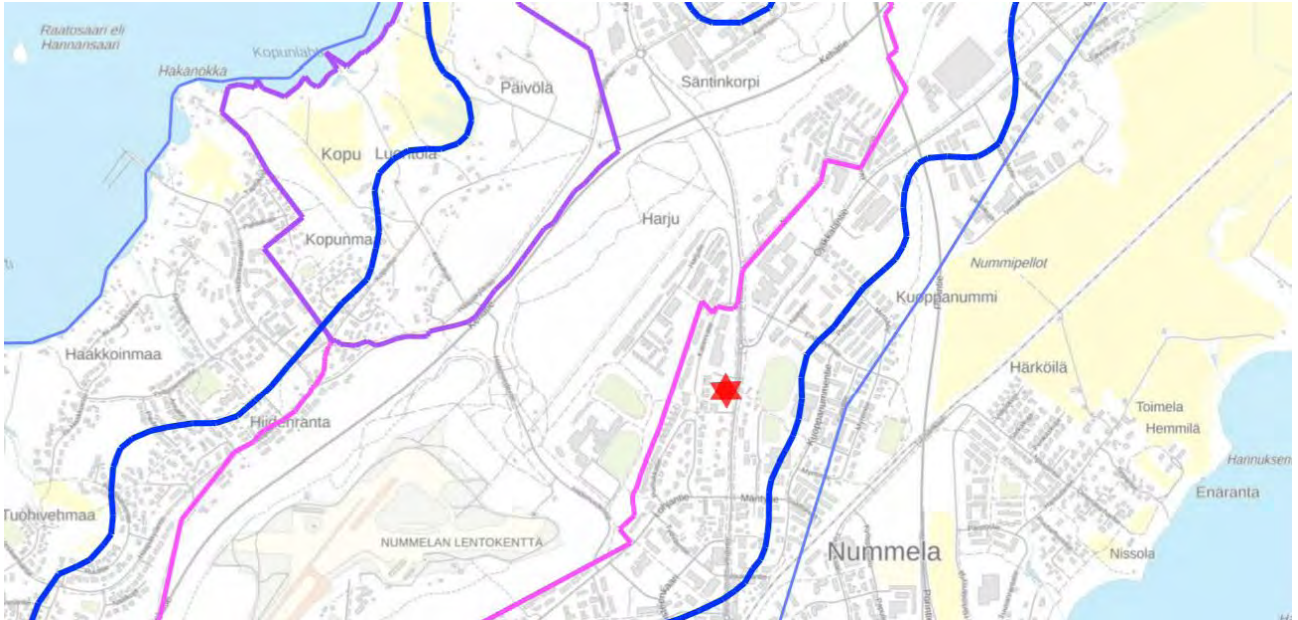


Vesistöt ja vesitalous

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

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

Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnittelussa ja rakentamisessa.



Pohjavesialueet (Syke) ja vedenottamoiden suoja-alueet.



3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan rakennuskanta ja kulttuuriympäristö

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

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

Palma

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



Yllä olevat valokuvat Palman rakennuksesta.

RakVes

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

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

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

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





Yllä ja vasemmalla olevat valokuvat RakVes- rakennuksesta.

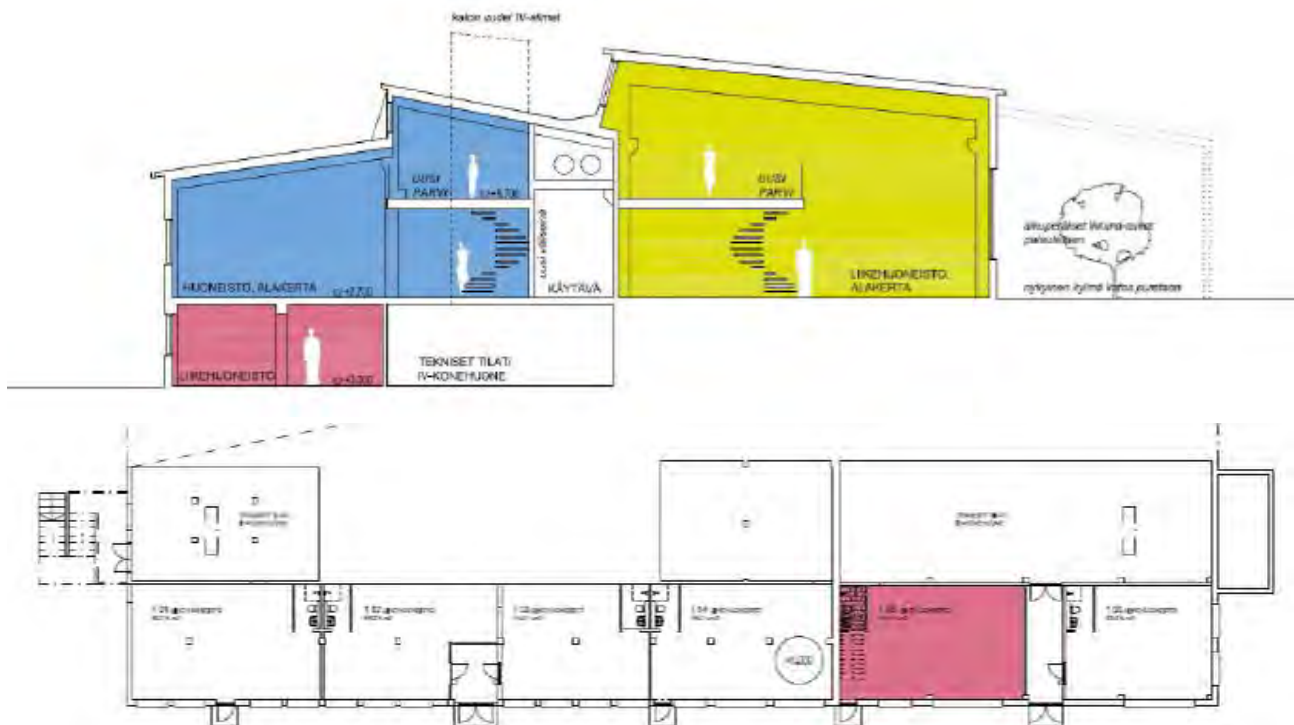
Vuonna 2015 Rakves- rakennuksesta ja sen tulevasta mahdollisesta käytöstä pysäköintitalona on pyydetty asiantuntijalausuntoa Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy:ltä. Lausunnossa todetaan, että rakenteiden säilyvyyden kannalta reuna-ehtoina ovat vanhan rakennuksen pitäminen lämmitettynä ja pysäköintikannen suolapitoisten valumavesin ohjaus ja rakenteen vesitiiveys. Alun perin lämpimän rakennuksen materiaalit eivät todennäköisesti kestä toistuvia sulamisia ja jäätyksiä märkinä. Pysäköintitasen lattian kalistukset on suunniteltava lammikoitumisen estäviksi ja vesivalumia siten ohjaaviksi ettei vanhoihin betonipilareihin imeydy autoista valuvaa suolavettä. Lattiaan on tehtävä vedeneristys vanhan rakenteen ja alapuolisten käyttötilojen suojaamiseksi. Kantavuuden kannalta 1. kerroksinen parkkihalli vaikuttaa realistiselta. Muut tilat varataan pysäköinnin aputiloiksi ja pieniksi liiketiloiksi. Alaker- taan voidaan sijoittaa autoiluun tai muuhun liittyvää harrastetilaa, vuokrattava autotalli esim. autonkorjausta varten. Alaker- taan voidaan tehdä myös vuokrattavia varastoja sekä parkkihallissa tarpeellinen rengasvarasto, mutta nämä vaativat paloeristyksiä rakenteisiin.

Yläkerrassa nosturiratoja kannattelevat vanhat pilarit, joten esimerkiksi varstoparvet onnistuvat pysäköintitasojen yläpuolelle. Kaksikerroksinen pysäköinti nykyisen maanvaraisen lattiatasen vaatii suuret mahdollisesti ulkoa alkavat rampit, kulkuaukot nykyisiin rakenteisiin ja rakenteiden (nosturiratapilarit) lisätuentoja. Ylemmän pysäköintitasen tekeminen on teknisesti mahdollista, mutta kustannukset tulevat olemaan erittäin suuret. Ajourampit vievät tilaa pihan parkkiruuduista sekä myös sisällä rakennuksessa, jolloin lisäpaikkojen saanto vastaavasti alenee. Viime kädessä kaksikerroksinen pysäköinti ei liene realistinen vaihtoehto.

1. kerroksisen parkkihallin perustaminen Rakvesiin olisi varsin tehoton ratkaisu, annetun lausunnon perusteella tämä suunnitelma hylättiin.

Vuonna 2017 Rakvesin rakennuksen tulevaa käyttötarkoitusta selvitettiin uudestaan Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy:n toimesta (ks. kuvat ohessa). Rakennuksen tontti on väljä ja rakennuksen rakenteet järeät: monenlaiset rakennuksen tulevat käyttömahdollisuudet ovat mahdollisia. Rakennus voidaan jakaa pienempiin huoneistoihin. 1. kerroksen huoneistot soveltuvat parhaiten liike- tai toimis- tohuoneistoksi. Asuinhuoneistokäyttöä hankaloittaa 1. kerroksen suhteellisen matala kerroskorkeus. 2. kerroksen huoneistot voivat olla joko liike- ja toimistohuoneistoja tai asuinhuoneistoja. Rakennuksen huoneistoilla voi olla keskenään sama käyttötarkoitus. On myös mahdollista, että esimerkiksi kadun puolen huoneistot ovat liike- tai toimistohuoneistoja, ja pihan puolen huoneistot asuin- huoneistoja.

Selvityksen ohessa laaditussa luonnoksessa asuinhuoneistot ovat ateljé-tyyppisiä, väljiä asuntoja. Asunnot voidaan varustaa parvi- kerroksella ja huoneistosauanalla. Asuntoihin kuljetaan rakennuksen keskikäytävän kautta, pihan puolella jokaisella asunnolla on oma viherpihansa. 2. kerroksen toimistoihin kuljetaan rakennuksen keskikäytävän kautta. Mikäli koko rakennus otetaan toimistokäyttöön, jokin huoneisto sisäänkäynnin yhteydessä voidaan osoittaa rakennuksen yhteistilaksi, joka voidaan varustaa taukotila- ja neuvottelu- huonevarustuksella. Mahdollisuus on osoitettu luonnospiirustuksessa.



Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy:n alustavia suunnitelmia Rakves -rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta. Yllä rakennuksen leikkaus- kuva ja alla kellarikerroksen pohjapiirustus.



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

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

Asuntolarakennukset

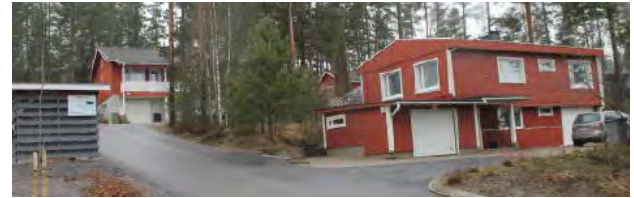
Asuntolarakennukset on rakennettu 1970-luvun alussa. Rakennukset ovat U-mallisia ja ne sijaitsevat rinteessä Rakves-rakennuksen takana. Ne on istutettu rinteeseen siten, että itäpuolen päädyissä on kaksi kerrosta ja länsipäädyissä yksi kerros. Talojen välissä on kulkuväylä/oleskelutasanne. Ikkunat ovat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



Yllä kuvia asuntolarakennuksista.

Kanervatien omakotitalot

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



Yllä kuva alueen omakotitaloista.

Kanervatien rivitalot

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



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



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



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

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

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

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

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

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

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

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

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

Virkistys

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

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

Liikenneverkko

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

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

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

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



Vihdintien ja Ojakkalantien risteysalueen kiertoliittymä sijaitsee kaava-alueen itäpuolella.



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



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



Kanervatie pohjoiseen päin. Entinen teollisuusalue jää kuvassa oikealle.



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

3.2 Tekninen huolto

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

3.3 Ympäristöhäiriöt

Pilaantuneet maat

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

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

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

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

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

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

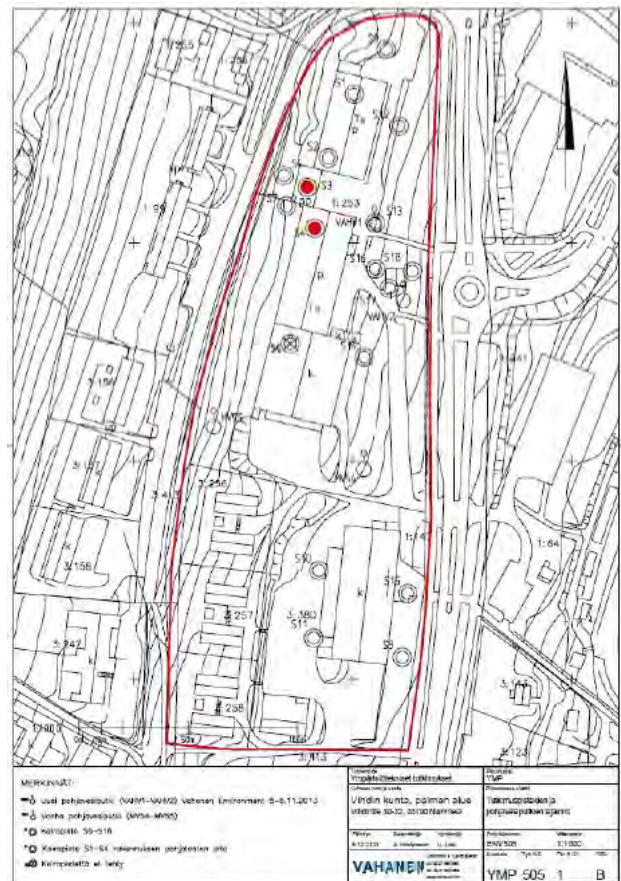
Liikennemelu

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

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

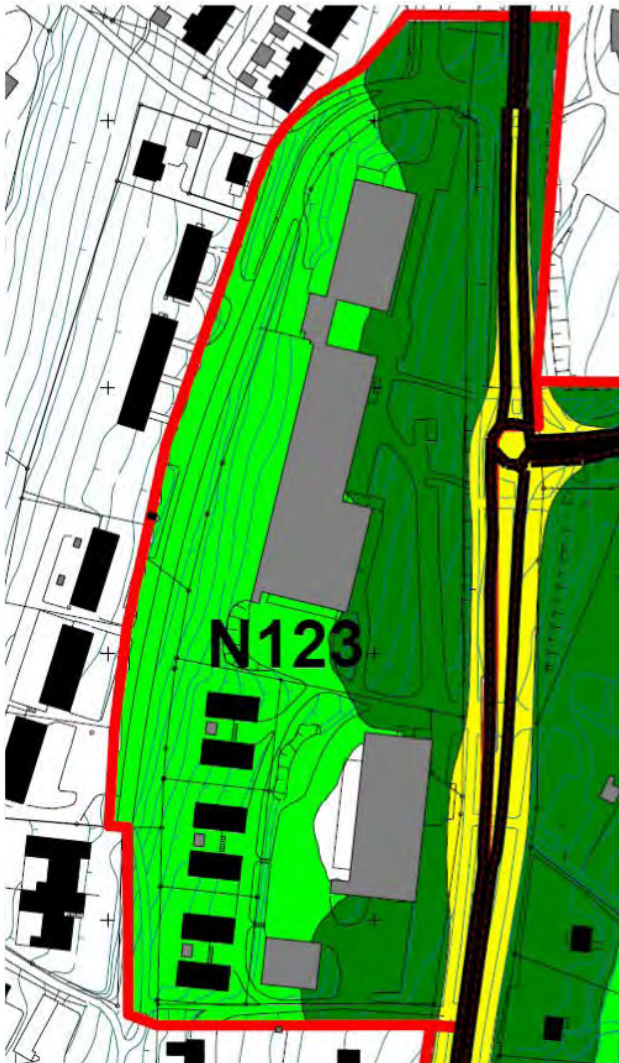


Kaava-alueella Kanervatien alla kulkee maakaasuputki.



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

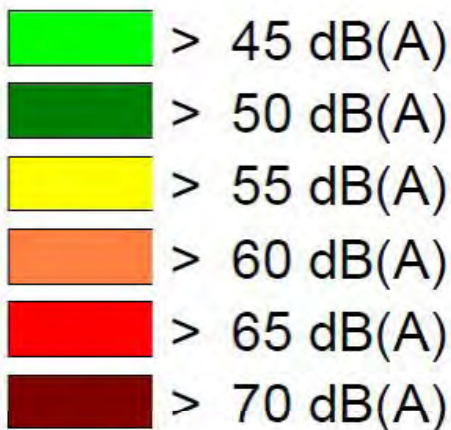
Julkisivujen ääneneristävyyshaatimukset alueella ovat suuruudeltaan alle 30 dB. Tämän suuruiset vaatimukset luokitellaan normaaleiksi ja ne täyttyvät yleensä normaalilla julkisivurakentamisella. Parvekkeiden lasitustarpeeseen ja julkisivujen ääneneristävyyshaatimuksiin vaikuttaa rakennettavien rakennusten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



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



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



3.3.7 Maanomistus

Suunnittelualue on nykyisellään suurelta osin Vihdin kunnan omistuksessa. Myös Vihdintieltä lähtevät Kanervatien katualue sekä Rinnepolku ovat Vihdin kunnan omistuksessa. Kanervatien länsipuoliset kiinteistöt korttelissa 5 ovat yksityisten omistuksessa. Vihdintie on valtion hallinnassa.

Ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä maanomistajien kanssa tullaan laatimaan tarvittavat sopimukset Kanervatien varrella olevien kiinteistöjen alan laajentamiseen liittyen.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Maakuntakaava

Vihti kuuluu Uudenmaan liittoon. Asemakaavamuutoksen laatimista ohjaavassa Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä keskustatoimintojen alue on kohdemerkintä, jolloin keskuksen määrittely on tehtävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Vihdin kunta katsoo, että Palman alue on osa Nummelan taajaman keskustatoimintojen aluetta. Keskustatoimintojen alue on keskustahaakusten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen aluetta, jolla voi olla myös asumista sekä tarvittavat liikennealueet ja puistot. Koska Nummelan keskusta-alueella ei ole vielä voimassa olevaa osayleiskaavaa, jossa olisi määritelty keskustatoimintojen alueen tarkempi raja, Palman alueen on tulkittava sijaitsevan maakuntakaavan mukaisella taajamatoimintojen alueella. Tätä aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Suunnittelulla on edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä pyöräily ja jalankulkuyhteydet seudullisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös turvattava paikalliskeskusten toimintaedellytykset sekä kiinnitettävä huomiota siihen, että päivittäistavarakaupan lähipalvelupisteitä varten on toteuttamismahdollisuuksia.

Tiivistettävä alue -merkinnällä on osoitettu maakuntakaavassa tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukevat kestävään liikennejärjestelmään. Aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen

Nummelanharju on maakuntakaavassa osoitettu arvokkaaksi harjualueeksi. Alueidenkäyttö on suunniteltava niin, ettei aiheuteta maa-aineslaissa tarkoitettua kauniin maisema-kuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonsiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja geologiset arvot.

Nummelanharjun pohjavesialue on myöskin merkitty maakuntakaavaan, koska se on ominaisuuksiltaan arvokas ja yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeä. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Lisäksi suunnittelualueen tuntumassa kulkee viheryhteystarve -merkintä, jolla osoitetaan virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Merkinnällä osoitettu yhteys suunnittelussa huomioitava siten, että se säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston liikkumismahdollisuudet.

Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty syksyllä 2020, mutta kaava ei ole vielä saanut lainvoimaa. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Aiempaa strategisemmassa Uusimaa 2050 -kaavassa Palman alue sijoittuu osin taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, osin uuteen raideliikenteeseen tukeutuvalle taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja osin valkoiselle alueelle.

4.2 Yleiskaava

Vihdin strategista yleiskaava on hyväksytty Vihdin kunnanvaltuustossa syksyllä 2020, mutta kaava ei vielä lainvoimainen, joten se ei ohjaa asemakaavamuutoksen laatimista, vaikkakin se on tässä työssä huomioitu. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka on toiminnoiltaan monipuolinen keskusta-alue, jonne saa sijoittaa keskustaan



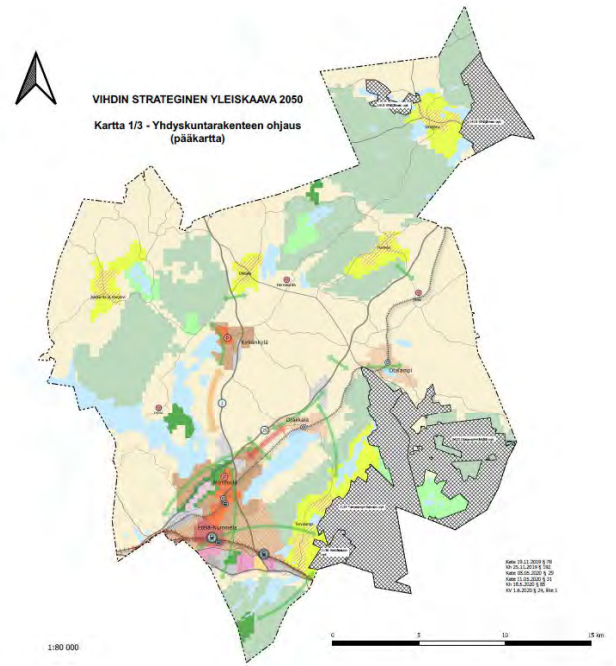
Ote Uudenmaan maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

soveltuvaa asumista, palvelu- ja hallintorakentamista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja. Alueen suunnittelulla kehitetään toimintojen sekoittuneisuutta, sekä edistetään viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä.

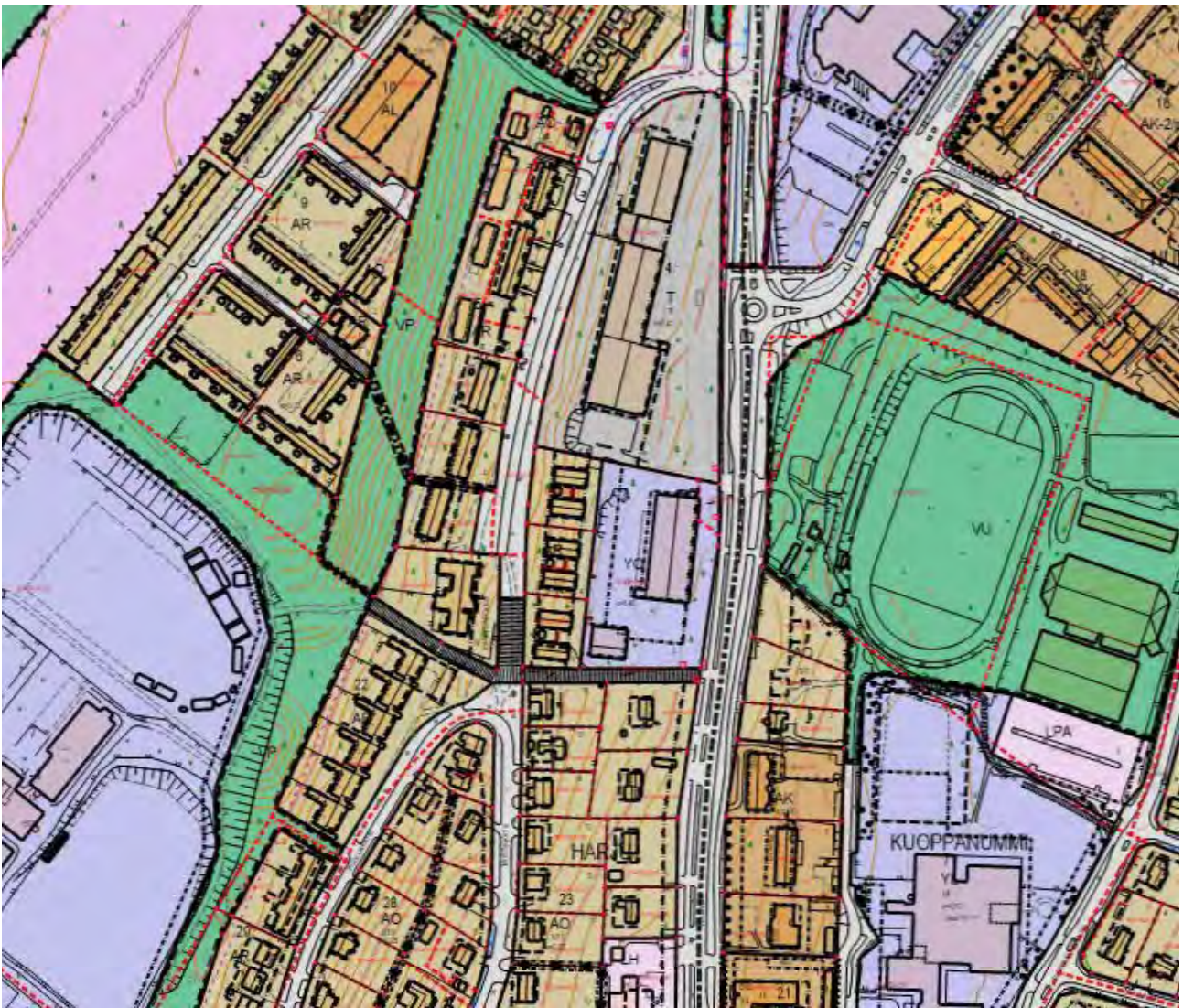
Alueen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen.

4.3 Asemakaava

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



Vihdin strateginen yleiskaava, kv 1.6.2020.



Ote ajantasa-asekaavasta.

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

Palman alueen korttelin 4 olemassa olevat rakennusoikeudet.

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

Palman alueen korttelin 5 olemassa olevat rakennusoikeudet.

4.4 Rakennusjärjestys

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

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

4.5 Pohjakartta

Alueen pohjakartta on saatettu ajantasalle kaavaehdotuksen laatimisen aikana.

4.6 Muut päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

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

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

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

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

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

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

5.2 Suunnittelun käynnistyminen

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

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

5.4 Asemakaavan tavoitteet

5.4.1 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

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

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

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

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

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

5.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

5.4.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

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

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

5.5 Alustava asemakaavaratkaisu

5.5.1 Alustavan kaavaratkaisun vaihtoehtojen kuvaus

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

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

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

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

V1:

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

V2:

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

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

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

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

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

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

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

Rakennuspaikkoja tulee tarvittaessa suojata liikennemelulta rakennusten edullisella suuntauksella sekä rajaamalla pihojen melulähteen suuntaan sijoitetuin ääntä vaimentavin talous-, huolto- tai autosuojarakennuksin, rakenteellisin aidoin ja suojaistutuksin siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutaso-ohjeet (VN 993/92) eivät ylity.

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

Korttelissa 4 voidaan joka tontille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa pihakannen ja rakennuksen alle autopaikkoja yhteen kerrokseen. Rakennuslalle osoitettu kerros-luku koskee asuinkerroksia. Korttelissa 65 voidaan joka tontille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa 20 kerrosneliömetrin kokoinen talusrakennus.

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



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

AR-korttelialueita koskevat seuraavat asemakaavamääräykset:

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

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

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

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

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

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

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

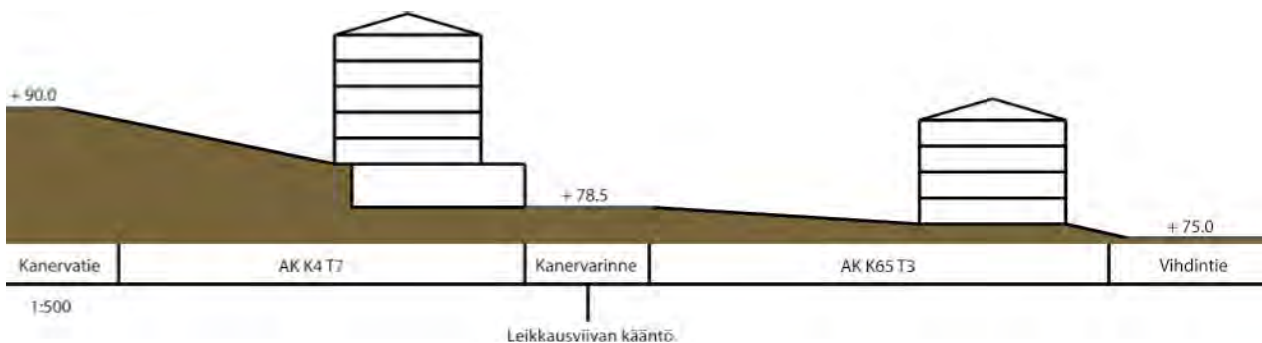
Kadut: Kanervatien asemakaavamuutoksen uudet kerrostalokorttelialueet liittyvät Vihdintiehen kahden uuden tonttikadun, Kanervarinteen ja Harjupolun kautta. Kanervarinteen ja Harjupolun varrelle sijoitetaan kadunvarsipysäköintiä vieraita varten. Edellä mainittujen katujen varrelle tulee myös jalkakäytävä.

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

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

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

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



Alustava leikkauskuva kaava-alueelta (V1).

5.5.2 Kaavavaihtoehtojen vaikutukset

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

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

Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

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

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

Vaikutukset liikenteeseen

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

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

Vaikutukset väestöön ja sosiaalisiin oloihin

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

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

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

Vaikutukset virkistykseen

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

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

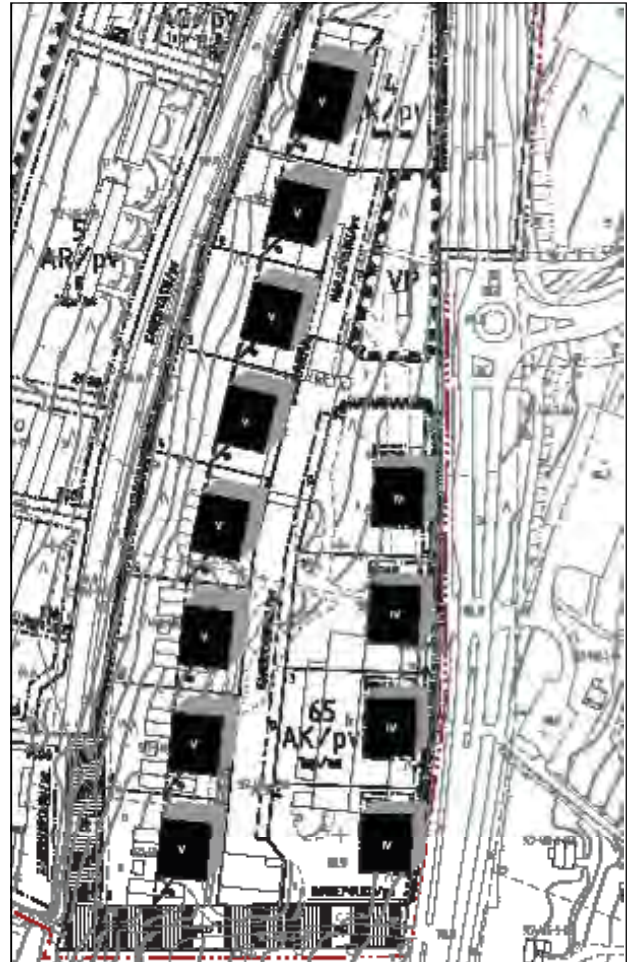
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

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

Vaikutukset Vihdin ilmastostrategiaan

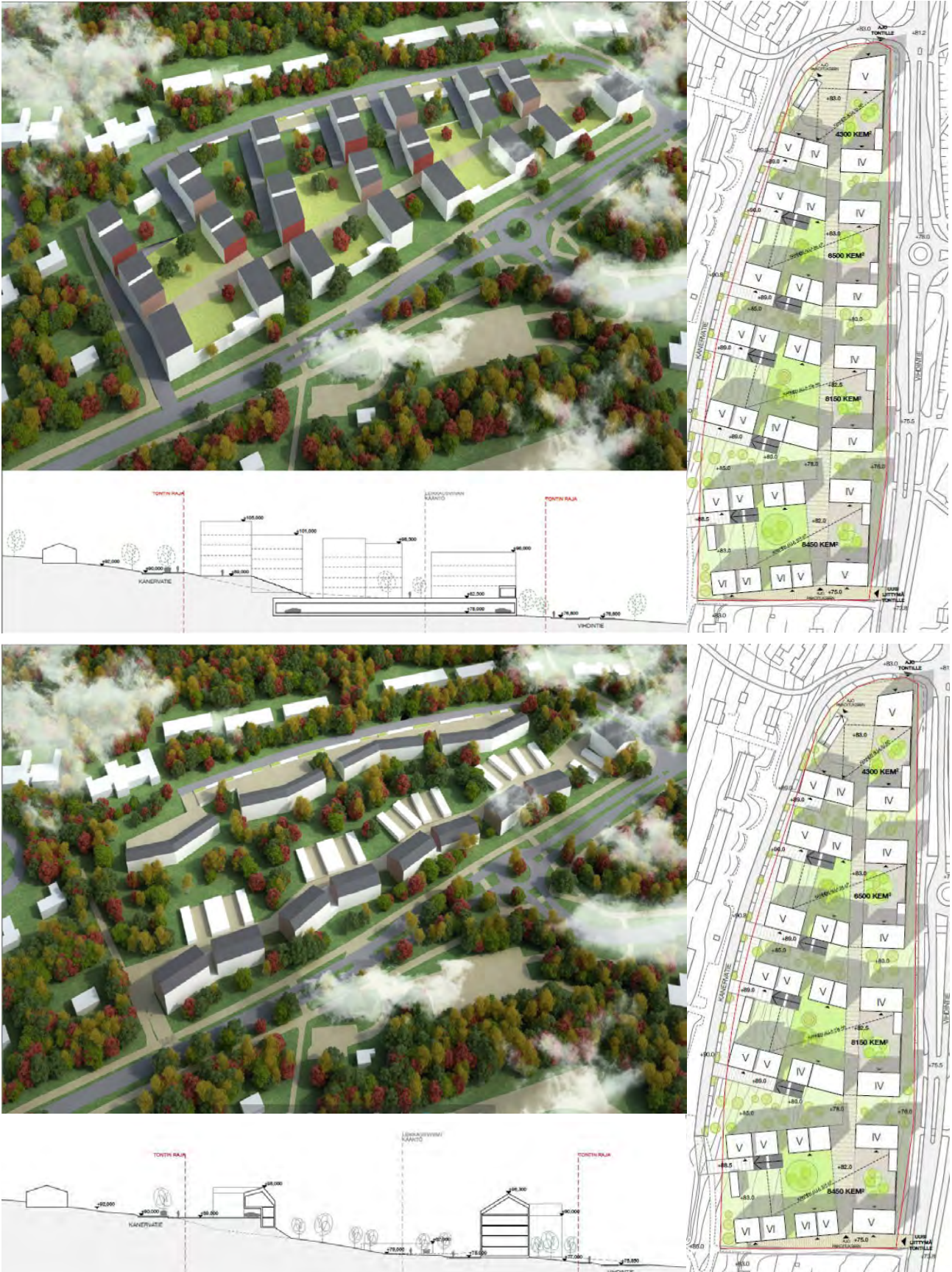
Asemakaavamuutos tukee kunnan ilmastostrategian toteutumista tiivistämällä yhdyskuntarakennetta alueella, joka on jo valmiin infrastruktuurin piirissä ja joukkoliikenteen avulla hyvin saavutettavissa.



Rakeisuuskuvaa kaava-alueelta (V1).

Vaikutukset talouteen

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



5.5.3 Kaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

Lausunnot referoituina:

1) Caruna Oy

Lausunnossa pyydetään huomioimaan alueella olevat maakaapelit ja puistomuuntamot.

2) Fingrid Oyj

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

3) Aurora Kaasunjakelu Oy

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

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

4) Kasvatus- ja koulutuslautakunta

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

5) Kulttuuri- ja kansalaistoiminnan lautakunta

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

6) Liikuntalautakunta

Liikuntalautakunnalla ei ole huomauttamista kaavamuutokseen.

7) Lohjan ympäristöterveyspalvelut

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

8) Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

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

9) Maanmittauslaitos

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

10) Nummelan Kilta ry

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

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

11) Nuorisolautakunta

Nuorisolautakunnalla ei ole huomauttamista kaavamuuтокseen.

12) ELY –keskus

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

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

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

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

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

13) Vanhusneuvosto

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

14) Vihdin kunta, mittaustoimi

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

15) Vihdin museo

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

16) Vihdin kunta, rakennusvalvonta

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

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

17) Vihdin kunta, ympäristövalvonta

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

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

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

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

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

Lausuntojen huomioiminen kaavamuutoksen työstämisessä:

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

Mielipiteet referoituina ja niihin annetut kommentit:

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

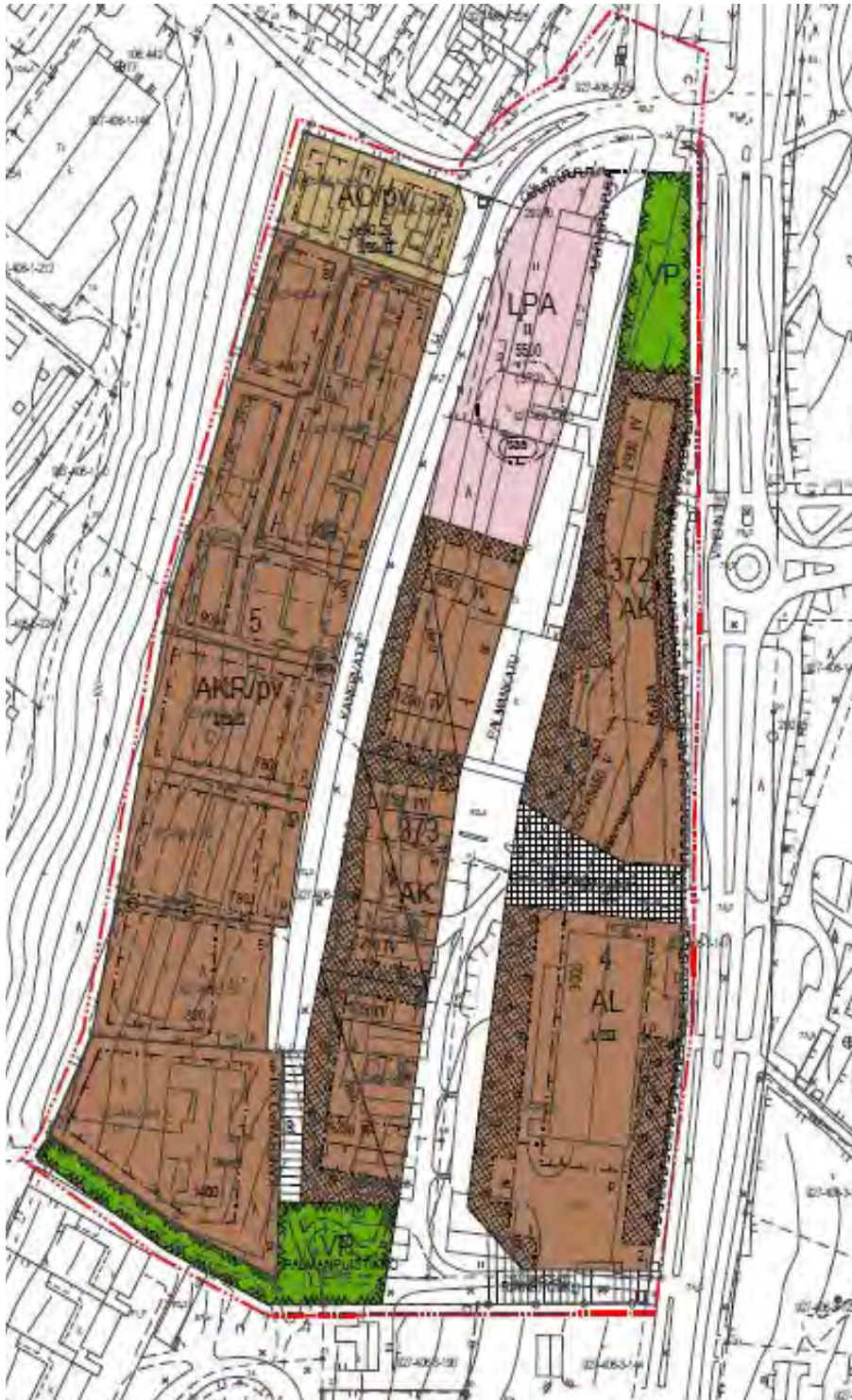
Kommentit: Lisämaan pinta-ala pyritään mitoittamaan ehdotetulla tavalla. Kaavan valmisteluvaiheessa Kanervatien pohjoispäätyyn sijoitetun kerrostalon paikalla on kaavaehdotuksessa rakenteellista pysäköintiä.

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

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

5.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen, tehtyjen lisäselvitysten ja kunnallisteknisen suunnittelun pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus. Kaavaehdotuksessa alueen olemassa olevat teollisuus- ja asuntolarakennukset puretaan lukuun ottamatta RakVes-rakennusta. Asemakaavamuutoksella suunnittelualueelle muodostuu tiiviitä ja tehokkaita uusia kerrostalokortteleita, joiden pysäköinti järjestetään rakenteellisesti. Kortteli 372 rakennuspaikan 1 pysäköintipaikat sijaitsevat kortteliin 373 osoitella LPA-alueella, jolle voidaan toteuttaa II kerroksinen pysäköintirakennus (kansiratkaisu, jonka alakerrokseen ajetaan Palmankadulta ja yläkerrokseen Kanervatieltä). Kortteliin 373 rakennuspaikoilla 3-5 pysäköintipaikat sijoittuvat kansirakenteen alle, jonka päällä sijaitsevat itse asuinrakennukset ja näiden asuntopihat. Kortteliin 372 asuinrakennustalon I kerrokseen voidaan toteuttaa myymälä- ja liiketiloja, joiden maanpäälliset pysäköintipaikat sijaitsevat siten, että niille ajetaan Palmanaukion kautta. Vihdintien puoleisten asuinrakennustalojen on suunniteltu muodostavan melko yhtenäisen, hiukan mutkittelevan, rakennusmassan, joka suojaa niiden taakse sijoituvia oleskelupihoja Vihdintien liikennemelulta.



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

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

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

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

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

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

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

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.9. – 7.10.2020, joilloin siitä pyydettiin tarvittavat lausunnot. Julkisen nähtävillä olon aikana saapui 12 lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

Lausunnot referoituina ja niihin annettavat vastineet:

1) Auris Kaasunjakelu Oy

Alueella kulkee Auris Kaasunjakelu Oy:n omistamaa maakaasun jakeluverkkoa. Aluetta rakennettaessa on huomioitava ja toteutettava maakaasuputkiston edellyttämät suojaustoimet. Kaivutyöt lähempänä kuin viisi metriä ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 metriä maakaasuputkesta on tehtävä Auris Kaasunjakelu Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti, ja rakentaminen maakaasuputkiston läheisyydessä edellyttää lupaa maakaasuputken omistajalta. Kiinteistöjen lämmitysratkaisuissa kannattaa huomioida maakaasun käyttömahdollisuus.

Vastine: Kaavamääräyksiä täydennetään maakaasun jakeluverkon läheisyyteen rakentamisen ohjeistuksen huomiointitarpeen osalta, ja mainitaan sen hyödyntämismahdollisuudesta rakennusten lämmitysjärjestelmissä.

2) Caruna Oy

Lausunnon pyydetään, että kaavaan varataan liitteen mukainen paikka puistomuuntamolle (n. 20 m²). Lisäksi lausunnon ilmoitetaan, että tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine: Puistomuuntamolle varataan kaavaan liitteen mukainen paikka.

3) Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Koska kaava ohjaa vahvasti yksittäisten hankkeiden suunnittelua ja toteutuessaan mahdollisesti rajaa yhden perinteisesti käytetyn varatievaihtoehdon (pelastuslaitoksen nostokalusto) pois, lausunnon huomautetaan, että uusien asuinkeuhkalojen osalta tulee ottaa huomioon kaavan ohjaama korkeus. Kaava-alue on pelastuslaitoksen nostokaluston toimintavalmiusajan ulkopuolella, joten pelastusteknisen korkeuden ylittäessä 10 metriä (irtotikaskaluston enimmäistoimintakorkeus) tulee ottaa huomioon omatoimisten

varatieratkaisujen tarve. Asuinkerrostalokortteleissa pelastuslaitoksen raskaalla kalustolla (sammutusauto) tulee olla pääsy rakennuksen sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen. Mikäli asuinkerrostalojen osalta rakentamista ohjataan puurakentamisen suuntaan, tulisi jo tässä vaiheessa huomioida alueen vesijohtoverkoston kapasiteetti ja riittävyys, mikäli rakennukset tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla.

Osoitteiden osalta tulee huomioida niiden loogisuus ja rakennusten saavutettavuus.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi. Pelastus- ja varatieratkaisut suunnitellaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa, jolloin esitetyt asiat on huomioitava rakennuskohtaisesti. Asemakaavavaiheessa on huomioitu, että pelastusajoneuvoilla on pääsy asuinkerrostalojen lähelle ainakin kahdesta suunnasta. Alueen osoitteet määrittää mittaus- ja paikkatietopalvelut.

4) Rosk'n Roll Oy Ab

Alueiden ja kulkuväylien suunnittelussa on huomioitava, että kiinteistöjen käytössä oleviin jätepisteisiin/-tiloihin on nykyaikaisilla jäteautoilla esteetön pääsy. Kulkuväylien tulee olla raskasliikenne huomioiden riittävän leveät ja kantavat. Jäteauton on myös pysyttävä tarvittaessa kääntymään paikassa, jonne kiinteistöjen jäteastiat on sijoitettu. Mikäli kiinteistöjen jätehuollon toimivuutta ei kaavoituksen ja rakentamisen yhteydessä huomioida, voi puutteelliset kulkuväylät ja kääntöpaikat pahimmillaan estää jätehuollon järjestämisen tai nostaa kiinteistön jätehuollon kustannuksia merkittävästi.

Vastine: Alueen huolto on mahdollista katuverkon välityksellä.

5) ELY-keskus

ELY-keskus kehottaa lausunnossaan tutkimaan, olisiko RakVesin rakennukselle tarkoituksenmukaisempi kaavamääräys asuinrakentamisen vähäisyydestä johtuen esimerkiksi KT tai KTY. Koska AK-korttelialueiden kaavamääräys ei mahdollista liiketilän sijoittamista rakennuksiin, määräyksessä oleva viittaus liiketilöiden autopaikkoihin on syytä poistaa tarpeettomana.

Liikenteen osalta lausunnossa ohjataan laatimaan alustava katusuunnitelma Kanervatien, Palmankadun sekä Harjutien liittymästä Vihdintiellä. Liittymä tulee suunnitella liikenneturvalliseksi sekä kaikkia kulkumuotoja palvelevaksi. Vihdintien katu-alue tulisi ottaa mukaan kaava-alueeseen ja muuttaa katualueeksi Vt 25:lle saakka.

Kaavaselostuksesta tulisi käydä ilmi alueella tehtyjen meluselvitysten tulokset ja varmistaa, onko AK-korttelialueille osoitettu melu-eristävyytsvaatimus ylimitoitettu. Lisäksi lausunnossa muistutetaan, että liian korkeat meluntorjuntavaatimukset eivät ole toivottavia, koska ne voivat turhaan lisätä rakentamisen kustannuksia. Asemakaavassa tulee myös varmistua riittävien melulta suojattujen piha- ja oleskelualueiden muodostumisesta sekä määräyksiin ja tarvittaessa rakenteellisesti/massoittelulla varmistaa, että niillä alitetaan melunohjearvot, päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB keskiäänitaso. Kaavassa on annettu asianmukainen määräys asuinkerrostalojen parvekkeiden lasittamisesta AK-korttelialueilla. Määräystä on syytä täydentää siten, että parvekkeilla tulee alittaa päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB keskiäänitaso.

ELY-keskus pitää RakVes –rakennukselle annettuja kaavamääräyksiä maisema- ja historiallisten arvojen säilymisen kannalta asianmukaisena, eikä siitä ole tältä osin huomautettavaa.

Pohjaveden suojelumääräyksen öljysäiliöiden sijoittamista koskevaa kohtaa tulee täsmentää niin, että ulos sijoittuvan suoja-altaan tulee olla katettu. Muuten pohjaveden suojelumääräys sekä hulevesimääräykset ovat asianmukaiset.

Lausunnossa huomautetaan myös, että tehdyistä maaperätutkimuksista huolimatta on mahdollista, että alueen jatkosuunnittelun ja kaavan toteuttamisen yhteydessä tulee esille myös jokin muu puhdistusta tarvitseva alue.

Vastine: Rakves –rakennukseen tulee todennäköisesti sijoittumaan enemmän asumista kuin liike- ja toimistotiloja, koska asunnoille on Nummelassa enemmän kysyntää kuin liike- ja toimistotiloille. Näiden määrästä ei kuitenkaan haluta antaa tarkempaa kaavamääräystä, jotta se ei rajoita rakennuksen toteuttamista uuteen käyttöönsä. AL –kaavamerkintä nähdään sopivana ko. rakennukselle.

AK-korttelialueelle korttelissa 372 on mahdollista toteuttaa 450 k-m2 myymälätiloja, joten myös niitä koskeva autopaikkamääräys on kaavassa tarpeen.

Alueelle on laadittu tarvittavat yleissuunnitelmatasoiset katusuunnitelmat Palmankadun osalta rinnan kaavaehdotuksen laatimisen kanssa. Vihdintie ei kuulu tähän kaava-alueeseen, koska se on luontevampi liittää viireillä olevan kaavan N166 alueeseen.

Kaavaselostukseen on kirjattu tehdyn meluselvityksen tulokset. Selvityksen pohjalta kaavaehdotuksessa esitetty melusuojausvaatimus on alle 30 dB, jolloin varsinaista melusuojaustarvetta asunnoille ei ole. Kaavamääräyksiä tarkennetaan parvekkeiden melutason osalta. Myös pohjavesimääräystä täydennetään lausunnossa esitetyllä tavalla.

6) Uudenmaan liitto

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa vielä oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan laadinnan ohjeena on voimassa oleva maakuntakaava, mikä tulee käydä ilmi kaavaselostuksessa. Voimassa olevassa maakuntakaavassa Palman alue sijaitsee keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnän läheisyydessä, mutta Palman alueen asemakaavamuutoksen selostuksen mukaan Palman alue on keskustatoimintojen aluetta. Maakuntakaavassa oleva keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä tarkoittaa, että se ei osoita sijaintia tai laajuutta, minkä vuoksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus ja vielä siten, että alue muodostaa keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan yhtenäisen kokonaisuuden. Tämä tarkoittaa myös, että keskustatoimintojen alueelle määritetty enimmäismitoitus tulee huomioida. Uudenmaan liitto katsoo, että kaavan jatkosuunnittelussa tulee huomioida edellä esitetyt huomiot sekä täydentää kaava-asiakirjoja tarvittavilta osiltaan.

Maakuntavaltuuston hyväksymässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020 eikä ole ehdotusvaiheessa kuten selostuksessa on osoitettu) Palman alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Vyöhykkeelle on osoitettu seudullisesti merkittävien suuryksiköiden koon alarajat. Palman asemakaavan muutosalue sijaitsee Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueen läheisyydessä. Maakuntakaavan keskustatoimintojen alue on kohdemerkintä, jolloin keskuksen määrittely on tehtävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa samoin periaattein kuin voimassa olevassa maakuntakaavassa. Helsingin seudun vaihemaakuntakaava ei osoita kaupalle rajoituksia, vaan keskuksen voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä kunnan palvelutarpeen mukaan. Uudenmaan liitto toteaa, että kaavan jatkosuunnittelussa tulee osoittaa keskustatoimintojen alueen sijainti ja rajaus siten, että keskustatoimintojen alue on yhtenäinen keskustahakuisten toimintojen kokonaisuus. Uusimaa-kaava 2050 ei ole vain maakuntakaavan päivitys kuten selostuksessa on todettu, vaan kokonaan uusi strateginen vaihemaakuntakaavojen kokonaisuus.

Vihdin strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueen kaavamääräyksen mukaan alueelle tulee laatia osayleiskaava, joka muodostaa tarkoituksenmukaisen suunnittelukokonaisuuden. Määräyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei ole enimmäismitoitettu. Uudenmaan liitto toteaa, että keskustatoimintojen alueen tarkoituksenmukaista suunnittelukokonaisuutta ei ole vielä selvitetty. Uudenmaan liitto katsoo, että Nummelan keskusta-alueen sijainti ja rajaus tulee selvittää ja osoittaa asemakaavan selostuksessa. Lisäksi Palman alueen asemakaavan vähittäiskaupan ratkaisun perustelut tulee jatkosuunnittelussa avata kaavaselostukseen sekä ajantasaistaa selostuksen Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan suunnittelutilanne.

Uudenmaan liitto lausuu, että asemakaavan toteuttaminen edistää maakuntakaavan tavoitteita sijoittamalla asuinrakentaminen kattavien ja hyvin saavutettavien palveluiden läheisyyteen. Samalla asemakaavan toteuttaminen tukee keskustatoimintojen alueen palveluiden säilymistä ja mahdollistaa niiden kehittämisen.

Vastine: Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 17.8.2020, jolloin maakuntakaava 2050 ei ole vielä ollut hyväksyttävänä. Kaavaselostukseen päivitetään ylempien kaavojen ajantasainen tilanne, ja tuodaan esiin, mikä kaava on ohjannut asemakaavamuutoksen laadintaa. Vihdin kunta katsoo, että sijaintinsa, liikenneyhteyksiensä ja lähellä sijaitsevien palveluidensa takia Palman alue sijoittuu kiistatta Nummelan taajaman keskusta-alueelle, jolloin vähittäiskaupalle ei ole maakuntakaavan mukaisista rajoitusta. Tämä voidaan mainita kaavaselostuksessa. Tarkempi rajaus keskusta-alueesta tehdään kuitenkin vasta myöhemmin alueen osayleiskaavoituksen yhteydessä.

7) Mittaus- ja paikkatietopalvelujen

Korttelin 4 tontti 2 sekä korttelin 5 tontit 1-5 poikkeavat voimassa olevan kaavan mukaista vastaavan numeroisista tonteista, joista jo useammasta on tehty tarkka laskentakartta. Epäselvyyksien välttämiseksi kyseisille tonteille on tarpeen antaa numerot, joita ei ole aikaisemmin käytetty vastaavissa kortteleissa.

Vihdin kunnan hyväksytyssä osoitejärjestelmässä on maininta, että uusi tie ei saa olla nimetty toimivan yrityksen, liikelaitoksen, elinkeinonharjoittajan käyttämän toiminimen tai julkisoikeudellisen yhteisön mukaan. Kyseisellä kaava-alueella toimii Palman Tietotaito-keskus Oy eli tältä osin Palmankatu, Palmanaukio ja Palmanpuistikko ovat ristiriidassa osoitejärjestelmän kanssa. Palma-nimen historiaa ja käyttöä tulisi avata enemmän kaavaselostuksessa.

Palmankatu on lyhyt ja päättyvä tieosuus, jonka loppu päätteeksi katu ei ole kovin hyvin soveltuva. Tämän tyyppisissä teissä käytetään yleisesti päätettä kuja. Katu -pätettä käytetään lähinnä kaupunkimaisessa ympäristössä.

Korttelin 5 tonttien 2 ja 9 välinen raja kohtisuoraan Kanervatiehen nähden ei kohdistu olemassa olevaan kiinteistörajaan.

Vastine: Kaavakartan tonttinumerointi ja mainittu raja tarkistetaan. Palman alue on perusteltu nimi, jolla alue tunnetaan jo nykyisellään. Vanhan nimen käyttö korostaa alueen historiaa, mikä tukee myös kaavan tavoitetta tuoda alueen historiaa esille mm. säilytettävän rakennuksen avulla. Palma-nimen käyttö alueen muissakin nimissä on siksi perusteltua. Katu-pätettä on tietoisesti päätetty käyttää alueella, koska kaavan tarkoituksena on muodostaa Nummelan mittakaavassa kaupunkimaisesta ympäristöstä.

8) Vihdin museo

Museo suhtautuu myönteisesti olemassa olevien rakennusten säilyttämiseen ja uudelleenkäyttöön. Historiallinen jatkumo sulautuu uuteen ja luo kiinnostavaa kerroksellisuutta maisemaan. Uudisrakentaminen tulee kuitenkin toteuttaa siten, että se muodostaa korkealaatuisen ja huolella suunnitellun kokonaisuuden yhdessä säilytettävän rakennuksen kanssa.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

9) Vihdin nuorisovaltuusto

Nuorisovaltuusto kannattaa uusien kerrostalojen rakentamista, sillä se muun muassa lisää viihtyvyyttä sekä mahdollisesti vaikuttaisi positiivisesti asukasluvun kasvuun.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

10) Vihdin Vesi

Kaavassa on syytä ottaa huomioon Kanervantieltä kohti Sammalekujaa kulkeva viemärijohto, jolla on olemassa olevassa kaavassa rasite.

Vastine: Rasite on merkitty kaavakarttaan kulkemaan nykyisellä paikallaan korttelin 5 läpi.

11) Vammaisneuvosto

Kaavassa tulisi mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon väestön ikääntyminen ja liikkumisen esteettömyys.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

12) Vanhusneuvosto

Kaavassa tulisi mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon väestön ikääntyminen ja liikkumisen esteettömyys.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

Saatujen lausuntojen ja kaavamerkintöjen täydentämiseksi kaavakarttaan tehtiin seuraavat tekniset tarkistukset:

- Kaavaan varattiin tarvittava paikka uudelle puistomuuntamolle.
- Pohjavesimääräystä täydennettiin.
- Kaavan yleisiä määräyksiä täydennettiin maakaasuverkoston huomioimisen osalta.
- Tarpeeton melumääräys poistettiin ja parvekkeiden lasitusta koskevaa määräystä täydennettiin.
- Kaavaan lisättiin määräys polkupyöräpysäköinnistä sekä lyhytaikaisesta pysäköinnistä.
- Nimettömällä VP-alueelle lisättiin nimi Palmankulma.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

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

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

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

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





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

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

6.1.1 Mitoitus

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

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

N123 Palman alue					
Kaavaehdotus					
<i>Kortteli</i>	<i>Tontti</i>	<i>Käyttötarkoitus</i>	<i>Tehokkuus</i>	<i>Pinta-ala</i>	<i>Rakennusoikeus</i>
4	1	AL	0,49	6168	3000
			0,49	6168	3000
<i>Kortteli</i>	<i>Tontti</i>	<i>Käyttötarkoitus</i>	<i>Tehokkuus</i>	<i>Pinta-ala</i>	<i>Rakennusoikeus</i>
372	1	AK	1,73	5003	8650
			1,73	5003	8650
<i>Kortteli</i>	<i>Tontti</i>	<i>Käyttötarkoitus</i>	<i>Tehokkuus</i>	<i>Pinta-ala</i>	<i>Rakennusoikeus</i>
373	2	LPA	1,59	3467	5500
373	3, 4 ja 5	AK	1,10	6816	7500
			1,26	10283	13000
<i>Kortteli</i>	<i>Tontti</i>	<i>Käyttötarkoitus</i>	<i>Tehokkuus</i>	<i>Pinta-ala</i>	<i>Rakennusoikeus</i>
5	1 ja 7	AO	0,25	1647	412
5	2-6 ja 8-9	AKR	0,38	16563	6360
			0,63	18210	6772
Kaikki korttelialueet			0,79	39664	31422
Muutos				-7746	12683
Kokoalue			0,64	49280	31422

6.2 Aluevaraukset

6.2.1 Korttelialueet

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

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

AL, Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

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

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

Tämän korttelialueen pysäköinti järjestetään maantasossa. Korttelialueelle on osoitettava vähintään:

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

AK, Asuinkerrostalojen korttelialue

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

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

Korttelissa 372 asuinkerrostalojen Vihdintien suuntaisten julkisivujen tulee olla sävyllään vaaleankeltaisia. Ikkunanpuitteiden tulee olla värikseltään tummat.

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

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



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



ALUSTAVAT PINTA-ALAT (RAKVES POISSULKIEN)

KERROSALA: 16 150 kem²
 HUONEISTOALA: 13 750 hum²

AUTOPAIKAT:

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

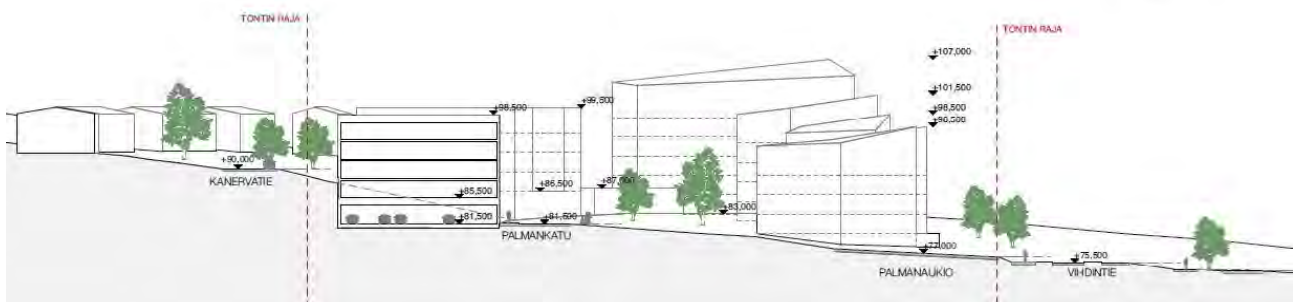
RAK. PYSÄKÖINTI: 234 ap
 + KADUNVARRELLA: 45 ap

YHTEENSÄ: 279 ap

RAKVES:

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

HUONEISTOALA: 2 140 hum²
 AUTOPAIKAT: 32 ap



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

LPA, Autopaikkojen korttelialue

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

AKR, Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue

Rakennusryhmittäin tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Jokaisella maantasossa olevalla asunnolla tulee olla yksityinen pihalue.

Rakennuspaikalla tulee olla vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden.

AO, Erillispientalojen korttelialue

Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja.

Rakennuspaikolle tulee osoittaa vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

6.2.2 Muut alueet

VP, Puisto

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

6.3 Kaavan vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan

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

6.3.2 Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

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

6.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

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

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

6.3.4 Vaikutukset väestöön ja sosiaalisiin oloihin

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

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

Alueesta voi sen tiiviyn ja omaleimaisuuden vuoksi muodostua yhteisöllinen.

6.3.5 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

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

6.3.6 Vaikutukset virkistykseen

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



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

6.3.7 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella, ja pohjaveden suojelemiseksi asemakaavassa on annettu tarvittavat pohjavesi- ja hulevesimääräykset. Alueen toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta pohjaveden muodostumiseen alueella, koska nykyiselläänkin

melko iso osa alueesta on rakennettua ja/tai päällystettyä aluetta. Tiivis kaavaratkaisu mahdollistaa, että alueelle jää myös rakentamattomia alueita, jotka tulee istuttaa/säilyttää puustoisina. Näitä alueita tulee myös hyödyntää alueella muodostuvien puhtaiden hulevesien imeytykseen. Alueen likaiset hulevedet tulee johtaa sadevesiviemärien kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.

Alueella havaitut pilaantuneet maat tulee puhdistaa ennen asemakaavan toteuttamista.

6.3.8 Vaikutukset Vihdin ilmastostrategiaan

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

6.3.9 Vaikutukset kuntatalouteen

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

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

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

6.4 Ympäristön häiriötekijät

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

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

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

6.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 3.

6.6 Nimistö

Alueen katujen ja kevyen liikenteen nimistössä on käytetty niiden olemassa olevia nimiä. Uusien katujen nimeämisessä on pyritty huomioimaan alueen historia teollisuusalueena ja sen puhekielessä vakiintunut nimi Palman alueena

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

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



7.2 Toteuttaminen

Kaavassa osoitetut uudet katualueet ovat kunnan toteutettavia. Osa kaavan katualueista on jo toteutettu. Kunnallistekniset työt toteutumattomilla katualueilla voivat alkaa kun kaava on vahvistettu ja purettavat rakennukset on purettu. Rakentamattomien rakennuspaikkojen toteutukseen päästään, kun poistuvat rakennukset on purettu sekä alueen kunnallistekniikka katuineen on valmistunut.

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

Vihdissä 16.3.2020

Petra Ståhl, elinvoimajohtaja

Tarja Johansson, kaavasunnittelija

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 Vihtin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla <http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>

Raportin valokuvat © Vihtin kunnan kaavoitustoimi.



V/HTI



Kaava N 123 Palman alueen asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

päivitys 9.6.2020



Kaavan laatija:

Tarja Johansson, kaavasuunnittelija
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti tarja.johansson@vihti.fi
puh. 044 042 1171



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympä 23.1.2007	2 §	ympä liite 2
Vireilletulokuulutus 1.2.2007		
Kate 12.3.2014	38 §	kate liite 4
Kate 9.6.2020	37 §	Kate om
Kh 17.8.2020	127 §	Kh liite 2

Perusselvitykset ja tavoitteet

Ympä 27.2.2007	18 §	ympä omj
Kate 14.5.2014	59 §	kate om
Kh 26.5.2014	104 §	kh liite 9

Valmistelumateriaali

Kate 19.8.2015	57 §	kate om
Nähtävillä 7.9.-5.10.2015		

Kaavaehdotus

Kate 9.6.2020	37 §	Kate om
Kh 17.8.2020	127 §	Kh om
Nähtävillä		

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 Palman alueen asemakaavamuutoksen 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 kaavoitustoimissa 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 sijainti ja rajaus taustakartalla. Rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä. © MML

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Vihdin kunnan Nummelan taajaman keskustan tuntumassa Vihdintien varrella.

Palman alueen asemakaavan muutos on ollut jo pitkään vireillä. Nyt muutoksen eteenpäin saattaminen on ajankohtaista, koska Nummelan keskustan alueen maankäyttöä ja siihen liittyviä kaavoja ajantasaistetaan, yhdyskuntarakennetta tiivistetään luomalla sinne uusia kerrostaloasunnoille sopivia rakennuspaikkoja. Kaavan valmistelun yhteydessä on ollut tarpeen laajentaa kaavamuutos kattamaan voimassa olevan asemakaavan mukaiset kortteli 4 ja 5. Korttelissa 4 sijaitsee 1960- ja -70-luvuilla rakentuneita vanhoissa teollisuus-, varasto- ja asuntolarakennuksia. Alueella on aikoinaan toiminut mm. huonekaluteollisuutta. Viimeksi nämä rakennukset ovat toimineet lähinnä toimisto- ja opetustiloina sekä asuntolarakennukset vuokra-asuntoina. Kortteli 5 on jo toteutunutta pääosin rivitalorakentamista, jonka asemakaavaa on tarpeen tarkistaa ja ajantasaistaa tämän kaavamuutostyön yhteydessä.

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Nummelan taajamassa, yhden taajaman pääsisäänajoväylän, Vihdintien, varrella. Kaikki Nummelan palvelut ovat suunnittelualueelta helposti tavoitettavissa. Vihdintie on joukkoliikennekatu, jota pitkin kulkee hyvin linja-autoyhteyksiä. Alue on valmiin infran piirissä, jolloin sen tiivistäminen on kuntataloudenkin kannalta tarkoituksenmukaista.

Maaperältään hiekkaa oleva Palman alueen asemakaavamuutosalue on Nummelanharjun itärinnettä, ja pohjaveden muodostumisaluetta. Enäjärven valuma-alueeseen kuuluvan suunnittelualueen vierestä kulkee Luontolan vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen raja. Nummelanharjulle tyypillistä mäntyvaltaista metsää ei suunnittelualueella ole säilynyt luonnontilaisena, mutta näyttäviä pieniä metsikkökaistaleita on rakennettujen alueiden välissä yhä olemassa.

Alueen suunnitteluun vaikuttavat mm. olemassa olevien vanhojen tehdasrakennusten arvioidut purkukustannukset sekä alueelta havaitut pilaantuneet maat. Näiden vuoksi alueelle tavoitellaan tiivistä rakennetta, jotta alueen toteuttaminen on myös talouden kannalta järkevää.



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.

Kaavamuutoksen päätavoitteena on tutkia mahdollisuuksia osoittaa entinen teollisuusalue tiiviiseen kerrostaloasumiseen ja samalla ratkaista muun kortteli-alueen tuleva käyttö sekä alueen liikennejärjestelyt. Lisäksi tavoitteena on ajantasaistaa muun alueen asemakaavaa sekä liittää korttelin 5 asuinkortteleiden nykyisin katualueella sijaitsevat autopaikat ko. rakennuspaikkoihin.

Kunnan elinvoimaisuus vaatii väestönkasvua, jolla tavoitellaan kuntastragiassa asetettua vuotuista yhden prosentin kasvua. Tämä turvaa elinvoiman kehittymisen hallitulla tasolla. Nummelan taajaman keskustan kehittäminen sekä modernin ja urbaanimman kerrostaloasumisen lisääminen tukevat kunnan strategista tavoitetta. Palman alueesta pyritäänkin luomaan omaleimainen ja kaupunkimaisen tiivis asuinympäristö, jolle sen teollinen historia antaa edelleen muista alueista erottautuvan oman identiteetin. Kaavan valmistelun yhteydessä on tutkittu myös mahdollisuutta säilyttää osa alueen vanhasta rakennuskannasta (RakVesin rakennus), jonka muuttaminen trendikkäiksi loft-asunnoiksi ja liiketiloiksi mahdollistaisi Nummelaan aivan uudentyypistä, mielenkiintoista asumista, joka voi houkuttaa kuntaan myös uusia asukkaita.

Kuntastrategiassa määritelty aktiivisten ihmisten Vihti tarvitsee kehittyäkseen ja erottuakseen uusia innovaatioita. Kunta panostaa kokeiluihin, jotka johtavat uusiin innovaatioihin. Samalla luodaan toimintakulttuuria, jossa kannustetaan yrittämään uutta sekä ottamaan hallittuja riskejä. Palman alueen asemakaavamuutoksella pilotoidaan rakenteellisten pysäköintiratkaisujen mahdollistamista Nummelan keskustassa hyvien palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä sekä uutta rakenteellisen pysäköinnin toteuttamista edistävän pysäköintinormin käyttöönottoa. Pilottihankkeen tuloksia voidaan hyödyntää tulevaisuudessa Nummelan keskusta-alueen lisäksi tulevilla asemanseudun tiiviin yhdyskuntarakenteen alueella.

Kaavatyön tavoitteena on ollut löytää alueelle mahdollisimman kustannustehokas ja toimiva liikenne ratkaisu, johon alueen jyrkkyys ja aikoinaan yksityiselle omakotitalon omistajalle myönnetty lupa ajaa rakennuspaikalleen Rinnepolkua pitkin ovat luoneet suuria haasteita. Tämän vuoksi on ollut erittäin tarpeellista tehdä alueen kunnallisteknista suunnittelua rinnan yhdessä kaavamuutoksen valmistelun kanssa.

Alueen sijaitessa Nummelanharjun pohjavesialueella, yhtenä kaavamuutostyön tavoitteena on luoda alueelle ratkaisu, joka mahdollistaa ja myöskin edellyttää hulevesien asianmukaisen käsittelyn.

Lisäksi alueen suunnittelussa on huomioitava sieltä löydetty pilaantuneet maat sekä asuntojen sekä niihin liittyvien oleskelualueiden suojaaminen Vihdintien liikennemelulta.

Kaavan tavoitteet voivat edelleen tarkentua 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 ilmastonmuutoksen 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 ilmastopimuksen 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 kestävään 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

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 merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä*
- *edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.*



RakVes rakennus.

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 strategia-kaudella 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 maankäytölliseen tarpeeseen.

Suunnittelualue sijaitsee yhden Nummelan pääkaduista, Vihdintien varrella, noin 600 metrin päässä Nummelan Pisteestä. Liikenneyhteydet ja saavutettavuus suunnittelualueelle ovat hyvät sekä julkisilla kulkuvälineillä, että kevyen liikenteen väyliä pitkin. Linja-autopysäkit sijaitsevat Vihdintiellä ja Ojakkalantiellä suunnittelualueen läheisyydessä.

Matkaa suunnittelualueelta on Hanko-Mäntsälä valtatielle (VT 25) noin 600 metriä ja Porintielle (VT2) matkaa hieman yli kilometri kumpaankin Nummelan tajaaman eritasoliittymään. Matkaa Vanhalle Turuntielle eli seututie 110:lle on noin 4,5 kilometriä ja Turunväylälle eli E 18:lle (VT1) noin 6 kilometriä.

Pääosa suunnittelualue on vanhaa 1960 -luvulta lähtien rakentunutta asemakaava-aluetta. Vanhat teollisuusrakennukset on rakennettu 1960 -luvulla ja alueen lounaisosassa olevat asuntolat pääosin 1970 -luvulla. Yksi alueen eteläosassa sijaitsevista rakennuksista on 1990 -luvulta.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös korttelissa 5 sijaitsevaa jo toteutunutta pientaloasutusta, pääasiassa rivitaloja, pienkerrostaloja ja kaksi omakotitaloa.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee useita palveluja, kuten Nummelan terveysasema, Vihdin lukio, Nummelanharjun koulu, Kuoppanummen koulu ja päiväkotiki sekä ammattiopisto. Kuoppanummen koulun vieressä olevassa puistossa on urheilukenttä sekä jäähalli.

Suurista, viimeksi toimisto- ja koulutusikäikässä olleista teollisuusrakennuksista huolimatta alueella on säästynyt Nummelanharjun arvokkaalle harjualueelle tyypillistä täysikasvuista männikköä. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, mutta täysikasvuiset männyt ovat maisemallisesti näyttäviä.

Maaperältään alue on hiekkaa. Suunnittelualue kuuluu Enäjärven valuma-alueeseen, on pohjaveden muodostumisaluetta ja sijaitsee Luontolan vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen lähellä.

Suunnittelualue kuuluu kunnallistekniikan piiriin. Kanervatietä ja Kanervapolkua pitkin kulkee maakaasuputki. Alueelle liikennöidään suoraan Vihdintieltä ja Kanervatieltä, jonka lisäksi yhdelle alueen eteläpuolelle sijoittuvalle omakotitalolle on ajoyhteys Rinnepolun kautta. Muu suunnittelualueen sisäinen liikenne on tällä hetkellä piha-alueella tapahtuvaa.



Asuntolarakennuksia suunnittelualueella.



Korttelin 5 asuinrakentamista.



Alueen vanhoja teollisuusrakennuksia.

Maakuntakaava

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

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

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



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä. © Uudenmaanliitto



Ote Uusimaa-kaavan 2050 ehdotuksesta. © Uudenmaanliitto

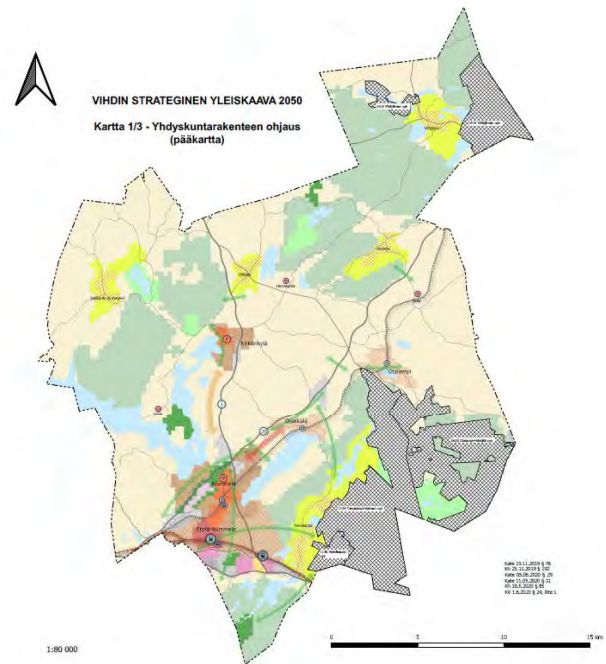
Yleis- ja osayleiskaavat

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

Alueen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen.

Asemakaavat

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



Vihdin strateginen yleiskaava, kv 1.6.2020.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Selvitykset ja suunnitelmat

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

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä on tehty paljon erilaisia selvityksiä suunnittelun pohjaksi. Mikäli nousee esiin vielä uusia tarpeita lisäselvityksille, ne on tehtävä ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Aluetta koskevat sopimukset

Pääosa suunnittelualueesta on Vihdin kunnan omistuksessa, eikä sopimuksia siten tarvitse laatia. Korttelin 5 asunto-osakeyhtiöiden ja pientalotonttien omistajien kanssa on tehtävä sopimukset liittyen rakennuspaikkojen laajentamisesta käsittämään niiden nykyisin katualueella sijaitsevat autopaikat. Sopimukset tulee olla tehtynä ennen kaavan hyväksymistä.

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 selvittäessä 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.

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 kaavasunnitelman vaikutuksia:

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

- kaavaratkaisun vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen (ehyteen, 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 pilaantumiskäsit, 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, aurauslumi yms.)
- pintamateriaalien ja rakennusratkaisujen 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 neuvotteluita.

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 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 hyväksytyä 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 §).

Palman alueen asemakaavamuutoksen keskeisiä osallisia ovat ainakin:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen kiinteistönomistajat
- lähialueen asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, kuten:
 - Vihdin yrittäjät ry
 - Nummelan Kilta
 - Vammaisneuvosto
 - Vanhusneuvosto
 - SuurVihdin Kilta ry
 - Vihdin asukas ja kylätoiminta ry (Viakas)
 - Vihti Seura
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten:
 - rakennusvalvonta
 - ympäristövalvonta
 - kunnallistekniikka
 - mittaus toimi
 - tilapalvelu
 - Vihdin museo
 - Vihdin vesi
 - elinkeinopalvelut
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten:
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (L- ja Y-vastuualueet)
 - Uudenmaan liitto
 - Nuorisofoorumi
 - Länsi-Uudenmaan museo
 - 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

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-sivuilla.

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.

Kaava on edennyt ehdotusvaiheeseen. Tavoitteena on asettaa kaavan muutosehdotus julkisesti nähtäville alkusyksystä 2020.

Julkisen nähtävillä olon jälkeen asemakaavamuutos on tarkoitus saada hyväksymiskäsittelyyn ja kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2020 loppuun mennessä.

Katujen ja yleisten alueiden yleisuunnitelmat laaditaan mahdollisuuksien mukaan valmiiksi rinnan kaavaprosessin kanssa. Varsinaiset kunnallistekniikan toteuttamissuunnitelmat laaditaan infra- ja tukipalveluiden aikataulutuksen mukaisesti. Ja niiden nähtäville asettamisesta kuulutetaan erikseen.

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 tiedustelut

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.





AK

Aukennostojen korttelialue.
 Uudisrakennusten tulee muodostaa yhteensopiva kokonaisuus korttelissa 4 sijaitsevan sijaitsevan rakennuksen kanssa.
 Korttelin alue alle sijoittuvat autopaikat tulee rajata katuliitasta läpikäymättömällä seinärakenteella. Korttelin alueen päälle on sijoitettava ausrakennusten leikki- ja oleskelualueet.
 Aukennostojen parvekkeet tulee olla kaiteelluja. Parvekkeilla tulee olla pöytä 55 cm ja yläsä 50 cm korkeudelta.
 Rakennuspaikoilla sijaitsevat määntyvät tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa istutettavien puiden tulee olla pääosin määntyä.
 Korttelialueella tulee olla vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden. Mikäli asuntojen ulkopuolelta toteutetaan rakennusalueella pyöräilyreittoa, kaikki korttelin alue, voidaan autopaikkoja toteuttaa 20% vähemmän edellä mainittu. Uusi korttelialueella tulee olla vähintään 1 autopaikka jokaisella ikkellan 30 m² kohden.
 Asuintalojen sisäänkäynnin läheisellä on järjestettävä vähintään yksi lyhytakaisen pyöräilyreittoa.
 Piha-alueelle tulee järjestää kaiteelluja polkupyöräpaikkoja vähintään 1 paikka/asunto mahdollisten ulkopuolelta ja liikkujien pyörävarastojen lisäksi.
 Rakentamalla jätävälle rakennuspaikan osalle, jota ei käytetä leikkialueella tai liikenteeseen, on istutettava puu ja pensäitä.
 Korttelissa 372 aukennostojen Vihdin suuntaisten julkisivujen tulee olla täysin vaaleankeltaista. Ikkunapuitteiden tulee olla valkoisella summalla.
 Pääosa rakennuspaikan vaativista autopaikoista on sijoitettava sen käyttöön osittain autopaikkojen korttelialueelle (LPA).
 Korttelissa 373 aukennostojen julkisivujen tulee olla tummanruskeita. Rakennuksissa tulee olla hajakaista.

-  Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
-  Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
-  Katu.
-  Katuaukko/tor.
-  Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katuliite.
-  Ajoyhteyt.
-  Pyöräilypaikka.
-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoiltoimaa.
-  Sukissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
-  Rakennusala, jolle saa rakentaa puistonurkautaman.
-  Puu ja pensäitä istutettava alueen osa.
-  Korttelin alue sijoittuva pyöräily, jonka saa toteuttaa asemakaavassa annettujen rakennusluokkien lisäksi.
-  Maanalaista jättoa varien varattu alueen osa.
-  Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuintalokenttien määrän ja toinen luku ilmoittaa myymälä-tilan varattavan kenttien määrän.
-  Sijaitse pohjaveden muodostamialueella.

AKR

Aukennostojen ja rivitalojen korttelialue.
 Rakennusyhdistämisen tulee noudattaa yhdenäistä rakennuspaikka.
 Jokaisella maantasossa olevalla aunnalla tulee olla yksityinen piha-alue.
 Rakennuspaikoilla sijaitsevat määntyvät tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa istutettavien puiden tulee olla pääosin määntyä.
 Rakennuspaikoilla tulee olla vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden.

AO

Erillisenä korttelialue.
 Rakennuspaikoilla sijaitsevat määntyvät tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa istutettavien puiden tulee olla pääosin määntyä.
 Rakennuspaikoilla tulee olla vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

AL

Asuin-, leikki- ja toimistorakennusten korttelialue.
 Vähintään 1/3 ausrakennuksen pinta-ala tulee olla asuntoja.
 Rakennuksen kahtomaa tai julkisivuvaliitusta ei saa muuttaa. Olemassa olevan rakennuksen ulkoiset muuttamat tulee toteuttaa sen tyhjät ja rakennuspaikan sopivalla tavalla siten, että kokonaisuudesta muodostuu sujuuhen ja hyödyllisen yhteisvähän. Muuttamat eivät saa vähentää rakennuksen laatuominaisuuksia ja kulttuurillisista arvoja.
 Rakennuspaikoilla sijaitsevat määntyvät tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa istutettavien puiden tulee olla pääosin määntyä.
 Rakennuspaikoilla tulee olla vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden ja vähintään 1 autopaikka leikki- ja toimistorakennuksen kohden.
 Korttelialueella on sallittava vähintään:
 1 autopaikka asuntoa kohden,
 1 autopaikka ikkellan 40 m² kohden,
 1 autopaikka toimistorakennuksen 50 m² kohden.
 Asuintalojen sisäänkäynnin läheisellä on järjestettävä vähintään yksi lyhytakaisen pyöräilyreittoa.
 Piha-alueelle tulee järjestää kaiteelluja polkupyöräpaikkoja vähintään 1 paikka/asunto mahdollisten ulkopuolelta ja liikkujien pyörävarastojen lisäksi.

MP

Puuta.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.
 Korttelialueella voidaan toteuttaa kaikkialueen pyöräilyreittoa, jonka olemassa olemiseen on ajoyhteyt Palmankadulta ja yläosalle Kanervatie.

Pyöräilyreittoa ulkoisuuksien alueen tulee sopia alueen muuhun rakennuskantaan.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosa ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Palkkiviiva osoittaa rajan sen puolel, johon mekhiä kohdistuu.

Korttelin numero.

Ohjeellisen linnan/rakennuspaikan numero.

Kadun, tien, katuaukko, tori, puisto tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusluokse kerrosalueluokse.







Roomalinen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.

Murto- ja roomalinen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerrosalun alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalun keltaisiksi tilaksi.

Tehtäväluku ei kerrosalun suhte linnan pinta-alaan.

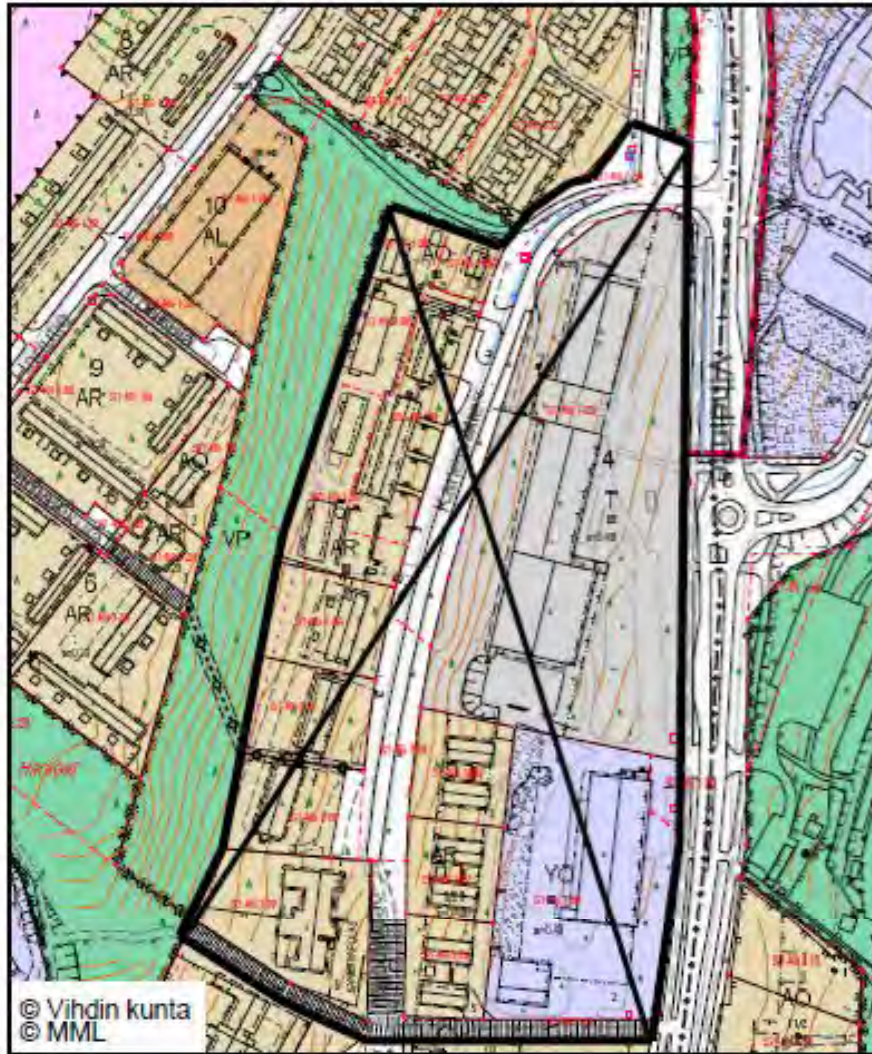
Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.

- 
- 
- 
- 
- 4**
- 6**
- KANERVATIE**
- 3000**
- IV**
- 1/20**
- e=0.40**
- 
- 

Käsittely:	Nähtävillä:
Kaavoitus ja tekninen lautakunta 16.03.2021 Kunnanhallitus 17.08.2020	MRL 65§ ja MRA 27§ 08.09-07.10.2020
Kaavoitus ja tekninen lautakunta 09.06.2020 Kaavoitus ja tekninen lautakunta 19.08.2015 Yhteiskunta 01.02.2007	MRL 62§ ja MRA 30§ 07.09-05.10.2015
VIHDIN KUNTA Elinvoimakeskus	
Palmankadun asemakaava	
Pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty Mittausluokka 2	927-N123 MITTAAKAAVA 1 : 1000 Tasokoordinaattisto ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä N2000
Vihdissä 25.02.2020	Pitäjä: Eira Oulujärvi
Vihdissä	
Usko Kettunen maanmittausasiantuntija	Tarja Johansson kaavasuunnittelija

Kaava N123
Poistuva asemakaava



Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	927 Vihti	Täyttämispvm	02.12.2020
Kaavan nimi	VIHTI, NUMMELA, HARJU, ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 4 JA SIIHEN RAJAUTUVILLA KATU- JA LIIKENNEALUEILLA		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.02.2007
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	N123
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,7223	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,7223

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,7223	100,0	27372	0,48	0,0000	8730
A yhteensä	3,6197	63,3	21872	0,60	1,4995	13576
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,8184	-3274
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-1,7681	-7072
V yhteensä	0,2842	5,0			0,2842	
R yhteensä						
L yhteensä	1,8184	31,8	5500	0,30	0,8028	5500
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,7223	100,0	27372	0,48	0,0000	8730
A yhteensä	3,6197	63,3	21872	0,60	1,4995	13576
AK	1,1819	32,7	12100	1,02	1,1919	12100
AR					-1,9799	-7920
AO	0,1647	4,6	412	0,25	0,0144	36
AL	0,6168	17,0	3000	0,49	0,6168	3000
AKR	1,6563	45,8	6360	0,38	1,6563	6360
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,8184	-3274
YO					-0,8184	-3274
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-1,7681	-7072
T					-1,7681	-7072
V yhteensä	0,2842	5,0			0,2842	
VP	0,2842	100,0			0,2842	
R yhteensä						
L yhteensä	1,8184	31,8	5500	0,30	0,8028	5500
Kadut	1,2666	69,7			0,4771	
Katuauk./torit	0,1172	6,4			0,1172	
Kev.liik.kadut	0,0879	4,8			-0,1382	
LPA	0,3467	19,1	5500	1,59	0,3467	5500
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaava N123**Kaavaehdotukseen annetut lausunnot referoituina ja niihin annettavat vastineet**

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.9. – 7.10.2020, jolloin siitä pyydettiin tarvittavat lausunnot. Julkisen nähtävillä olon aikana saapui 12 lausuntoa. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

1) Auris Kaasunjakelu Oy

Alueella kulkee Auris Kaasunjakelu Oy:n omistamaa maakaasun jakeluverkkoa. Aluetta rakennettaessa on huomioitava ja toteutettava maakaasuputkiston edellyttämät suojaustoimet. Kaivutyöt lähempänä kuin viisi metriä ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 metriä maakaasuputkesta on tehtävä Auris Kaasunjakelu Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti, ja rakentaminen maakaasuputkiston läheisyydessä edellyttää lupaa maakaasuputken omistajalta. Kiinteistöjen lämmitysratkaisuissa kannattaa huomioida maakaasun käyttömahdollisuus.

Vastine:

Kaavamääräyksiä täydennetään maakaasun jakeluverkon läheisyyteen rakentamisen ohjeistuksen huomiointitarpeen osalta, ja mainitaan sen hyödyntämismahdollisuudesta rakennusten lämmitysjärjestelmissä.

2) Caruna Oy

Lausunnon pyydetään, että kaavaan varataan liitteen mukainen paikka puistomuuntamolle (n. 20 m²). Lisäksi lausunnon ilmoitetaan, että tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine:

Puistomuuntamolle varataan kaavaan liitteen mukainen paikka.

3) Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Koska kaava ohjaa vahvasti yksittäisten hankkeiden suunnittelua ja toteutuessaan mahdollisesti rajaa yhden perinteisesti käytetyn varatievaihtoehdon (pelastuslaitoksen nostokalusto) pois, lausunnon huomautetaan, että uusien asuinkerrostalojen osalta tulee ottaa huomioon kaavan ohjaama korkeus. Kaava-alue on pelastuslaitoksen nostokaluston toimintavalmiusajan ulkopuolella, joten pelastusteknisen korkeuden ylittäessä 10 metriä (irtotikaskaluston enimmäistoimintakorkeus) tulee ottaa huomioon omatoimisten varatieratkaisujen tarve. Asuinkerrostalokortteleissa pelastuslaitoksen raskaalla kalustolla (sammutusauto) tulee olla pääsy rakennuksen sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen. Mikäli asuinkerrostalojen osalta rakentamista ohjataan puurakentamisen suuntaan, tulisi jo tässä vaiheessa huomioida alueen vesijohtoverkoston kapasiteetti ja riittävyys, mikäli rakennukset tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla.

Osoitteiden osalta tulee huomioida niiden loogisuus ja rakennusten saavutettavuus.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Pelastus- ja varatieratkaisut suunnitellaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa, jolloin esitetyt asiat on huomioitava rakennuskohtaisesti. Asemakaavavaiheessa on huomioitu, että pelastusajoneuvoilla on pääsy asuinkerrostalojen lähelle ainakin kahdesta suunnasta. Alueen osoitteet määrittää mittaus- ja paikkatietopalvelut.

4) Rosk'n Roll Oy Ab

Alueiden ja kulkuväylien suunnittelussa on huomioitava, että kiinteistöjen käytössä oleviin jäteasteisiin/-tiloihin on nykyaikaisilla jäteautoilla esteetön pääsy. Kulkuväylien tulee olla raskasliikenne huomioiden riittävän leveät ja kantavat. Jäteauton on myös pystyttävä tarvittaessa kääntymään paikassa, jonne kiinteistöjen jäteastiat on sijoitettu. Mikäli kiinteistöjen jätehuollon toimivuutta ei kaavoituksen ja rakentamisen yhteydessä huomioida, voi puutteelliset kulkuväylät ja kääntöpaikat pahimmillaan estää jätehuollon järjestämisen tai nostaa kiinteistön jätehuollon kustannuksia merkittävästi.

Vastine:

Alueen huolto on mahdollista katuverkon välityksellä.

5) ELY-keskus

ELY-keskus kehottaa lausunnon tutkimaan, olisiko RakVesin rakennukselle tarkoituksenmukaisempi kaavamääräys asuinrakentamisen vähäisyydestä johtuen esimerkiksi KT tai KTY. Koska AK-korttelialueiden kaavamääräys ei mahdollista liiketilan sijoittamista rakennuksiin, määräyksessä oleva viittaus liiketilojen autopaikkoihin on syytä poistaa tarpeettomana.

Liikenteen osalta lausunnon ohjataan laatimaan alustava katusuunnitelma Kanervatien, Palmankadun sekä Harjutien liittymästä Vihdintiellä. Liittymä tulee suunnitella liikenneturvalliseksi sekä kaikkia kulkumuotoja palvelevaksi. Vihdintien katu-alue tulisi ottaa mukaan kaava-alueeseen ja muuttaa katualueeksi Vt 25:lle saakka.

Kaavaselostuksesta tulisi käydä ilmi alueella tehtyjen meluselvitysten tulokset ja varmistaa, onko AK-korttelialueille osoitettu meluneristävyyksivaatimus ylimitoitettu. Lisäksi lausunnon muistutetaan, että liian korkeat meluntorjuntavaatimukset eivät ole

toivottavia, koska ne voivat turhaan lisätä rakentamisen kustannuksia. Asemakaavassa tulee myös varmistua riittävien melulta suojattujen piha- ja oleskelualueiden muodostumisesta sekä määräyksin ja tarvittaessa rakenteellisesti/massoittelulla varmistaa, että niillä alitetaan melunohjearvot, päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB keskiäänitaso. Kaavassa on annettu asianmukainen määräys asuinkerrostalojen parvekkeiden lasittamisesta AK-korttelialueilla. Määräystä on syytä täydentää siten, että parvekkeilla tulee alittaa päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB keskiäänitaso.

ELY-keskus pitää RakVes –rakennukselle annettuja kaavamääräyksiä maisema- ja historiallisten arvojen säilymisen kannalta asianmukaisena, eikä siitä ole tältä osin huomautettavaa.

Pohjaveden suojelumääräyksen öljysäiliöiden sijoittamista koskevaa kohtaa tulee täsmentää niin, että ulos sijoittuvan suoja-altaan tulee olla katettu. Muuten pohjaveden suojelumääräys sekä hulevesimääräykset ovat asianmukaiset.

Lausunnossa huomautetaan myös, että tehdyistä maaperätutkimuksista huolimatta on mahdollista, että alueen jatkosuunnittelun ja kaavan toteuttamisen yhteydessä tulee esille myös jokin muu puhdistusta tarvitseva alue.

Vastine:

RakVes –rakennukseen tulee todennäköisesti sijoittumaan enemmän asumista kuin liike- ja toimistotiloja, koska asunnoille on Nummelassa enemmän kysyntää kuin liike- ja toimistotiloille. Näiden määrästä ei kuitenkaan haluta antaa tarkempaa kaavamääräystä, jotta se ei rajoita rakennuksen toteuttamista uuteen käyttöön. AL – kaavamerkintä nähdään sopivana ko. rakennukselle.

AK-korttelialueelle korttelissa 372 on mahdollista toteuttaa 450 k-m2 myymälätiloja, joten myös niitä koskeva autopaikkamääräys on kaavassa tarpeen.

Alueelle on laadittu tarvittavat yleissuunnitelmatasoiset katusuunnitelmat Palmankadun osalta rinnan kaavaehdotuksen laatimisen kanssa. Vihdintie ei kuulu tähän kaava-alueeseen, koska se on luontevampi liittää viireillä olevan kaavan N166 alueeseen.

Kaavaselostukseen on kirjattu tehdyn meluselvityksen tulokset. Selvityksen pohjalta kaavaehdotuksessa esitetty melusuojausvaatimus on alle 30 dB, jolloin varsinaista melusuojaustarvetta asunnoille ei ole. Kaavamääräyksiä tarkennetaan parvekkeiden melutason osalta. Myös pohjavesimääräystä täydennetään lausunnossa esitetyllä tavalla.

6) Uudenmaan liitto

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa vielä oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan laadinnan ohjeena on voimassa oleva maakuntakaava, mikä tulee käydä ilmi kaavaselostuksessa. Voimassa olevassa maakuntakaavassa Palman alue sijaitsee keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnän läheisyydessä, mutta Palman alueen asemakaavamuutoksen selostuksen mukaan Palman alue on keskustatoimintojen aluetta. Maakuntakaavassa oleva keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä tarkoittaa, että se ei osoita sijaintia tai laajuutta, minkä vuoksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus ja vielä siten, että alue muodostaa keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan yhtenäisen kokonaisuuden. Tämä tarkoittaa myös, että keskustatoimintojen alueelle määritetty enimmäismitoitus tulee huomioida. Uudenmaan liitto katsoo, että kaavan jatkosuunnittelussa tulee huomioida edellä esitetyt huomiot sekä täydentää kaava-asiakirjoja tarvittavilta osiltaan.

Maakuntavaltuuston hyväksymässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020 eikä ole ehdotusvaiheessa kuten selostuksessa on osoitettu) Palman alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Vyöhykkeellä on osoitettu seudullisesti merkittävien suuryksiköiden koon alarajat. Palman asemakaavan muutosalue sijaitsee Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan keskustatoimintojen alueen läheisyydessä. Maakuntakaavan keskustatoimintojen alue on kohdemerkintä, jolloin keskuksen määrittely on tehtävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa samoin periaattein kuin voimassa olevassa maakuntakaavassa. Helsingin seudun vaihemaakuntakaava ei osoita kaupalle rajoituksia, vaan keskuksen voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä kunnan palvelutarpeen mukaan. Uudenmaan liitto toteaa, että kaavan jatkosuunnittelussa tulee osoittaa keskustatoimintojen alueen sijainti ja rajausta siten, että keskustatoimintojen alue on yhtenäinen keskustahakuisten toimintojen kokonaisuus. Uusimaa-kaava 2050 ei ole vain maakuntakaavan päivitys kuten selostuksessa on todettu, vaan kokonaan uusi strateginen vaihemaakuntakaavojen kokonaisuus.

Vihdin strategisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueen kaavamääräyksen mukaan alueelle tulee laatia osayleiskaava, joka muodostaa tarkoituksenmukaisen suunnittelukokonaisuuden. Määräyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei ole enimmäismitoitettu. Uudenmaan liitto toteaa, että keskustatoimintojen alueen tarkoituksenmukaista suunnittelukokonaisuutta ei ole vielä selvitetty. Uudenmaan liitto katsoo, että Nummelan keskusta-alueen sijainti ja rajausta tulee selvittää ja osoittaa asemakaavan selostuksessa. Lisäksi Palman alueen asemakaavan vähittäiskaupan ratkaisun perustelut tulee jatkosuunnittelussa avata kaavaselostukseen sekä ajantasaistaa selostuksen Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan suunnittelutilanne.

Uudenmaan liitto lausuu, että asemakaavan toteuttaminen edistää maakuntakaavan tavoitteita sijoittamalla asuinrakentaminen kattavien ja hyvin saavutettavien palveluiden läheisyyteen. Samalla asemakaavan toteuttaminen tukee keskustatoimintojen alueen palveluiden säilymistä ja mahdollistaa niiden kehittämisen.

Vastine:

Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville 17.8.2020, jolloin maakuntakaava 2050 ei ole vielä ollut hyväksyttävänä. Kaavaselostukseen päivitetään ylempien kaavojen ajantasainen tilanne, ja tuodaan esiin, mikä kaava on ohjannut asemakaavamuutoksen laadintaa. Vihdin kunta katsoo, että sijaintinsa, liikenneyhteyksiensä ja lähellä sijaitsevien palveluidensa takia Palman alue sijoittuu kiistatta Nummelan taajaman keskusta-alueelle, jolloin vähittäiskaupalle ei ole maakuntakaavan mukaista rajoitusta. Tämä voidaan mainita kaavaselostuksessa. Tarkempi rajausta keskusta-alueesta tehdään kuitenkin vasta myöhemmin alueen osayleiskaavoituksen yhteydessä.

7) Mittaus- ja paikkatietopalvelujen

Korttelin 4 tontti 2 sekä korttelin 5 tontit 1-5 poikkeavat voimassa olevan kaavan mukaista vastaavan numeroisista tonteista, joista jo useammasta on tehty tarkka laskentakartta. Epäselvyyksien välttämiseksi kyseisille tonteille on tarpeen antaa numerot, joita ei ole aikaisemmin käytetty vastaavissa kortteleissa.

Vihdin kunnan hyväksytyssä osoitejärjestelmässä on maininta, että uusi tie ei saa olla nimetty toimivan yrityksen, liikelaitoksen, elinkeinonharjoittajan käyttämän toiminimen tai julkisoikeudellisen yhteisön mukaan. Kyseisellä kaava-alueella toimii Palman Tietotaito-keskus Oy eli tältä osin Palmankatu, Palmanaukio ja Palmanpuistikko ovat ristiriidassa osoitejärjestelmän kanssa. Palma-nimen historiaa ja käyttöä tulisi avata enemmän kaavaselostuksessa.

Palmankatu on lyhyt ja päättävä tieosuus, jonka loppu päätteeksi katu ei ole kovin hyvin soveltuva. Tämän tyyppisissä teissä käytetään yleisesti päätettä kuja. Katu -päätettä käytetään lähinnä kaupunkimaisessa ympäristössä.

Korttelin 5 tonttien 2 ja 9 välinen raja kohtisuoraan Kanervatiehen nähden ei kohdistu olemassa olevaan kiinteistörajaan.

Vastine: Kaavakartan tonttinumerointi ja mainittu raja tarkistetaan. Palmanalue on perusteltu nimi, jolla alue tunnetaan jo nykyisellään. Vanhan nimen käyttö korostaa alueen historiaa, mikä tukee myös kaavan tavoitetta tuoda alueen historiaa esille mm. säilytettävän rakennuksen avulla. Palma-nimen käyttö alueen muissakin nimissä on siksi perusteltua. Katu-päätettä on tietoisesti päätetty käyttää alueella, koska kaavan tarkoituksena on muodostaa Nummelan mittakaavassa kaupunkimaista ympäristöä.

8) Vihdin museo

Museo suhtautuu myönteisesti olemassa olevien rakennusten säilyttämiseen ja uudelleenkäyttöön. Historiallinen jatkumo sulautuu uuteen ja luo kiinnostavaa kerroksellisuutta maisemaan. Uudisrakentaminen tulee kuitenkin toteuttaa siten, että se muodostaa korkealaatuisen ja huolella suunnitellun kokonaisuuden yhdessä säilytettävän rakennuksen kanssa.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

9) Vihdin nuorisovaltuusto

Nuorisovaltuusto kannattaa uusien kerrostalojen rakentamista, sillä se muun muassa lisää viihtyvyyttä sekä mahdollisesti vaikuttaisi positiivisesti asukasluvun kasvuun.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

10) Vihdin Vesi

Kaavassa on syytä ottaa huomioon Kanervantieltä kohti Sammalekujaa kulkeva viemärijohto, jolla on olemassa olevassa kaavassa rasite.

Vastine:

Rasite on merkitty kaavakarttaan kulkemaan nykyisellä paikallaan korttelin 5 läpi.

11) Vammaisneuvosto

Kaavassa tulisi mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon väestön ikääntyminen ja liikkumisen esteettömyys.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

12) Vanhusneuvosto

Kaavassa tulisi mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon väestön ikääntyminen ja liikkumisen esteettömyys.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Saatujen lausuntojen ja kaavamerkintöjen täydentämiseksi kaavakarttaan tehtiin seuraavat tekniset tarkistukset:

- Kaavaan varattiin tarvittava paikka uudelle puistomuuntamolle.
- Pohjavesimääräystä täydennettiin.
- Kaavan yleisiä määräyksiä täydennettiin maakaasuverkoston huomioimisen osalta.
- Tarpeeton melumääräys poistettiin ja parvekkeiden lasitusta koskevaa määräystä täydennettiin.
- Kaavaan lisättiin määräys polkupyöräpysäköinnistä sekä lyhytaikaisesta pysäköinnistä.
- Nimettömällä VP-alueelle lisättiin nimi Palmankulma.