Kaava N195

Nummelan korttelin 199 osaa koskeva asemakaavan muutos (Nummenjuohu (ent.Hoivarinne))

Kaavaselostus

Asia 68/10.02.03/2018

Kaavan laatijat:
Katri Kuusisto, kaavasuunnittelija
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti: katri.kuusisto@vihti.fi
puh. 044 7674785

Varalla:
Miia Ketonen, kaavasuunnittelija
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti: miia.ketonen@vihti.fi
puh. 044 0421345

OAS, tavoitteet ja valmisteluaineisto:
Matti Hult

KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Kate 14.2.2018	§ 13	Kate Liite 11
Tavoitteet	KH 19.3.2018 Kuulutus vireille 26.2.2018	§ 42	KH Liite 6
Valmisteluaineisto	Kate 6.6.2018 Nähtävillä 20.6.-3.7.2018	§ 43	Kate oheismateriaali
Kaavaehdotus	Kate 6.10.2020 KH 12.10.2020 Nähtävillä 28.10.-27.11.2020	§ 73 § 178	Kate oheismateriaali KH oheismateriaali
Kaavan hyväksyminen	Kate 2.2.2021 KH 22.3.2021 KV	§ 5	Kate oheismateriaali

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

Kaavatyöhön liittyvä mahdollinen katujen ja yleisten alueiden suunnittelu toteutetaan rinnan asemakaavatyön kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla kun kaavan valmisteluineisto asetetaan nähtäville www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavoitus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston on laatinut Matti Hult. Kaavaehdotuksen on laatinut Riikka Elo, Katri Kuusisto.

Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi
Viistoilmakuvat © Vihdin kunta

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Vihti
Taajama: Nummela
Kaavan nimi: Nummelan korttelin 199 osaa koskeva asemakaavan muutos
Kaavanumero: N195
Kiinteistöt, joita kaavamuutos koskee: 927-406-5-89 Hiekkanummi, 927-406-5-112 Hiekkamäki, 927-406-4-53 Soramäki (voimassa olevan kaavan VP -alueen osalta).
Tällä kaavalla muodostuu: Korttelin 199 rakennuspaikalle 1 muodostetaan yksi asuinkerrostalojen korttelialue (tontti 1) ja yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakennuspaikka (tontti 4). Korttelialueille saa sijoittaa myös palveluasumista.

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia korttelin 199 rakennuspaikan 1 tehokkaampaa käyttöä. Maanomistajan kaavamuutoshakemuksen tarkoituksena on ollut purkaa rakennuspaikalta vanhat tilaelementtitalot ja rakentaa alueelle tehokkaampaa asumista ja mahdollisesti vanhusten hoivapalveluja.

1.3 Kaava-alueen määrittely

Kaavamuutosalue sijoittuu Nummelanharjulle, Nummelan terveysaseman koillispuolelle Nummenjuohu ja Nummenselkä -nimisten katujen varrelle.

Suunnittelualueella on I ja II -kerroksisia rivi- ja kerrostaloja. Talot on rakennettu tilaelementeistä ja ovat elinkaarensa lopussa. Asemakaavassa alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi, jolle on ollut mahdollista rakentaa myös kerrostaloja.

Kaava-aluetta rajaavat kiinteistö, jolla sijaitsee terveyskeskus, Nummenselkä niminen katu, korttelin 199 rakennuspaikka 2 sekä puistoalue.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,94 ha.

Kaava-alueen sijainti 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 Luettelo kaava koskevista suunnitelmista, selvityksistä ja lähdemateriaalista 5
2 TIIVISTELMÄ 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 6
3 LÄHTÖKOHDAT 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 7
3.1.2 Luonnonympäristö 8
3.1.3 Rakennettu ympäristö 9
3.1.4 Maanomistus 11
3.2 Suunnittelutilanne 11
3.2.1 Maakuntakaava 11
3.2.2 Yleiskaava 11
3.2.3 Asemakaavat 11
3.2.4 Rakennusjärjestys 12
3.2.5 Rakennus- ja toimenpidekiellot 12
3.2.6 Pohjakartta 12
3.2.7 Muut päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat 12
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 13
4.1 Suunnittelun tarve 13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen 13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 13
4.4 Asemakaavan tavoitteet 13
4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet 13
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 13
4.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet 13
4.4.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet 14
4.4.5 Maanomistajan tavoitteet 14
4.4.6 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet 15
4.4.7 Prosessin aikan annettuja lausuntoja 15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen kuvaus 15
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus 15
4.5.2 Alustavan kaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 16
4.5.3 Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen 17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 19
5.1 Kaavan rakenne 19
5.2 Aluevaraukset 19
5.3 Kaavan vaikutukset 20
5.4 Ympäristön häiriötekijät 21
5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset 22
5.6 Nimistö 22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 23
6.1 Asemakaavan toteuttaminen ja sen ajoittaminen 23

Lisätietoja 24

1.5 Luettelo liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Asemakaavaehdotus: kaavakartta
Liite 3. Asemakaavaehdotus: kaavamerkinnät ja -määräykset
Liite 4. Poistuva asemakaava
Liite 5. Vastineraportti: ehdotusvaiheessa saapuneet lausunnot
Liite 6. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo kaavaa koskevista suunnitelmista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Uudenmaan maakuntakaava, UL 2006
- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava, UL 2010
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, UL 2012
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava, UL 2017
- Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä 2014, Uudenmaanliitto
- Uusimaa kaava 2050, Helsinginseutu
- Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, YM 2009
- Vihdin yleiskaava -86, kv 1986, vahvistamaton
- Vihdin strateginen yleiskaava. Vihdin kunta. Hyväksymiskäsittelyssä 2020.
- Asemakaava N53: Nummela, Harju-Kuoppanummi (kv 16.5.1988, LH:n vahvistama 31.10.1988).
- Vihdin kunnan tasapainoitettu strategia, 2013, kv 3.9.2012 § 35
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025, Skoy 2004
- Vihdin kunnan keskeiset tavoitteet, 2005
- Vihdin kunnan ilmastostrategia, kv 14.6.2010 § 25
- Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset 2012
- Vihdin kunnan palveluverkkosuunnitelma 14.6.2010
- Vihdin pohjavesialueet, UYK 2005
- Nummelanharjun pohjavesisuojelusuunnitelma, Ramboll 2009.
- Vihdin maisemahistoriallinen selvitys, Forsius-Nummela 1994
- Vihdin tieliikenteen meluselvitys, Tielaitos ja VK 1998
- Vt 25:n kehittäminen välillä Muijala-Ojakkala, ELY-keskus / SITO 2016
- Vihdin jalankulku-, pyörätie ja ulkoilureittiverkoston kehittämissuunnitelma, WSP group Oy, 2012
- Vihdin liikenneturvallisuussuunnitelma, ELY -keskus / Sito 2012
- Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisuja E 114 - 2012
- Nummelan- Ojakkalan hulevesisuunnitelma 2013

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaava-alue on ohjelmoitu kunnanvaltuuston 11.12.2017 hyväksymässä kaavoitusohjelmassa vuosille 2018-2019.
- Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyssä 14.2.2018 ja kunnahallitus hyväksyi kaavan tavoitteet 19.3.2018 § 42.
- Kaava kuulutettiin tulevaksi vireille 26.2.2018.
- Kaavan vuorovaikutusvaiheen valmisteluaineisto valmisteltiin kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyyn 6.6.2018.
- Valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 20.6.-3.7.2018.

- Kaavaehdotus valmisteltiin kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyyn 6.10.2020 ja kaava eteni kunnanhallituksen käsittelyyn 12.10.2020.
- Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 28.10.-27.11.2020.

- Kaavan hyväksyminen

Ilmakuva kaava-alueesta, suunta luoteeseen.
© Vihdin kunnan mittaustoimi

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Vihdin suurimman taajaman alueella Nummelassa Nummenjuohu ja Nummenselkä -katujen risteyksessä. Kaavamuutosalueen koillispuolella olevalla asuinrakennusten (A) rakennuspaikalla on rivitaloja ja luoteispuolella Nummelanharjun puistoalue. Lounaassa sijaitsee Nummelan terveysaseman kortteli ja kaakkoispuolella, Nummenselkä -kadun toisella puolella, sijiatsee yleisten rakennusten kortteli jolla sijaitsee ammattiopiston toimintaa.

Kaavamuutosalue kattaa korttelin 199 rakennuspaikan 1, Nummejuohun katualueen ja sen viereisen kapean puistoalueen (VP). Kaavamuutosalueella sijaitsee 2 kpl I -kerroksista ja 3 kpl II-kerroksista rivi- ja kerrostaloja. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,94 ha, josta asumiseen osoitettua korttelialuetta on noin 1,2 ha alueen pinta-alasta.

Ilmakuva kaava-alueesta, suunta kaakkoon.
© Vihdin kunnan mittaustoimi

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Kaavamuutosalue sijaitsee Nummelanharjun etelään/itään aukeavalla rinteellä melkein harjun laella. Kaava-alueella maanpinta nousee Nummenselkä -kadun +87 metrin tasosta rakennuspaikan luoteiskulmaan tasoon + 99 metria mpy. Lohjanharju on alueen maisemakuvaa hallitseva elementti.

Maaperä, kallioperä ja rakennettavuus

Alueen maaperä on harjusoraa ja hiekkaa (RHkM reunamuodostuma, hiekkavaltainen), alueen kallioperä on pyrokseenigranodioriittia (Maankamara, GTK). Alueen rakennettavuus on lähtökohtaisesti hyvä. Huomioiden sijainti pohjavesialueella.

Kasvillisuus, eläimistö ja suojelukohteet

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

Kaava-alue on pääasiassa rakennettua ympäristöä. Alueella sijaitsee harjualueelle tyypillistä mäntypuustoa sekä jonkun verran koivuja ja piha-alueille tyypillisesti istutettuja kasveja, pääasiassa pensaskasveja. Aluskasvillisuutta on suhteellisen vähän. Alueella on rakennetulle keskusta- ja asuntoalueelle ominainen linnusto ja eläimistö, eikä sille sijoitu suojelukohteita.

Pienilmasto

Rakentamisen kannalta alue on sitä suotuisampi, mitä lämpimämpi alueen pienilmasto on. Pienilmastoon vaikuttavat aurinkoisuus, tuulisuus ja kosteus. Käytännössä tällaiset tekijät ovat riippuvaisia suuntauksesta, maastonmuodoista, maaperästä ja kasvillisuudesta. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee lounas-koillis -suuntainen Nummelanharju, näin ollen maasto on suojainen ja pienilmastoltaan asumiseen hyvin soveltuvaa.

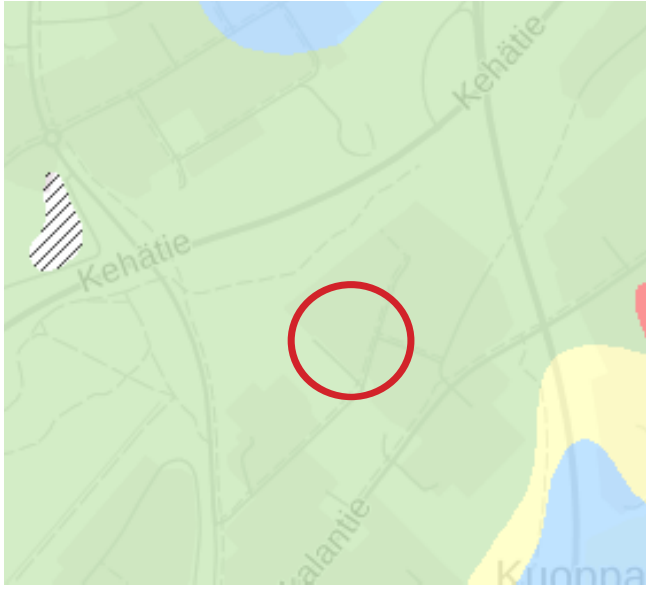
Vesistöt ja vesitalous

Nummelan taajama-alueen itäpuolella, noin 1,5 kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta, sijaitsee Enäjärvi. Kaava-alueen vedet laskevat Enäjärveen, jonka vedenlaatu on huono. Kaava-alueella ei ole vesistöjä.

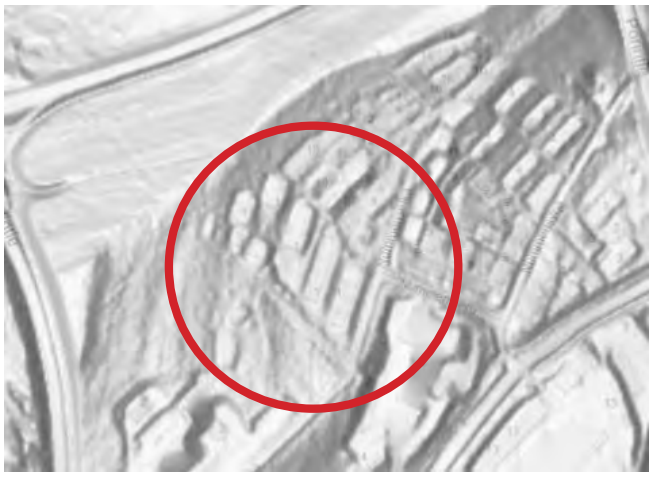
Pohjavesi

Kaavamuutosalue sijaitsee kokonaisuudessaan Nummelanharjun vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (1E). Alueella on pohjavedestä suoraan riippuvaisia pintavesi- tai maaekosysteemejä. Nummelanharjun pohjavesialueen pinta-ala on 14,42 km², josta pohjaveden muodostumisaluetta on 9,28 km². Lisäksi rakennuspaikka sijaitsee Luontolan vedenottamon suoja-alueella (L-SVEO 31/1993/1, 29.4.1993). Nummelanharjun suojelusuunnitelmassa (1998) mainitaan, että Nummelanharjun pohjavesialueelle laadittavissa maankäytön ja rakentamisen suunnitelmissa tulee pohjaveden suojelu ottaa huomioon:

- Kaikkiin kaava-asteisiin tulee merkitä pohjavesialueen rajaus.



Maaperäkartta © GTK. Vihreä on hiekkaa, keltainen on karkeaa *hietaa ja sininen on savea. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella rajauksella.*



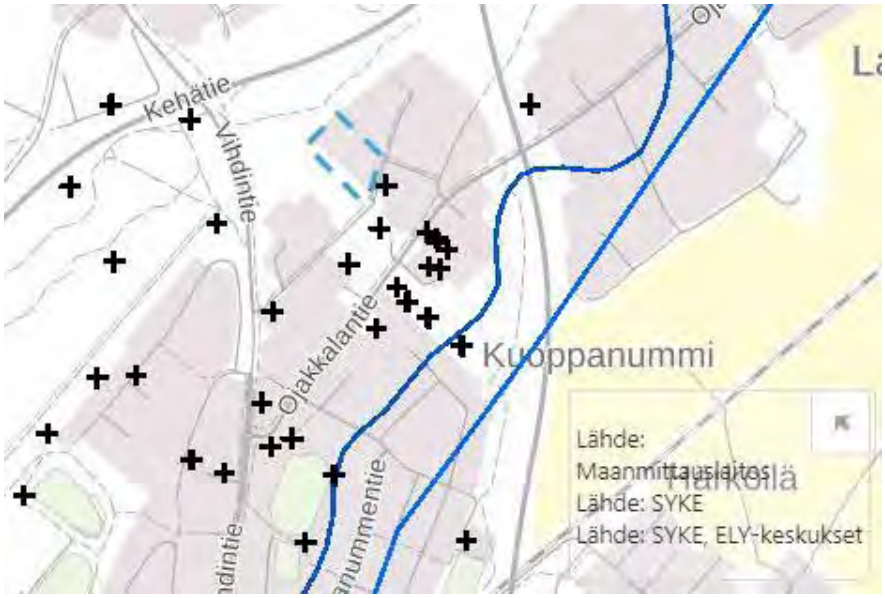
Varjostettu korkeusmalli Nummenjuohon kaavamuutosalueelta. © MML © GTK

Pohjavesialue on esitetty kuvassa sinisellä (alue on päällekäinen vedenottaman suoja-alueen (pinkki) kanssa). Kaava-alue (rajattu punaisella soikiolla) sijoittuu kokonaan pohjavesialueelle ja vedenottamon suojelualueelle. Vedenottamon suojelualue (pinkki) sijoittuu Nummelanharjun lakialueelle.

•Pohjavesiolosuhteet tulee selvittää maankäytön suunnitteluprosessin alussa, jotta suunnittelun aikana voidaan arvioida kaava-ehdotusten pohjavesivaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. •Kaavoitusprosessin yhteydessä alueelle voidaan laatia pohjaveden hallintasuunnitelma •Pohjavesialueelle ei tule kaavoittaa uusia tai laajentaa olemassa olevia pohjaveden puhtautta vaarantavia teollisuusalueita. Mahdolliset vaikutukset alueen pohjaveden laatuun ja määrään tulee selvittää riskinarvioinnilla. •Pohjavesialueelle ei tule suunnitella uusia teitä ennen erillistä tarveharkintatarkastelua ja pohjaveden laadun mahdollisen pilaantumisen riskinarviointia ja vaikutuksia pohjaveden määrään. •Rakennetuilta alueilta pohjaveden muodostumisalueella ei tule tarpeettomasti johtaa pois puhtaita sadevesiä, jotta pohjaveden muodostuminen pohjavesialueella ei vähene. •Osoitettaessa kaavalla rakentamista pohjavesialueelle, tulee kaavamääräyksillä edistää pohjaveden suojelua. Yksityiskohtaiset määräykset voivat koskea esimerkiksi öljysäiliöiden sijoittamista, ulkovarastointia ja piha- ja liikennealueen päällystämistä sekä näiden hulevesien johtamista. Määräyksinä voi olla esimerkiksi seuraavaa: Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärän. Rakentaminen tai muu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. •Edellä mainitut ohjeet tulee huomioida myös rakennuslupamenettelyssä ja muussa alueen suunnittelussa. •Määräyksiä tulee tarvittaessa aluekohtaisesti täydentää erillisin pohjavesialueella noudatettavaa rakentamistapaa koskevin ohjein. •Vedenottamoiden lähialueet (vähintään 300 m säteellä vedenottamosta pohjaveden virtaussuunnassa) tulee mahdollisuuksien mukaan rauhoittaa rakentamiselta, eikä alueille tule kaavoittaa uutta asutusta tai muuta rakentamista tai uusia teitä. •Pohjavesialueen kaavoituksessa on huolehdittava siitä, että kaava-alueen pinta-alasta riittävä osuus jätetään luonnontilaiseksi tai vettä läpäiseväksi.

Esitetyistä määräyksistä ja suosituksista voidaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella poiketa, mikäli riittävillä tutkimuksilla tai selvityksillä voidaan osoittaa, ettei kaavalla osoitetusta toiminnasta aiheudu uhkaa pohjavedelle hydrogeologisin tai rakenteellisin perustein.

Nyt kyseessä olevassa kaavamuutoksessa tutkitaan jo aiemmin rakentamiseen osoitetun asemakaava-alueen käyttöä. Näitä ohjeita sovelletaan kaavatyöhön tähän kaavamuutokseen soveltuvin osin. Etäisyys kaava-alueelta vedenottamon alueelle on noin 1,3 kilometriä.



Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevien kahden lähimmän pohjaveden havaintopisteen mukaan pohjavesi on ollut tasolla 62.39 m - 62.63 m (v. 2005).

Kaava-alue (rajattu sinisellä katkoviivalla) sijoittuu kokonaan pohjavesialueelle. Pohjavesialue on esitetty kuvassa sinisellä viivalla. Mustat ruksit ovat pohjaveden *havaintopisteitä. Lähde: MML, SYKE, ELY*

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen asutushistoriallisia vaiheita

Nummelan 1960 -luvulta lähtien voimakkaasti kasvanut taajama sijoittuu suureksi osaksi Härköilän kylän maille. Rakentaminen tapahtui aluksi Nummelan reunamuodostelman liepeille hiekka- ja hietamaalle, mutta 1970 -luvulta alkaen myös kylän vanhimmille niityille ja reunamuodostelman lakialueille.

Kylässä on jo 1500 -luvun lopulla ollut viisi taloa. 1800 -luvun alussa taloja oli 6 ja niiden lisäksi 6 torppaa. Liikenteellisesti Härköilän sijainti oli keskeinen ja kylän maiden halki kulki Helsinkiin johtava maantie. Vuonna 1873 valmistunut Hyvinkää - Hanko -rautatie kulkee kylän viljelysmaiden halki Enäjärven ja Salpausselän reunamuodostelman välissä.

Rakennuskanta ja kulttuuriympäristö

Kaava-alueella sijaitsevat asuinrakennukset ovat vuodelta 1975. Rakennukset ovat ns. tilaelementeistä koottuja vaatimattomia asuinpientaloja. Rakennusten kunto on huono ja ne ovat elinkaarensa lopussa. Rakennuksia ei kannata enää peruskorjata, koska ne ovat nykyiseen asumistasoon nähden todella vaatimattomia.

Korttelialueen nykyisiä yksikerroksisia rakennuksia Nummejuohulta katsottuna.

Yksikerroksiset rakennukset Nummenselkä -kadun suunnalta.

Pysäköintiä ja oleskelualuetta yksi- ja kaksikerroksisten rakennusten välissä.

Kaksikerroksisia rakennuksia pysäköintialueelta katsoen

Kaksikerroksiset rakennukset puiston puolelta kuvattuna.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalue kuuluu Vihdin suurimman taajaman Nummelan korttelirakenteeseen. Alue on pääosin jo rakentunutta asumiseen painottuvaa ympäristöä. Nummenselän alue on pientalovaltaista, pääasiassa rivitalokortteleista muodostettu asuinalue. Kaava-alueella ei sijaitse kaupan palveluja. Kaava-alueen viereen sijoittuu Nummelan terveyskeskus. Kaava-alueen koillispuolella sijaitsee rivitalotontteja ja eteläpuolella ammattiopiston toimintaa. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 450 m päässä Ojakkalantien varrella ja lähin oppilaitos 300 metrin päässä. Ala- ja yläkoulu ovat noin kilometrin päässä ja lukio noin 1,2 km etäisyydellä. Nummelan keskusta-alueen palvelut ovat kaava-alueelta helposti saavutettavissa. Kaava-alue sijaitsee myös julkisen liikenneverkoston alueella. Linja-autoreittejä kulkee sekä Ojakkalantietä että Vihdintietä pitkin ja lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat noin 300 metrin etäisyydellä.

Virkistys

Kortteli 199 rajautuu Nummelanharjun laajaan virkistysalueeseen, jossa sijaitsee ulkoilureittejä ja talvisin latuverkostoja sekä uimahalli ja pesäpallostadion. Muita Nummelan urheilualueita sijaitsee muun muassa Kuoppanummen alueella sekä Pajuniityssä, jonne on muodostumassa uusi urheilutoimintojen keskittymä.

Liikenneverkko

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennettujen Nummenselkä ja Nummenjuohu -katujen vieressä. Kaduilta on yhteys Vihdintielle ja Ojakkalantielle.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalue sijaitsee Nummelan olemassa olevien kunnallisteknisten verkkojen yhteydessä. Kunnallistekniset verkostot kulkevat pääosin katualueilla. Maakaasujohto on Nummenjuohulla ja kaukolämpöjohdot noin 100 metrin päässä rakennuspaikasta.

Ympäristöhäiriöt
Liikennemelua alueella ei käytännössä ole, vaikka vt 25 on noin 150 metrin päässä. Se on kuitenkin harjun laen (+100-105 mpy) takana noin 7 metriä lakea alempana. (katso kuva sivulla 12)

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutos koskee pääasiassa rakennuspaikan muodostavaa tilaa Hiekkanummi 927-436-1-224, joka on yksityisessä omistuksessa. Kunta omistaa kaavamuutosalueen katu- ja puistoalueen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Kohde sijoittuu myös arvokkaan harjualueen tai muun geologisen muodostuman merkinnän alueelle sekä pohjavesialueelle. Kohdealueen läheisyyteen sijoittuu viheryhteystarve -merkintä. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 2014) kaavamuutoskohde on tiivistettävää aluetta.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatähtäin on vuodessa 2050. Kaava kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa nyt voimassa olevat Uudenmaan maakuntakaavat. Maakuntahallituksen hyväksymässä Uusimaa-kaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, arvokkaan geologisen muodostuman (harju) ja pohjavesialueen alueelle.

3.2.2 Yleis- ja osayleiskaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakentamista ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai osayleiskaavaa. Syksyllä 2020 hyväksymiskäsittelyssä olleessa Vihdin strategisessa yleiskaavassa kaavamuutosalue on merkitty tiivistyväksi taajamaksi, jossa parannetaan ympäristön laatua ja kehitetään toiminnallista monipuolisuutta ja toimintojen sekoittuneisuutta. Alueen kävely- ja pyöräily-ympäristöä sekä saavutettavuutta kestävän liikenteen kannalta kehitetään. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistyksen tarpeet. Nummela on merkitty Palvelukeskittymäksi, joka toimii julkisten palveluiden järjestämisen painopisteenä kunnassa. Palvelukeskittymällä muodostetaan edellytykset riittävälle ja tehokkaalle julkisten palveluiden verkostolle.

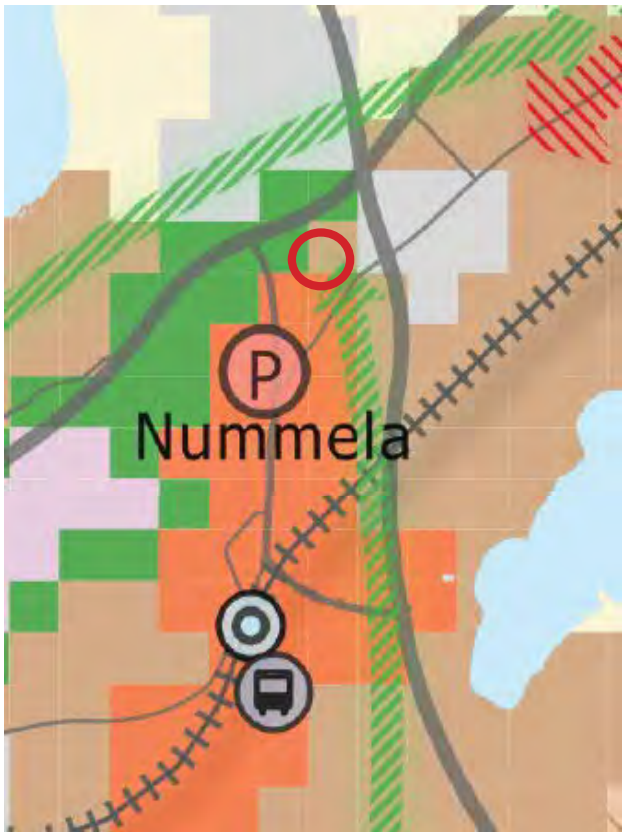
3.2.3 Asemakaava

Nummelan taajama on asemakaavoitettua aluetta. Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava N53, Nummela, Harju-Kuoppanummen asemakaava. Kaava on hyväksytty 16.5.1988 (kv), LH vahvistanut 31.10.1988. Kaavamuutos koskee kaavan mukaisen korttelin 199 rakennuspaikkaa 1 sekä sen länsipuolella olevia katu- ja puistoalueita.

Asemakaavassa alue on asuinrakennusten korttelialuetta (A-2), jolle saa rakentaa rivitaloja ja asuinkerrostaloja tehokkuuslu-

Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä. © Uudenmaanliitto. Kaavamuutosalueen sijainti osoitettu punaisella rajauksella.

Ote Uusimaa 2050 kaavasta, Helsingin seutu. © Uudenmaanliitto. Kaavamuutosalueen sijainti osoitettu punaisella rajauksella.



Ote Vihdin strategisesta yleiskaavasta (Ei lainvoimainen). Kaavamuutosalueen sijainti osoitettu punaisella rajauksella.

vulla e=0.30. Rakennusoikeutta on nyt kaavassa noin 3700 k-m²:ä. Muilta osin asemakaavamuutos sijoittuu katualueelle ja puistoalueelle (VP).

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kuntien tärkein rakentamisen ohjauksen väline on rakennusjärjestys, jolla annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita. Vihdin kunnassa rakentamista ohjaa kunnanvaltuuston 9.9.2019 hyväksymä rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys sisältää muun muassa tulkintoja vanhimpien rakennuskaavojen rakennusoikeudesta sekä ohjeita rakennusten sovittamisesta olemassa olevaan ympäristöön ja muita yksityiskohtaisempia ohjeita rakentamiseen. Rakennusjärjestys on saatavilla esimerkiksi kunnan nettisivuilta.

3.2.5 Rakennus- ja toimenpidekiellot

Alueella ei ole rakennus- tai toimenpidekieltoa.

3.2.6 Pohjakartta

Alueen pohjakartta saatetaan ajantasalle asemakaavatyön yhteydessä. Asemakaavamuutoksen pohjakartta on hyväksytty 21.8.2020.

3.2.7 Muut päätökset, suunnitelmat ja ohjelma-

Kunnanhallitus on hyväksynyt yksityisen maanomistajan kaavamuutoshakemuksen.

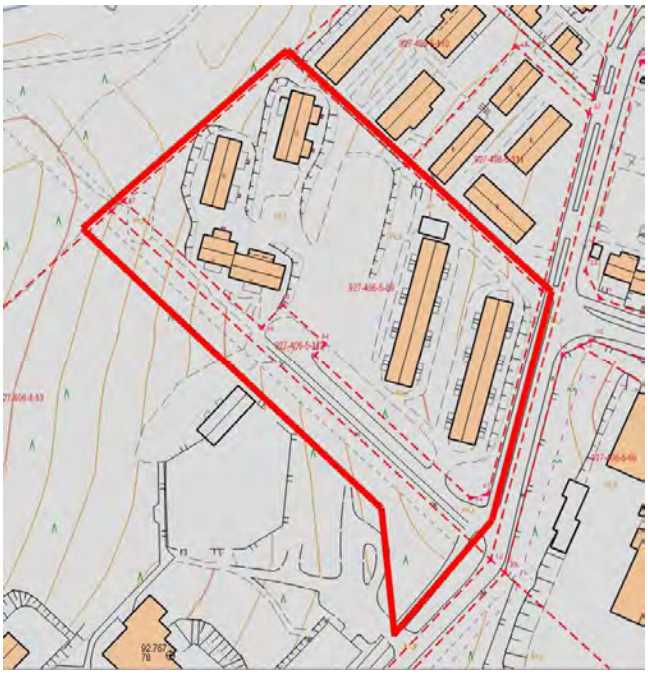
Vihdin kunnan kehityskuvassa 2025, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.11.2004, kaavamuutosalue sijoittuu taajama-alueelle.

Vt 25:n kehittäminen välillä Muijala-Ojakkala
Vt 25:lle on tehty aluevaraussuunnitelma mm. risteysalueiden parantamiseksi ja melun torjumiseksi. Suunnitelma ei vaikuta kaavamuutosalueen tilanteeseen.

Ilmastotavoitteet
Vihdin kuntastrategiassa (2018-2021) on sitouduttu Kuumakuntien ilmastostrategian päästötavoitteisiin. Tämän lisäksi Vihdissä on sitouduttu Euroopan komission ilmasto- ja energiasitoumukseen (Covenant of Mayors) sekä on laadittu kestävän energiankäytön ja ilmaston toimintasuunnitelma SECAP. Vihdin kunnan ilmastostrategian 2010-2020:n mukaiset tavoitteet: 1. Liikenteen kasvihuonekaasupäästöjä vähennetään, 2. yhdyskuntarakennetta eheytetään, 3. sähkö- ja lämmitysenergian kulutuksen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä vähennetään, 4. hankinnat ja kuluttaminen ovat kestävällä tasolla, 5. kouluissa ja päiväkodeissa lisätään ilmastonsuojelutietoisuutta, 6. kunnan ilmastostrategia jalkautetaan kunnan päättäjille, työntekijöille, kuntalaisille, yrityksille ja vapaa-ajan asukkaille, 7. varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Toiminnallisesti tämä tarkoittaa mm. joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edistämistä, yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja energiatehokkuuden parantamista. Vihdin suurimmat kasvihuonekaasupäästöt syntyvät liikenteestä, sähkönkulutuksesta ja lämmityksestä.

Ote ajantasakaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.



Kaavamuutosalueen sijainti kantakartalla osoitettu punaisella rajauksella. © Vihdin kunnan mittaustoimi

Valtatie 25 parantamissunnitelma, SITO 2016.
Tieliikenteen meluvyöhykekartta tavoitetilanteen liikenneverkko, tieliikenne v. 2040 tilanteessa. Päivämelu. Ei meluntorjuntaa. Kaavamuutosalue punaisella soikiolla. Vaaleanvihreä > 45 dB

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

Aloite asemakaavamuutoksen tekemiseksi on tullut maanomistajalta, jonka hakemuksen kunnanhallitus on hyväksynyt. Asemakaavan muutos on sisällytetty Kaavoitusohjelmaan vuosille 2018-2019, jonka aikana kaavamuutoksen valmistelu aloitettiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutoksella tutkitaan, onko alueelle mahdollista osoittaa rakentamista nykyistä kaavaa tehokkaammin ja usempaan kerrokseen kuin II. Lisäksi tutkitaan voidaanko kaavamuutosalueella sijoittaa hoivapalvelurakentamista.

Kaavamuutostyö kuulutettiin vireille 26.2.2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan 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 §). Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet tavoitteet

Kunnan tavoitteena on kehittää Nummelaa tiivistämällä ja eheyttämällä taajaman rakennetta. Tavoitteena on osoittaa taajamakuvaan sopivaa rakentamista. Suunnittelun yhteydessä huomioidaan alueen ympäristön rakenne. Tavoitteena on laatia asemakaava siten, että se tukee ilmastotavoitteita.

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

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti pohjavesialueella ja vedenottamon suoja-alueella.

4.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa 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)
MRL 22 §:n mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee ottaa huomioon ja niitä tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa sekä maakuntien ja kuntien kaavoituksessa. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on annettu julkipanon jälkeen Helsingissä 14.12.2017. Tavoitteet astuvat voimaan 1.4.2018. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvaa 30.11.2000 tekemän ja 13.11.2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat kohdat:

Alueidenkäyttötavoitteilla tähdätään kestävään 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 ilmastosopimuksen 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 ilmastonmuutokseen sopeutumiseksi

Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa luonnon- ja kulttuuriympäristöjen sekä arkeologisten arvojen alueet sekä niiden kestävä käyttö, joka toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus. Luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen kestävällä tavalla on tärkeää elinkeinojen, väestön hyvinvoinnin ja alueiden identiteetin kannalta. Alueidenkäytöllä vaikutetaan myös luonnonvarojen 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

4.4.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kunnan tavoitteena on kehittää Nummelaa tiivistämällä ja eheyttämällä taajaman rakennetta. Asemakaavamuutoksella tutkitaan, onko alueelle mahdollista osoittaa enemmän rakennusoikeutta kuin nykyisessä kaavassa on varattu. Tavoitteena on osoittaa taajamakuvaan ja harjumaisemaan sopivaa rakentamista. Suunnittelun yhteydessä tarkastetaan voimassa olevan asemakaavan ajantasaisuus myös muiden merkintöjen ja määräysten osalta. Suunnittelun yhteydessä huomioidaan alueella kaavoitettaville toiminnoille riittävät pysäköintitilat. Suunnittelun yhteydessä tarkastellaan myös virkistysalueiden ja kevyen liikenteen yhteydet suunnittelualueen läheisyydessä.

4.4.5 Maanomistajan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on kaavamuutosahakemuksen mukaan saada alueelle n. 7000 k-m²:ä rakennusoikeutta asumisen, seniori- ja palveluasumisen tarvitsemia rakennuksia varten.

4.4.6 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aloitusvaiheessa ja kaavan ehdotusvaiheessa on osallisilla mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta. Eri viranomaistahojen kanssa tullaan pitämään tarpeen mukaan neuvotteluja. Palautteen ja neuvottelujen tuloksena saattaa syntyä vielä tavoitteita kaavoituksen aikana.

4.4.7 Prosessin aikana annettuja lausuntoja

Museovirasto on antanut ennakkolausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella ja ilmoitti ettei alueella ole muinaisjäännöksiä, eikä kaavasta tarvitse pyytää enää virastolta muita lausuntoja.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo on antanut ennakkolausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella ja ilmoitti, ettei museo näe estettä alueen tiivistämiselle kunhan rakentamisen määrä ja korkeus säilyvät maltillisina ympäröivä asutus ja Nummelanharjun maisema huomioon ottaen. Nykyinen rakennuskanta ja sen rakentumisen historia tulee selvittää ja esitellä kaavaselostuksessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavan kaavaratkaisun kuvaus

Alustava kaavaratkaisu (kaavaluonnos)on muotoutunut siten, että Nummelan taajamaa tiivistävä uudisrakentaminen sijoittuu mahdollisimman suotuisasti olemassa olevaan rakentamiseen nähden. Asuinkerrostalotontille on maanomistajan suunnittelijan luonnoksen mukaisesti sijoitettu 3 asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 7200 k-m²:ä rakennusoikeutta. Rakennukset on sijoittettu saman suuntaisesti ja pääosin samoille kohdille kuin tontilla olevat rakennukset, joten puustoa voidaan säilyttää mahdollisiman paljon ja maansiirtoja tarvitaan mahdollisimman vähän. Yksi rakennuksista on varattu senioriasumiselle. Rakennusten väleihin jää suuret leikki- ja oleskelualueet.

Pysäköinti on osoitettu Nummenjuohun ja puistokaistan viereen lounaisrajalle sekä rakennuspaikan luoteisrajalle. Autopaikkoja on osoitettu 140 kpl, joka tarkoittaa 1 ap/51 k-m²:ä.

Maanomistajan ehdottama alustava suunnitelma tontin käytöstä (Arkkitehtipalvelu Oy, 25.5.2018)

4.5.2 Alustavan kaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, taajamakuvaan ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksen myötä toteutetaan Nummelan taajamaan kohdistuvaa tavoitetta eheyttää ja tiivistää taajamarakennetta. Kortteli 199 on jo rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, mutta tällä rakennuspaikalla on nykyvaatimuksiin verrattuna erittäin vaatimaton rakennuskanta. Kerrostalorakentaminen ja sen myötä rakennusoikeuden nostaminen tiivistää Nummelan keskusta-aluetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu rivitalojen ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (A-2), jolle saa rakentaa tehokkuusluvulla e=0.30. Rakennusoikeutta on nyt kaavassa n. 3700 k-m²:ä. Rakennusoikeuden lisäys 3500 k-m²:llä tarkoittaa tonttitehokkuutta n. 0.60, jolla tehokkuudella vielä voidaan järjestää maanpäällinen pysäköinti asuniympäristön viihtyisyyden kärsimättä. 0,5 tehokkuusluku tarkoittaa 6150 k-m², jolloin lisäys on n. 2450 k-m².

Kaavamuutoksen myötä liikennemäärät saattavat kasvaa hieman verrattaen olemassa olevaan tilanteeseen. Liikennemäärien kasvun ei kuitenkaan nähdä olevan merkittävää.

Kaavaluonnos 6.6.2018

Maanomistajan ehdottama alustava suunnitelma tontin käytöstä (Arkkitehtipalvleu Oy, 25.5.2018)

Vaikutukset infraan
Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rakennettuihin kunnallisteknisiin johtoihin tai katuihin. Liittymäkorkeudet kaduilta säilyvät ennallaan, eikä kaduilta ole suoraa näkymää asuinhuoneistoihin. Liikennemelun leviämistä estää rakennuspaikan luoteisrajalle esitetty autokatos.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistykseen
Kaavamuutoksella ei voida nähdä olevan erityisiä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Kaavamuutos sijoittuu alueelle, joka on osoitettu myös voimassa olevassa asemakaavassa rakennettavana korttelialueena. Kaavamuutos tiivistää Nummelan keskustarakennetta ja rakennuspaikka täydentää olemassa olevaa asuinkerrostalojen korttelialuetta. Uudet rakennukset sijoittuvat pääasiassa vanhojen rakennusten paikalle, joten luonnonympäristön tai rakennuspaikan piha-alueiden osalta ei tapahdu suurta muutosta.

Kaavamuutoksella ei voida nähdä olevan merkittävää vaikutusta pohjavesiin. Alue on jo pääasiassa rakentunutta ympäristöä ja osoitettu myös voimassa olevassa asemakaavassa rakentamiseen. Kaavassa annetaan pohjavesiä koskevia määräyksiä.

Kaavamuutos tiivistää Nummelan taajamaa. Maisemakuvassa ei tapahdu suurta muutosta. Rakentaminen sijoittuu Nummelan keskusta-alueelle, jolloin asuminen tukeutuu keskusta-alueen palveluihin ja julkisiin liikenneyhteyksiin. Kaava-alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka, eikä sinne tarvitse rakentaa uusia katuyhteyksiä. Kaavamuutos toteuttaa Vihdin kunnan ilmastostrategian tavoitteita.

Kaavataloudelliset vaikutukset
Kaavamuutos sijoittuu yksityiselle maalle. Alueelle osoitetaan lisää kerrosalaa, joten kunta saa tuloja infran rakentamiseen, peruskorjaukseen ja puistojen rakentamiseen tällä alueella.

Alueen kunnallistekniikka ja tieyhteydet on jo toteutettu, jolloin kunnallistekniikan ja katujen osalta ei alueella vaadita suuria investointeja - vain peruskorjausta ja mahdollisesti viemäröinnin uudistamista sekä puistorakentamista.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen
Kaavamuutoksella ei vähennetä virkistysalueita eikä rakentamisella ja asukasmäärän lisääntymisellä ole liikenneturvallisuuteen muutosta. Alueen kadut on myös mitoitettu siten, että ne välittävät suurempaakin liikennettä kuin sinne tällä kaavamuutoksella olisi tulossa.

Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin
Uudisrakentaminen nostanee alueen asumisviihtyvyyttä.

4.5.2 Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaiheessa saapui kuusi (6) lausuntoa. Saapuneet lausunnot referoituna sekä vastineet:

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Kaikkiin yli 3-kerroksisiin asuinrakennuksiin tulee järjestää omatoimiset varatiet huoneistoittain tai tulee tarkastella varatievaatimuksen korvaavia ratkaisuja. Mielestämme nämä tulisivat olla mainittuna kaavamääräyksissä.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Varatieratkaisut on rakennuslupavaiheessa käsiteltävä asia.

Caruna Oy

Kaavamuutosalueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa liitekartan mukaisesti. Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö kasvaa ja tarvitaan uusia pienjännitekaapelointeja. Mahdolliset johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Pyyntö mahdollisuudesta lausua kaavan ehdotusvaiheessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Auris Kaasunjakelu Oy

Alueen välittömässä läheisyydessä kulkee Auris Kaasunjakelu Oy:n omistamaa maakaasun jakeluverkkoa liitteenä olevan

kartan mukaisesti. Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä sekä muista maakaasun turvalliseen käyttöön liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa 551/2009. Kunnallistekniikka sekä muuta infrastruktuuria suunniteltaessa ja rakennettaessa on huomioitava ja toteutettava maakaasuputkiston edellyttämät suojaustoimet. Kaivuutyöt lähempänä kuin viisi metriä ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 metriä maakaasuputkesta on tehtävä Auris Kaasunjakelu Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Maankaivu ja muu rakentaminen maakaasuputkiston läheisyydessä edellyttää lupaa maakaasuputken omistajalta. Rakentamissuunnitelmat on toimitettava Auris Kaasunjakelu Oy:lle hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista mahdollisten putken siirtojen tai suojausten toteuttamiseksi. Kiinteistöjen lämmitysratkaisuissa kannattaa huomioida maakaasun käyttömahdollisuus.

Vastine: Merkitään tiedoksi

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Maakuntamuseo on kommentoinut kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Rakennuskannan esittelyä on täydennetty ja maakuntamuseo katsoo, että esittely on tässä tapauksessa tarkoitukseen riittävä. Kaavaluonnoksen yleislinjauksen osalta maakuntamuseolla ei ole kommentoitavaa. Maakuntamuseo katsoo, että alueen rakennustavasta tulee antaa määräyksiä jo kaavassa, ja alueen harjumaisemalle ominaista mäntypuustoa tulee säilyttää, mikä tulee kirjata myös kaavamääräyksiin. Pysäköintipaikkojen osalta tulee määrätä, että ne tulee rajata ja jakaa istutuksin.

Vastine: Kaavamääräyksiin on lisätty rakennustapaa ja puuston säilyttämistä koskevia määräyksiä. Pysäköintialueiden läheisyyteen on merkitty istutettavat puurivit. Kaava mahdollistaa myös autokatosten rakentamisen, joilla on mahdollista rajata pysäköintialueita.

Vihdin museo

Vihdin museo korostaa lausuntonaan, että uudisrakentamisen tonttitehokkuus ja kerroskorkeus sekä uudisrakentamisen julkisivut ja piha-alueet toteutetaan kaikilta osin maltillisesti niin olemassa olevaan rakennettuun kuin luonnonympäristöönkin soveltuviksi. Ja, että ennen nyt olemassa olevan rakennuskannan purkamista, rakennukset tulee asianmukaisesti ja kattavasti dokumentoida.

Vastine: Kaavaratkaisua on kehitetty siten, että rakentamisen määrä mukautuu rakennuspaikalla harjun rinteen mukaisesti siten, että maisemalliset vaikutukset on saatu minimoitua. Korkein rakentaminen sijoittuu Nummenselkä -kadun varrelle ja matalin kaava-alueen korkeimmalle osalle. Kaavamääräyksiin on lisätty rakennustapaa ja puuston säilyttämistä koskevia määräyksiä. Pysäköintialueiden läheisyyteen on merkitty istutettavat puurivit. Kaava mahdollistaa myös autokatosten rakentamisen, joilla on mahdollista rajata pysäköintialueita.

Vihdin kunta, sivistystoimi

Asemakaavamuutoksella pyritään tiiviimpään asuinrakentamiseen. Tämä saattaa vaikuttaa päivähoito- ja koulupaikkatarpeen kasvuun Nummelan alueella. Määrällisesti kasvu ei kuitenkaan vaikuta vielä tässä vaiheessa palveluntarjonnan lisäämistarpeeseen. Nummelan alueelle tullaan rakentamaan uusi koulu- ja päiväkotikeskus 2020-luvun alkupuolella; sen myötä Nummelan alueella lisääntyy koulu- ja päivähoitopaikat. Todettakoon, että oppilaaksiottoaluerajat tullaan päivittämään lähivuosina. Valmisteluaineistossa esitetyllä asemakaavan muutoksella on vähäinen merkitys sivistyspalveluihin, mutta mahdollinen palvelutarpeen lisäys tullaan ottamaan huomioon Nummelan alueen kokonaispalvelutarpeen suunnittelussa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaehdotuksessa on alueelle osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja asuinrakennusten korttelialue (A). Asuinrakennusten korttelialueelle on mahdollista rakentaa rivitaloja sekä muita kytkettyjä asuinrakennuksia tai palveluasumisyksikkö. Näiden lisäksi kaavaratkaisuun on ehdotusvaiheessa otettu mukaan Nummenjuohu -katu sekä voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Nummenjuohu -kadun vieressä sijaitseva puistoalue (VP).

Asuinkerrostalojen korttelialueilla kerroslukuja nostetaan porrastetusti siten että Nummenselkä -kadun varrella kerrosluku on 1/2kIV ja hieman ylempänä kerrosluku on 1/2kIII. Asuinrakennusten korttelialueella eli ylimpänä rinteessä on osoitettu matalampaa rakentamista, jonka kerroskorkeus on enintään II. Tehokkuusluku kasvaa kerrostalokorttelialueilla e=0.3:sta e=0.6:een ja asuinrakennusten korttelialueella tehokkuusluku säilyy ennallaan e=0.3. Näin saadaan osoitettua tehokkaampaa maankäyttöä paikalliset maastolliset ja maisemalliset olosuhteet huomioiden. Muutoksen myötä korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeuden lisäys on 2579 k-m². Kaavamuutoksen myötä alueen tehokkuus kasvaa e=0.3:sta e=0.5:een.

Kaavaehdotuksen yhteydessä tutkitaan Nummenjuohu -kadun kääntöpaikan siirtämistä kadun toiselle puolelle. Alueella sijaitsee nykyisinkin ajoyhteys kiinteistölle 927-406-4-53 Soramäki, joka on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty ajomerkinnällä. Nummenjuohu -kadun kääntöpaikan toteuttaminen kadun toiselle puolelle vapauttaa korttelin 199 tontin 1 käyttöön noin 160 m² suuruisen alueen. Kaavassa ei osoiteta uusia katuja tai kevyen liikenteen väyliä.

Puistoalue on muutettu lähivirkistysalueeksi. Kapeahko puistokaistale palvelee viher- ja virkistysyhteytenä Nummelanharjulle, jolloin kaavamerkintä lähivirkistysalue (VL) on asianmukainen. Alue on tarkoitus säilyttää harjualueelle tyypillisenä metsänä.

Mitoitus:

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK):
Pinta-ala: 8436 m²
Kerrosala: 5060 k-m²
Tehokkuus: e=0.60
Osuus kokonaispinta-alasta: 50%

Asuinrakennusten korttelialue (A):
Pinta-ala: 4029 m²
Kerrosala: 1208 k-m²
Tehokkuus: e=0.30
Osuus kokonaispinta-alasta: 24 %

Lähivirkistysalue (VL):
Pinta-ala: 2813 m²
Osuus kokonaispinta-alasta:17%

Kadut:
Pinta-ala: 1538 m²
Osuus kokonaispinta-alasta: 9%

Yhteensä:
Pinta-ala: 16 816 m²
Kerrosala: 6268 k-m²
Laskennallinen kokonaisarvio asukasmäärästä: 120

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (A). Alueelle saa rakentaa rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia tai palveluasumisyksikön.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Alueelle saa rakentaa kerrostaloja. Kerrostaloissa voi olla palveluasumista.

Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL). Alueella säilyy virkistysreittiyhteys harjulle.

Katualue. Alueella sijaitsee Nummenjuohu -katu. Kadun yhteydessä on kevyen liikenteen väylä. Kaavamuutoksella käännetään Nummenjuohu -kadun kääntöpaikka.

5.3. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, taajamakuvaan, yhdyskuntarakenteeseen
Asemakaavamuutoksen myötä toteutetaan Nummelan taajamaan kohdistuvaa tavoitetta eheyttää ja tiivistää taajamarakennetta. Rakennusoikeuden nostaminen tehostaa jo nykyisellään asumiskäytössä olevan korttelin käyttöä ja nostaa alueen tasoa uudisrakentamisella. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on saanut rakentaa tehokkuusluvulla e=0.30. Kaavaehdotuksessa on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue jonka rakennusoikeus vastaa tehokkuuslukua e=0.60 sekä A-korttelialue, jolle saa rakentaa rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia tai palveluasumisyksikön tehokkuudella e=0.3. Kaavamuutoksella lisätään rakennusoikeutta 2579 k-m², jolloin alueen kokonaistehokkuus kasvaa e=0.3:sta e=0.5:een. Tällä tehokkuudella voidaan vielä järjestää maanpäällinen pysäköinti asuinympäristön viihtyisyyden kärsimättä.

Porrastetulla kaavaratkaisulla ja tehokkuuden kohdentamisella kiinteistön eteläosaan, on saatu muodostettua harjuympäristöön soveltuva kokonaisuus. Kaavassa osoitettu korkein rakentaminen 1/2kIV sijoittuu Nummenselkä -kadun varrelle kaava-alueen alimpaan kohtaan. Kaavamuutosalueen korkeimmalla kohdalla sijaitsee kaksikerroksista rakentamista.

Vaikutukset liikenteeseen

Nummenjuohu -katu palvelee kaavamuutoksen kohteena olevaa kiinteistöä sekä voimassa olevassa kaavassa osoitettua sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-1), jolla ei tällä hetkellä ole muuta toimintaa kuin Nummelan terveyskeskus. Terveyskeskuksen toimintaa palvelee eri kulkuyhteys. Nummenjuohu -kadulta ei ole läpikulkua. Nummenselkä -katu palvelee pääasiassa Nummenselän alueen asuinaluetta. Ajonopeus Nummenselkä -kadulla on 40 km/h sekä sen koillisosassa 30 km/h.

Kaavamuutoksen myötä liikennemäärät saattavat kasvaa hieman verrattain olemassa olevaan tilanteeseen. Liikennemäärien kasvun ei kuitenkaan nähdä olevan merkittävää. Alueen kadut on suunniteltu nykyistä suurempaa liikennettä varten. Alueelta on kaksi kulkuyhteyttä Vihdintielle, joka on Nummelan keskusta-alueen pääväylä.

Kaavamuutoksen yhteydessä merkitään Nummenjuohu ja Nummenselkä -katujen risteykseen katualueen näkemäalueeksi varattu alueen osa liikenneturvallisuuden vuoksi. Kaavamääräyksessä täsmennetään, että näkemäalueella ei saa sijaita 0.7m korkeampaa kasvillisuutta tai aitaa joka aiheuttaa liikenneturvallisuusriskin.

Vaikutukset infraan

Kaavamuutoksella käännetään Nummenjuohu -kadun kääntöpaikka kadun toiselle puolelle, jolloin poistuu voimassa olevassa asemakaavassa merkitty ajo-merkintä. Alueella, jonne kääntöpakka toteutetaan, sijaitsee kunnallisteknisiä johtoja ja maakaasun siirtoputki. Nummenjuohu -katu säilyy muilta osin asemakaavassa ennallaan. Liittymäkorkeuksiin ei näytä tulevan muutoksia. Uudisrakentamisen yhteydessä alue on tarpeen liittää kunnan hulevesiverkostoon. Kaavamuutosalue sijaitsee pohjavesialueella sekä vedenottamon suoja-alueella.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistykseen
Kaavamuutoksella ei voida nähdä olevan erityisiä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Kaavamuutos tiivistää

Nykytilanne Nummenjuohu -kadun kääntöpaikan alueella. Kuvassa vasemmalla sijaitsee ajoyhteys viereiselle korttelialueelle.
© Vihdin kunnan mittaustoimi

taajamarakennetta olemassa olevalla asuinkorttelin alueella. Uudet rakennukset sijoittuvat pääasiassa vanhojen rakennusten tai pysäköintialueiden paikalle, joten luonnonympäristön tai maiseman osalta ei tapahdu suurta muutosta. Kaavamuutos mahdollistaa rakentamisen porrastetusti paikalliset maastolliset ominaisuudet huomioiden. Kaavamuutos toteuttaa Vihdin kunnan ilmastostrategisia tavoitteita.

Kaavamuutoksella ei voida nähdä olevan merkittävää vaikutusta pohjavesiin. Alue on jo rakentunutta asuinympäristöä, jota kehitetään. Nykyisin alueella ei sijaitse päällystettyjä pysäköintialueita. Kaavassa annetaan pohjaveden suojelua koskevia määräyksiä, huomioiden myös kaava-alueen sijainti vedenottamon suoja-alueella. Hulevesimääräyksellä minimoidaan pohjavedelle aiheutuvat riskit pohjaveden suojelumääräysten mukaisesti.

Kaavamuutokseen sisältyy voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoyhteys (VP). Kaavamuutoksen yhteydessä alue muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Alue on tarkoitus säilyttää harjualueelle tyypillisenä metsänä. Nummenjuohu -kadun kääntöpaikan muutoksen myötä viheralueyhteys jaetaan kahdeksi eri alueeksi, mutta viher- ja virkistysreitti yhteys harjulle säilyy. Ratkaisu ei vaikeuta lähivirkistysalueiden käyttöä. Alue jolle kääntöpaikka toteutetaan, on nykyisinkin ajoneuvoliikenteen käytössä (ajo-merkintä).

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos sijoittuu yksityiselle maalle. Alueelle osoitetaan lisää kerrosalaa, joten kunta saa tuloja infran rakentamiseen ja peruskorjaukseen sekä tarvittaessa virkistysalueiden rakentamiseen tällä alueella. Nummenjuohu -kadun kääntöpaikan uusiminen ja hulevesiverkoston jatkaminen vaatii investointeja.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Uudisrakentamisella ja asukasmäärän lisääntymisellä ei nähdä olevan merkittävää vaikutusta liikenneturvallisuuteen. Alueen kadut on mitoitettu siten, että ne välittävät suurempaakin liikennettä kuin mitä tällä kaavamuutoksella olisi tulossa. Liikennemelua alueella ei käytännössä ole, vaikka vt 25 on noin 150 metrin päässä. Valtatie sijaitsee harjun laen (+100-105 mpy) takana noin 7 metriä lakea alempana. Kaavamuutoksen ja alueen uudistumisen myötä alueen käyttö saatetaan vastaamaan pohjaveden suojelumääräysten tasoa.

Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin

Uudisrakentaminen ja piha-alueiden uudistaminen nostaa alueen asumisviihtyvyyttä. Alueella voisi kaavamuutoksen myötä asua arviolta 120 asukasta. Arvio on laskettu siten että alueelle toteutuu kaavan mukaisesti kerrostaloja ja rivitaloja. Kaava mahdollistaa rivitalojen sijaan myös palveluasumisyksikön toteuttamisen. Kaavasuunnittelun aikana on ollut tiedossa mahdollinen toteuttaja vanhusten hoivapalveluille. Kaavamuutosalue sijaitsee nykyisen Nummelan terveyskeskuksen vieressä.

Palvelujen saavutettavuus

Kaavamuutosalue sijaitsee asuinalueen reunalla. Nummelan terveyskeskus sijaitsee kaava-alueen vieressä noin 300 metrin etäisyydellä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 450 metrin päässä Ojakkalantien varrella. Ala- ja yläkoulu ovat noin kilometrin päässä ja lukio noin 1,2 km etäisyydellä. Nummelan keskusta-alueen palvelut sijaitsevat noin 1,5 km etäisyydellä. Linja-autoreittejä kulkee sekä Ojakkalantietä että Vihdintietä pitkin ja lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat noin 300 metrin etäisyydellä. Kaava-alueen sijainti Nummelanharjun rinteellä antaa alueelle ominaispiirteensä. Esteettömyys näkökulma huomioiden, alueella ei voida välttää liikkumista mäkialueilla. Korttelialueen tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan piha-alueiden toimivuus.

5.4. Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos on rakennettua ympäristöä täydentävä hanke. Nummenjuohu -kadulta ei ole läpikulkua. Liikennemelusta ei nähdä olevan häiriötä.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

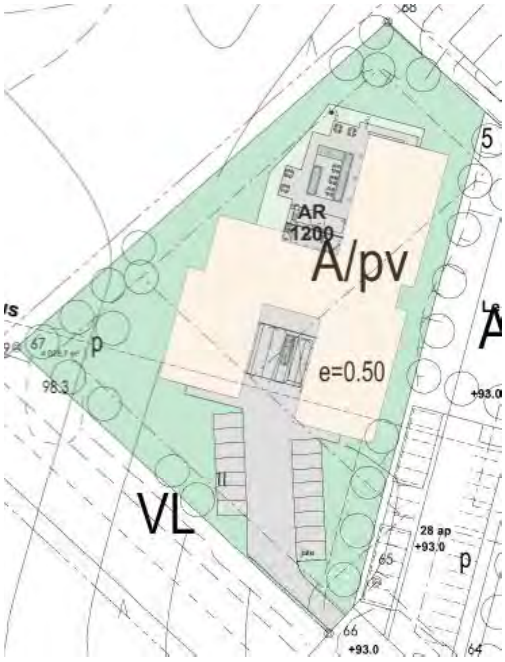
Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 3.

Kaavamääräykset ovat täydentyneet luonnosvaiheen jälkeen. Määräyksillä on otettu luonnosvaihetta tarkemmin huomioon alueen sijainti pohjavesialueella ja vedenottamon suoja-alueella. Tämän päivän tarpeita vastaamaan on lisätty määräykset mm. polkupyöräkatoksista ja lyhytkestoisesta palvelupysäköinnistä. Lyhytaikaisen pysäköinnin tarve tällä alueella korostuu etenkin, jos alueelle toteutuu palveluasumista.

5.6. Nimistö

Kaavaalueen nimistöön ei tule muutoksia.

Kaavaehdotuksen laadinnan taustalla olleita maanomistajan teettämiä alustavia suunnnitelmia:

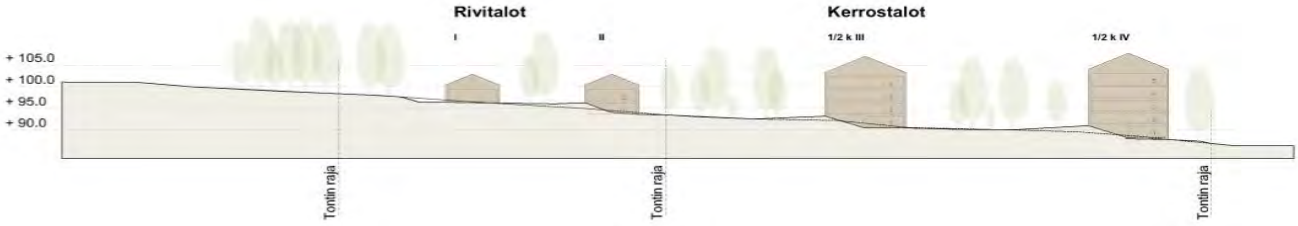


vaihtoehtoinen suunnitelma kaavamuutosalueen luoteisosan mahdollisesta käytöstä.

Alustava suunnitelma kaavamuutosalueen mahdollisesta käytöstä. Luoteisosassa sijaitsee rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelualue, kaakkoispuolella sijaitsee auinkerrostalojen korttelialue.

Alla alustavan suunnitelman pohjalta tehty poikkileikkaus.

(Arkkitehtipalvelu Oy 30.4.2020)



Ehdotusvaiheessa saadun palautteen perusteella tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana saatiin viisi pyydettyä lausuntoa, joista yksi saapui myöhässä. Liitteenä vastineraportti saapuneista lausunnoista (liite 5). Vihdin kunnan lausunnonantajille pidettiin virtuaalinen esittelytilaisuus. Ehdotusvaiheessa saadun palautteen perusteella on tehty tarkennuksia. Kaavamääräykset on muutettu vastaamaan paremmin kunnan yleistä linjaa sekä pohjavesialueelle ja vedenottamon suoja-alueelle laadittuja määräyksiä. Kaavaselostukseen on päivitetty mm. uudet pohjavesialuetiedot. Maanomistajan kanssa käydyn neuvottelun jälkeen asuinkerrostalojen korttelialueelle on tehty ohjeellinen tonttijako ja tonttinumerointi on päivitetty. Tonttijako ei muuta ehdotusvaiheen kaavaratkaisua tai määräyksiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1 Asemakaavan toteuttaminen ja sen ajoittaminen

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman. Alueella on tarpeen tehdä muutoksia katujärjestelyjen osalta. Kaavamuutoksen myötä Nummenjuohu -kadun kääntöpaikka muuttuu. Kiinteistöön 927-406-5-89 Hiekkanummi liitetään noin 160 m² alue entistä katualuetta. Liittyminen kunnan hulevesiverkostoon tulee selvittää ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

Vihdissä 2.2.2021

Petra Ståhl, elinvoimajohtaja

Katri Kuusisto, kaavasuunnittelija

LISÄTIETOJA

Kuulutukset

Kaavaa sekä katu- ja puistosuunnitelmia koskevat kuulutukset kunnan virallisessa ilmoituslehdessä (Vihdin Uutiset), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-kotisivuilla.

Verkkosivu

Jatkuva tiedotus kunnan verkkosivuilla
www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/
www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kadut-ja-tiet/

Tiedustelut
Kaavatiedusteluihin vastaa:
Katri Kuusisto, kaavasuunnittelija
puh. 040 767 4785
s-posti: katri.kuusisto@vihti.fi

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

Kaavaotteet:
Eila Siikanen, suunnitteluavustaja
puh. 044 467 5285
s-posti: eila.siikanen@vihti.fi

Kaavoitustoimen käyntiosoite:
Asemantie 30, 03100 Nummela

Kaavoitustoimen postiosoite:
Elinvoimakeskus/kaavoitus,
PL 13, 03101 Nummela

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelua koskeviin tiedusteluihin vastaa:

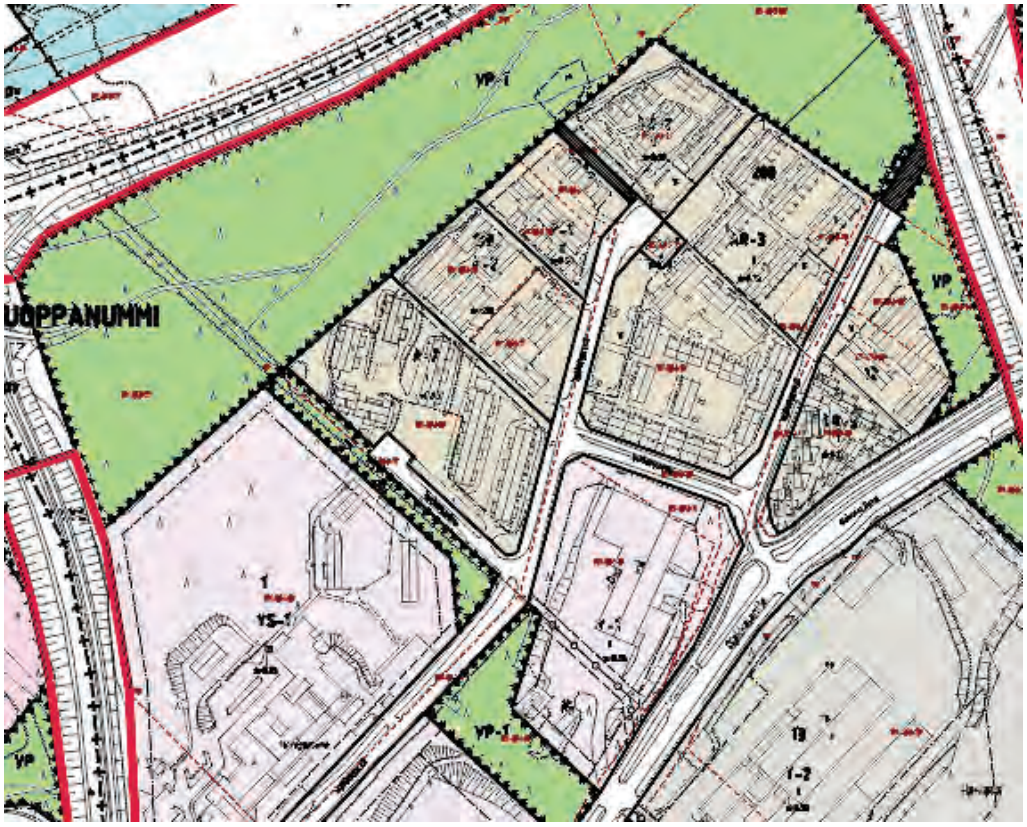
Toni Keski-Lusa, yhdyskuntatekniikan päällikkö
puh. 044 467 5393
s-posti: toni.keski-lusa@vihti.fi

Kristiina Kemppainen, suunnittelija
puh. 044 467 5325
s-posti: kristiina.kemppainen@vihti.fi

Laura Kilpeläinen, liikennesuunnittelija
puh. 044 467 5444
s-posti: laura.kilpelainen@vihti.fi

Kaava N195
Nummela, korttelin 199 osaa koskeva asemakaavan muutos (Nummenjuohu, ent. Hoivarinne)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Kate 14.2.2018 § 13 Kate Liite 11

LIITE 1

Asia 68/10.02.03/2018

Kaavan laatija:
Katri Kuusisto, *kaavasuunnittelija*
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti: katri.kuusisto@vihti.fi
puh. 044 7674785

Varalla:
Miia Ketonen, *kaavasuunnittelija*
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti: miia.ketonen@vihti.fi
puh. 044 0421345

OAS, tavoiteet ja valmisteluaineisto:
Matti Hult

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Kate14.02.2018	§ 13	Kate Liite 11
	19.03.2018	§ 42	kh Liite 6
Tavoitteet			
Valmisteluaineisto	Kate 06.06.2018	§ 43	Kate om.
	nähtävillä 20.6.-3.7.2018		
Kaavaehdotus	Kate 6.10.2020	§ 73	Kate om.
	kh 12.10.2020	§ 178	kh om.
	nähtävillä 28.10.-27.11.2020		
Kaavan hyväksyminen	Kate 2.2.2021	§ x	Kate om.
	kh xx.xx.20xx	§ x	kh om.
	kv xx.xx.20xx	§ x	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*

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

Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi.
Raportin on laatinut Matti Hult.

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 tässä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus ja tavoitteet sekä kaavatyön lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistuminen ja vaikutusten arviointi suunnitellaan jokaista kaavaa varten erikseen. Tämä suunnitelma on laadittu Nummelan korttelin 199 tontin 1 sekä tarvittaessa viereisen kadun ja puistoalueen asemakaavamuutoksen laatimiseksi.

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

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

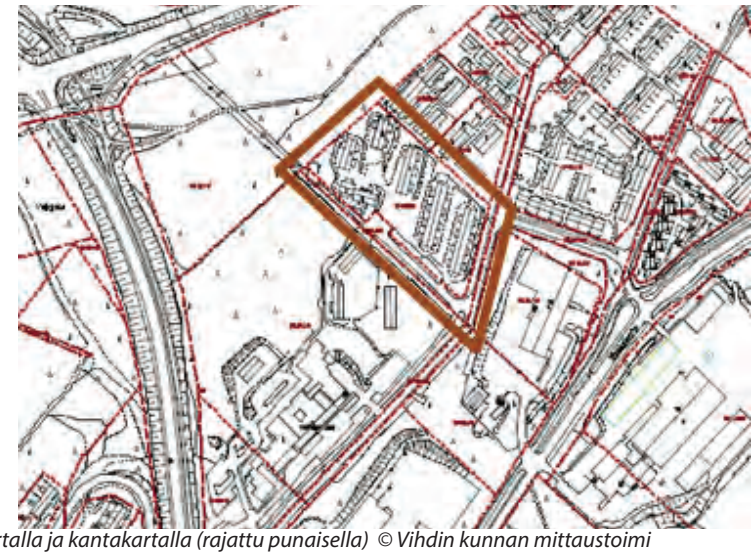
MRL 63 §
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnittelun aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenetelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

SUUNNITTELUALUE JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Alustavaan aluerajaukseen sisältyy kiinteistö 927-406-5-89 ja mahdollisesti osia kiinteistöistä 927-406-5-112 ja 927-406-4-53.



Kaavamuutosalueen alustava sijainti (rajattu mustalla) opaskartalla ja kantakartalla (rajattu punaisella) © Vihdin kunnan mittaustoimi

Suunnittelun lähtökohdat

Asemakaavan muutoksella tutkitaan voidaanko korttelin 199 tontille 1 kaavoittaa asumista suuremmalla tehokkuudella kuin voimassa olevasssa kaavassa on osoitettu. Samalla selvitetään Nummenjuohu-kadun katualueen riittävyys mikäli kadun välityskykyä joudutaan parantamaan.

Kaavamuutosalue sijoittuu Nummelanharjulle, Nummelan terveysaseman koillispuolelle Nummenjuohu ja Nummenselkä -nimisten katujen varteen. Suunnittelualueelta on Nummelan Pisteelle matkaa noin 1,5 kilometriä, isompien kaupallisten keskittymien (Prisma ja K-Citymarket) sijaitessa n. 2 km päässä. Kuoppanummen koululle ja päiviäkodille on matkaa n. 1 km. Terveysasema on aivan korttelialueen vieressä.

Suunnittelualueella on I- ja II -kerroksisia rivitaloja. Talot ovat rakennetut tilaelementeistä ja ovat elinkaarensa lopussa. Asemakaavassa alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi. Alustavaa kaavamuutosaluetta rajaavat Nummenjuohu ja Nummenselkä nimiset kadut sekä kortelin 199 tontti 2 ja pohjoisessa puistoalue.

Suunnittelualueen pinta-ala on alustavan rajauksen mukaan noin 1,3 ha. Kaava-alueen lopullinen rajaus tarkentuu kaavamuutostyön edetessä.

Alueen maiseman hallitsevin elementti on Nummelanharju. Maaperä suunnittelualueella on hiekkaa. Suunnittelualue ja sen ympäristö ovat rakennettua ympäristöä. Alueella sijaitsee harjualueelle tyypillistä mäntypuustoa sekä jonkun verran koivuja ja piha-alueille tyypillisiä pensaskasveja.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan Nummelanharjun I-luokan eli vedenhankintaan varten tärkeällä pohjaveden muodostumisalueella ja Luontolan vedenottamon suoja-alueella.

Korttelin 38 pohjoispuolella harjun laella sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa puisto. Nummelan keskustan tärkein virkistysalue on Nummelanharjun puistoalue, jossa on ulkoilureittejä ja talvisin latuverkostoja. Kuoppanummen alueelle Nummelan keskustan tuntumaan on sijoittunut mm. jäähalli, tekonurmikenttä ja yleisurheilukenttä.

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennettujen katujen ja olemassa olevien kunnallisteknisten verkkojen vaikutuspiirissä. Kunnallistekniset verkostot kulkevat pääosin katualueilla.

Liikennemelu on huomioitava asemakaavan muutoksen suunnittelussa.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006-2014) suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Alue sijoittuu arvokkaan harjualueen tai muun goelogisen muodostuman merkinnän alueelle sekä pohjavesialueelle.

Yleis- ja osayleiskaavat

Vihdin kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa vuonna 1986. Yleiskaavassa kohde on osoitettu asemakaavoitettavaksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1), ja se sijoittuu myös pohjavesialueella. Harjun laelle on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti.

Asemakaavat

Suunnittelualue on asemakaavoitettu. Tämän kaavamuutoksen aluetta koskee kaava N53 Nummela, Harju-Kuoppanummen asemakaavan muutos. Kaava on hyväksytty Vihdin kunnanvaltuuston päätöksellä 16.5.1988. LH:n vahvistama 31.10.1988. Kaavamuutos koskee kyseisen asemakaavan korttelin 199 tonttia 1. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on asuinrakennusten korttelialuetta (A-2). Pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta alueella on yhteensä n. 3700 k-m^2:ä.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennus- tai toimenpidekieltoa.

Vihdin kunnan kehityskuva 2025

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.11.2004 Vihdin kunnan kehityskuvan 2025:n, jossa kaavamuutosalue sijoittuu taajamaalueelle.

Vihdin kunnan ilmastostrategia vuosille 2010-2020

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 14.6.2010 Vihdin kunnan ilmastostrategian vuosille 2010-2020. Ilmastostrategian tavoitteeksi on asetettu kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen vuoteen 2020 mennessä 20 % vuoden 1990 tasosta.

Selvitykset ja suunnitelmat

- KUUMA-asuminen 2040, loppuraportti. KUUMA-seudun kaavoitusjaosto, 2017.
- Kaavoitusohjelma 2018-2019, kv 11.12.2017 § 86.
- Kaava N53: Nummela, Harju-Kuoppanummi asemakaavan muutos, kv 16.5.1988, LH 31.10.1988.
- Uudenmaan maakuntakaavat. Uudenmaan liitto, 2006, 2010, 2014, 2017.
- Vihdin kunnan yleiskaava 1986. Vihdin kunta, kv 10.11.1986.
- Vihdin pohjavesialueet 2005. Uudenmaan ympäristökeskus 9.8.2005.
- Vihdin kunnan ilmastostrategia, kv 14.6.2010 § 25.
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025. Vihdin kunta, kv 15.11.2004.
- Nummelanharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Uudenmaan ympäristökeskus ja Vihdin Vesi , Ramboll Oy 9.11.2009.
- Vihdin liikenneturvallisuussuunnitelma. Uudenmaan ELY -keskus, 2012.
- Vihdin jalankulku-, pyörätie- ja ulkoilureittiverkoston kehittämissuunnitelma, 2012.
- Nummelan lentokentän EFNU lentomelimallinnus, Windcraft 2009.
- Maanteiden meluselvitys, Liikennevirasto ja Sito 2012

Kaavamuutosalueen alustava sijainti (merkitty valkoisella ympyrällä) Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartalla.

Kaavamuutosalueen alustava rajaus (sinisellä kehyksellä) kaavakartalla.

Kaavamuutosalueen sijainti (merkitty valkoisella) ajantasakaavakartalla

SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA KAAVAMUUTOKSEN 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, kaupunki- ja maisemakuvan sekä hyvän rakennustavan edellyttämällä tavalla.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §: Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle 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.

Asemakaava 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 sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 41 §: Katusuunnitelma

Katusuunnitelmassa tulee esittää katualueen käyttäminen eri tarkoituksiin sekä kadun sopeuttaminen ympäristöön ja vaikutukset ympäristökuvaan, jos se alueen rakentamistoimenpiteen luonteen vuoksi on tarpeen.

Katusuunnitelmasta tulee käydä ilmi kadun liikennejärjestelyperiaatteet, kuivatus ja sadevesien johtaminen, kadun korkeusasema ja päällystemateriaali sekä tarvittaessa istutukset ja pysyväisluonteiset rakennelmat ja laitteet.

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. Ympäristöministeriö valmistelee parhaillaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamista.

Tavoitteista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat kohdat:

Toimiva aluerakenne sekä eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä, ja aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Olemassa olevia taajamarakenteita hyödynnetään ja eheytetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Suunnittelussa parannetaan joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä.

Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

Virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 24 §: (Valtakunnallisten alueidenkäyttö)tavoitteiden toteuttaminen ja huomioonottaminen

Valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta.

Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

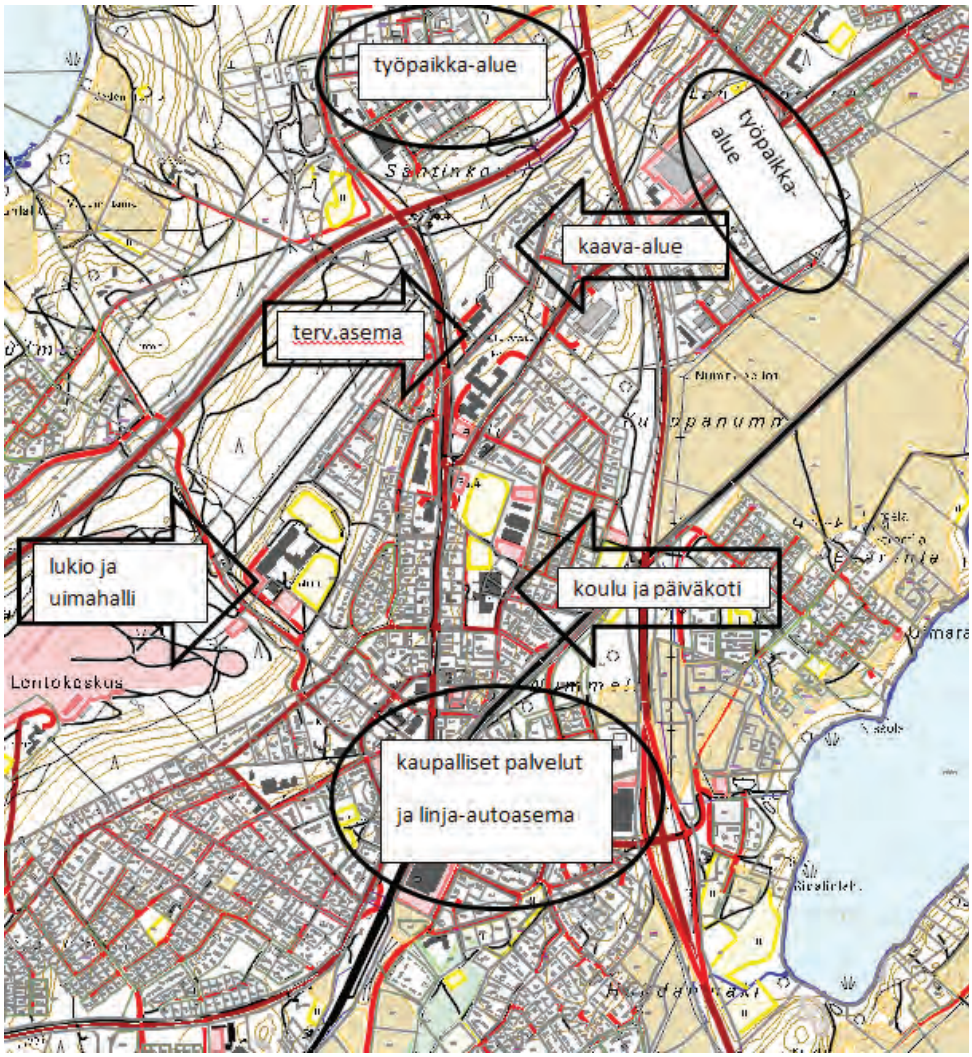
Asemakaavaa laadittaessa ovat maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten, kuin siitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle 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



Kaavamuutosalueen sijainti Nummelan taajaman yhdyskuntarakenteessa.

Maanomistajan asettamat tavoitteet

Aloite asemakaavamuutoksen tekemiseksi on tullut maanomistajalta, jonka hakemuksen kunnanhallitus on hyväksynyt ja jonka perusteella kaavamuutos on ohjelmoitu vv. 2018-2019 kaavoitusohjelmaan. Maanomistaja haluaisi purkaa vanhat tilaelementtirivitalot ja rakentaa alueelle asumista ja seniori-/palveluasumista n. 7000 k-m^2:ä, joka tarkoittaa tonttitehokkuutta e=0.55. Kaavassa on nyt n. 3700 k-m^2:ä rakennusoikeutta tehokkuudella e=0.30.

Kunnan asettamat ja lähtötietoaineiston antamat tavoitteet

Vasta valmistuneessa KUUMA-asuminen 2040 -selvityksessä käsitellään KUUMA-seudun kuntien asumisen tulevaisuutta. Selvitystä varten on mm. selvitetty kuntien erilaisten talotyyppien rakentamismääriä vuosina 2006–2016 sekä suoritettu asukaskysely, jossa kartoitettiin seudun asukkaiden asumispreferenssejä.

Selvityksen lopputuloksena on se, että seudun kunnilla on tarve harkita asumisen kokonaiskonseptia uudelleen. Asumistoiveet urbanisoituvat ja moninaistuvat, eikä siksi menneiden vuosikymmenien asumisratkaisut vastaa enää tulevaisuuden asumisen tarpeisiin.

Selvityksen suosituksia ovat mm.

- 1. maankäyttöä on tehostettava ja laadukkaisiin keskustoihin on panostettava,
- 2. talotyyppi- ja asumismuototarjontaa on monipuolistettava

Tällä asemakaavan muutostyöllä pyritään vastaamaan KUUMA-asuminen 2040 -selvityksessä esitettyihin suosituksiin ja tutkitaan kaavaratkaisua, joka vastaa muuttuneen/muuttuvan kysynnän tarpeisiin asumisen saralla.

Kaavamuutosaluetta tutkitaan tehokkaana ja tiiviinä, ensisijaisesti kerrostalorakentamisen asuinalueena.

Kunnan tavoitteena on lisäksi pitää huolta siitä, että rakentaminen ei tuota haittaa pohjaveden suojelulle ja että alueen maisemarakenne säilyy likimain entisellään.

Kaavatyön lopulliset tavoitteet täydentyvät kaavan laadintaprosessin aikana yhteistyössä osallisten kanssa.

Kunta laatii kaavamutoksen valmisteluaineiston, jonka jälkeen on tarkoitus jatkaa kaavasuunnittelua kaavaehdotukseksi ottaen huomioon maanomistajan teettämät suunnitelmat, jotta löydetään toimiva ja toteuttamisedellytyksiltään hyvä ratkaisu korttelialueen uudisrakentamiselle.

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 kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

MRA 1 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

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

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

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

Kaavaprosessin aikana tullaan arvioimaan erityisesti seuraavia kaavasuunnitelman vaikutuksia:

Vaikutuksen rakennettuun ympäristöön

- kaavaratkaisun vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen (eheyteen, hajautumiseen jne.) ja taajamakuvaan
- kaavaratkaisun vaikutukset virkistysmahdollisuuksiin
- kaavaratkaisun vaikutukset ympäröivään liikenneverkkoon, liikennemääriin ja liikenteen järjestämiseen
- kaavaratkaisun vaikutukset alueen tekniseen huoltoon
- kaavaratkaisun vaikutukset ympäristöhäiriöihin

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vaikutukset talouteen

- kaavaratkaisun vaikutukset kunnan talouteen lyhyellä ja pitkällä aikavälillä (investointeihin, uusiin työpaikkoihin, palveluiden tuottamiskustannuksiin jne.)

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

- kaavaratkaisun vaikutukset liikenneturvallisuuteen
- kaavaratkaisun vaikutukset ympäristön puhtauteen (pohjaveden ja maaperän pilaantumisriskit, ilmanlaatu)

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

- kaavaratkaisun vaikutukset asukkaiden määrään sekä väestö- ja ikärakenteeseen

Katusuunnitelman (tarvittaessa) ratkaisujen vaikutuksia arvioidaan mm. seuraavista näkökohdista:

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

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

Vaikutusalue

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioidaan osin paikallisella tasolla ja osin laajempaa aluetta koskevina. Palvelujen käyttämisen kannalta vaikutusalue on merkittävästi laajempi kattaen ainakin Nummelan taajaman. Taajamakuvan, liikenteen ja sosiaalisten kysymysten kannalta vaikutusalue on suunnittelualuetta laajempi.

Vaikutusten arvioinnin menetelmät

Vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana asetettujen tavoitteiden pohjalta, peilaten kaavaratkaisun toteuttamisen vaikutuksia lähtökohtatilanteeseen, erityiseti voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan rakentamiseen.

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 koko kaavaprosessin ajan.

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

Suunnittelun käynnistyminen

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt työn ohjelmoinnilla ja jatkuu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla. Kaavoitus- ja tekninen lautakunta merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi, jonka jälkeen kaavatyön vireilletulosta ja OAS:in nähtävillä olosta kuulutetaan (MRL 63 §). Kunnanhallitus hyväksyy sen jälkeen OAS:aan kirjatut tavoitteet kaavamuutokselle.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavaprosessin ajan ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin kuluessa. Suunnitelmaa koskevissa puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen.

Kaavatyön käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta lähetetään tieto myös ELY-keskukselle.

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

Valmisteluvaihe

Vuorovaikutusvaiheessa laaditaan kaavan valmisteluaineistoa mm. vaihtoehtoisia kaavaluonnoksia. Prosessi käydään osallisten kanssa kaavaluonnosten perusteella pääasiassa julkisen nähtävilläolon aikana.

Valmisteluvaiheessa kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus. Tilaisuudessa esitellään alueelle laadittuja kaavasuunnitelmia ja muuta valmisteluaineistoa. Osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

Asemakaavaehdotus

Kaavan valmisteluvaiheessa saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jonka kaavoitus- ja tekninen lautakunta hyväksyy asetettavaksi julkisesti nähtäville vähintään 14 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 kaavan hyväksymiskäsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat olennaisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään kaavoitus- ja teknisen lautakunnan ja kunnanhallituksen kautta kunnanvaltuustoon hyväksyttäväksi.

Kaavan hyväksyminen

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella kunnan ilmoituslehdessä 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 joissakin tapauksissa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelu (tarvittaessa)

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelun aloittamisesta ilmoitetaan kuulutuksella paikallislehdessä 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 suunnittelu-prosessiin.

Katujen ja yleisten alueiden suunnitelmaehdotukset asetetaan 14 vuorokauden ajaksi julkisesti nähtäville. Osalliset voivat jättää suunnitelmaehdotuksista kirjallisia muistutuksia, joihin 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 §).

Kaavan N 195 keskeisiä osallisia ovat ainakin:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen kiinteistönomistajat
- lähialueen asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, kuten:
  - Vihti-Seura ry
  - Vihdin luonto ry
  - Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry
  - Nummelan kilta
  - SuurVihdin Kilta
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten:
  - rakennusvalvonta
  - ympäristövalvonta
  - kunnallistekniikka
  - mittaustoimi
  - tilapalvelu
  - museotoimi
  - sivistystoimi
  - Vihdin Vesi
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten:
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenteen ja ympäristön vastuualueet)
  - Uudenmaan liitto
  - Länsi-Uudenmaan museo
  - Perusturvayhtymä Karviainen
  - Gasum Oy
  - Caruna Oy
  - Nummelan aluelämpö
  - Auris Kaasunjakelu Oy
  - Elisa Oyj
  - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Lohjan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristöterveysjaosto
  - Rosk'n Roll Oy Ab
  - vanhusneuvosto
  - nuorisofoorumi
  - vammaisneuvosto

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 paikallislehdessä, kunnan internet-sivuilla ja ilmoitustaululla.

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

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

Asemakaavaehdotuksesta sekä katujen ja yleisten alueiden suunnitelmista kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu vastaus 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 http://www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/

AIKATAULU

Kaavatyö sisältyy hyväksymiskäsittelyssä olevaan kaavoitusohjelmaan vuosille 2018-2019.

Tavoitteena on viedä kaavan valmisteluaineisto kaavoitus- ja teknisen lautakunnan ja kunnanhallituksen käsittelyihin keväällä 2018 sekä asettaa kaavaehdotus julkisesti nähtäville syksyllä 2018. Kunnanvaltuusto voisi hyväksyä kaavamuutoksen loppuvuodesta 2018 tai vuoden 2019 alkupuolella.

Katujen ja yleisten alueiden suunnitelmat (tarvittaessa) laaditaan valmiiksi rinnan kaavaprosessin kanssa.

LISÄTIETOJA

Kuulutukset

Kaavaa sekä katu- ja puistosuunnitelmia koskevat kuulutukset julkaistaan kunnan virallisessa ilmoituslehdessä (Vihdin Uutiset), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-kotisivuilla.

Verkkosivu

Jatkuva tiedotus kunnan verkkosivuilla
www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/
www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kadut-ja-tiet/

Tiedustelut

Kaavatiedusteluihin vastaa:
Katri Kuusisto, kaavasuunnittelija
puh. 040 767 4785
s-posti: katri.kuusisto@vihti.fi

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

Kaavaotteet:
Eila Siikanen, suunnitteluavustaja
puh. 044 467 5285
s-posti: eila.siikanen@vihti.fi

Kaavoitustoimen käyntiosoite:
Asemantie 30, 03100 Nummela

Kaavoitustoimen postiosoite:
Elinvoimakeskus/kaavoitus,
PL 13, 03101 Nummela

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelua koskeviin tiedusteluihin vastaa:

Toni Keski-Lusa, yhdyskuntatekniikan päällikkö
puh. 044 467 5393
s-posti: toni.keski-lusa@vihti.fi

Kristiina Kemppainen, suunnittelija
puh. 044 467 5325
s-posti: kristiina.kemppainen@vihti.fi

Laura Kilpeläinen, liikennesuunnittelija
puh. 044 467 5444
s-posti: 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/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/

Raportin valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi.

VIHTI	Kaavan pohjakartta	Kaava 927-N195
Korttelin 199 osaa koskeva asemakaavanmuutos.		
Pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty Vihdissä 21.08.2020	Usko Kettunen maanmittausteknikko	Mittausluokka 2 Mittakaava 1 : 1000 Tasokoordinaatisto ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä N2000

LIITE 2

LIITE 3

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia tai palveluasumisyksikön.

Uudisrakentamisen tulee olla tyyliltään korkeatasoista ja yhtenäistä korttelialueella.

Kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi on mahdollista toteuttaa autokatoksia.

Kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi korttelialueelle saa rakentaa yhden 30 k-m² talousrakennuksen
- asuinkerrostaloa kohden
- rivitalojen- tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten taloyhtiötä kohden
- palveluasumisyksikköä kohden

Mikäli rakennuspaikalle rakennetaan palveluasumista, on autopaikat osoitettava toiminnasta riippuen vähintään 30 %:lle vaadittavasta autopaikkamäärästä niiden asuntojen osalta, jotka ovat palveluasumista varten.

Asuintalojen sisäänkäynnin lähelle on järjestettävä vähintään yksi lyhytaikaisen pysäköinnin paikka
- asuinkerrostaloa kohden
- rivitalojen- tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten taloyhtiötä kohden
- palveluasumisyksikköä kohden

Piha-alueelle tulee järjestää katettuja polkupyöräpaikkoja vähintään 1 paikka/asunto mahdollisten ulkopyörätelineiden ja lukittujen pyörävarastojen lisäksi. Katettuja polkupyöräpaikkoja on osoitettava 30 %:lle vaadittavasta määrästä niiden asuntojen osalta, jotka ovat palveluasumista varten.

Rakentamatta jäävällä rakennuspaikan osalla, jota ei käytetä leikki- tai oleskelualueeksi tai kulkuväylänä, on istutettava tai säilytettävä puita ja pensaita. Alueella sijaitsevat männyt tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla männyillä.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Uudisrakentamisen tulee olla tyyliltään korkeatasoista ja yhtenäistä korttelialueella.

Kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi on mahdollista toteuttaa autokatoksia.

Kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi korttelialueelle saa rakentaa yhden 30 k-m² talousrakennuksen
- asuinkerrostaloa kohden
- rivitalojen- tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten taloyhtiötä kohden
- palveluasumisyksikköä kohden

Mikäli rakennuspaikalle rakennetaan palveluasumista, on autopaikat osoitettava toiminnasta riippuen vähintään 30 %:lle vaadittavasta autopaikkamäärästä niiden asuntojen osalta, jotka ovat palveluasumista varten.

Asuintalojen sisäänkäynnin lähelle on järjestettävä vähintään yksi lyhytaikaisen pysäköinnin paikka
- asuinkerrostaloa kohden
- rivitalojen- tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten taloyhtiötä kohden
- palveluasumisyksikköä kohden

Piha-alueelle tulee järjestää katettuja polkupyöräpaikkoja vähintään 1 paikka/asunto mahdollisten ulkopyörätelineiden ja lukittujen pyörävarastojen lisäksi. Katettuja polkupyöräpaikkoja on osoitettava 30 %:lle vaadittavasta määrästä niiden asuntojen osalta, jotka ovat palveluasumista varten.

Rakentamatta jäävällä rakennuspaikan osalla, jota ei käytetä leikki- tai oleskelualueeksi tai kulkuväylänä, on istutettava tai säilytettävä puita ja pensaita. Alueella sijaitsevat männyt tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja tarvittaessa korvata uusilla männyillä.

VL

Lähivirkistysalue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

199 — Korttelin numero.

4 — Ohjeellisen tontin/ rakennuspaikan numero.

NUMMENJUOHU — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1700 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2k IV — Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

e=0.30 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Katu.

Ulkoilureitti.

p — Pysäköimispaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1 ap/as — Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

le — Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

nä — Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa.
Kadun näkemäalueella ei saa sijaita 0.7 metriä korkeampaa kasvillisuutta tai aitaa joka aiheuttaa haittaa liikenteelle.

/pv — Sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

Pohjaveden suojelumääräys:

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain mukainen pohjaveden muuttamiskielto ja ympäristösuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Alueella on kemikaalien sekä pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty.

Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Kiinteistökohtainen öljysäiliö on sijoitettava joko rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle erilliseen katokseen, tiiviiseen teräsbetonialtaaseen tai vastaavaan, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä. Maa- ja kalliolämpöjärjestelmien asentaminen pohjavesialueella on kielletty.

Katualueiden ajoradat, pysäköintipaikat ja -alueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Sade- ja sulamisvedet on näiltä alueilta johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Tarkemman suunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesitutkimuksiin.

Kaava-alue sijaitsee Luontolan vedenottamon suoja-alueella. Alueella tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia suoja-aluemääräyksiä.

Hulevesimääräys:

Istutusalueilta ja katoilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään rakennuspaikoilla.

Katualueiden ajoradat, pysäköintipaikat ja -alueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiden alueiden sade- ja sulamisvesille on järjestettävä sadevesiviemäröinti. Hulevesiä tulee viivyttää ennen hulevesiverkkoon johtamista. Viivytysrakenteiden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Viivytysjärjestelmän tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

Käsittely: | Nähtävillä:

Kaavoitus ja tekninen lautakunta 02.02.2021
Kunnanhallitus 12.10.2020 — MRL 65§ ja MRA 27§ 28.10-27.11.2020
Kaavoitus ja tekninen lautakunta 06.10.2020
Kaavoitus ja tekninen lautakunta 06.06.2018 — MRL 62§ ja MRA 30§ 20.6.2018-3.7.2018
Vireilletulo 26.02.2018

VIHDIN KUNTA Elinvoimakeskus

Korttelin 199 osaa koskeva asemakaavanmuutos.

Pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty
Mittausluokka 2

Vihdissä 21.08.2020

Usko Kettunen
maanmittausteknikko

927-N195
MITTAKAAVA 1 : 1000
Tasokoordinaatisto ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä N2000

Piirtäjä: Eila Oulujärvi

Vihdissä

Petra Ståhl
elinvoimajohtaja, FM

Katri Kuusisto
kaavasuunnittelija

Ote poistuvasta kaavasta N53.

Asemakaavamuutos N195 – Vastineraportti: ehdotusvaiheessa saapuneet lausunnot

Uudenmaan liitto

Ei lausuntoa.

ELY-keskus

- Pohjavesimääräyksestä esitetään poistettavaksi kohta: rakennusten ja laitosten lämmityksessä käytettävien öljysäiliöiden sijoittaminen on sallittu. Öljylämmityksen sijaan pohjavesialueilla tulisi ensisijaisesti harkita /suosia muita lämmitysmuotoja. Määräys öljysäiliöiden haitallisten vaikutusten minimoinnista on hyvä.
- Pohjavesimääräykseen on hyvä täydentää, että tarkemman suunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin.
- Pohjavesialueiden luokitus on muuttunut. Nummelanharju kuuluu 1E-luokkaan, jolloin kyseessä on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Alueella on pohjavedestä suoraan riippuvaisia pintavesi- tai maaekosysteemejä. Kaavaselostuksessa tulisi pyrkiä käyttämään uuden luokituksen mukaista merkintätapaa.
- Korjauksia kaavaselostukseen: pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 14,42 km2. S. 8 puhutaan pohjaveden suojelualueesta, mikä tulee korjata vedenottamon suoja-alueeksi. Suoja-aluepäätöksen numero (Luontolan vedenottamo L-SVEO 31/1993/1, 29.4.1993) olisi hyvä lisätä kaavaselostukseen kohtaan, jossa vedenottamon suoja-alueesta puhutaan ensimmäisen kerran.
- Selostuksessa on karttaote vt 25 liikennemelun leviämisestä melunsuojaus toteutettuna. ELY-keskus toteaa, että kaavamuutos on toteutettavissa ilman meluntorjuntaa, sillä melu ei vt 25 aluevaraussuunnitelman meluselvityksen mukaan vuoden 2040 tilanteessa leviä kaava-alueelle myöskään ilman meluntorjuntaa. Meluntorjunnan toteuttaminen ei ole Uudenmaan ELY-keskuksen tienpidon ja liikenteen ohjelmassa.

VASTINE

Määräys öljylämmityksestä, joka on lausunnossa esitetty poistettavaksi, tulee vedenottamon suoja-aluemääräyksistä, jotka on laadittu vuonna 1993. Nykytilanteessa määräys lienee vanhentunut, joten tämä kohta on poistettu määräyksistä. Pohjavesimääräykseen on täydennetty esitetty lisäys maaperä- ja pohjavesiselvityksistä. Kaavaselostukseen on päivitetty lausunnossa esitetyt pohjavesialueen tiedot sekä vedenottamon suoja-aluepäätöksen numero.

Kaavaselostuksessa esitetty karttaote vt 25:n liikennemelun leviämisestä on ilman melunsuojausta. Kuvatekstissä on virheellisesti maininta, että tilanne olisi melunsuojaus toteutettuna. Melunsuojaus toteutettuna tilanne muuttuu kaava-alueen eteläosassa, jossa 50 dB:n alue pienenee ja 45 dB:n alueen osuus kasvaa. Kuten lausunnossa todetaan, kaavamuutos on toteutettavissa ilman meluntorjuntaa.

Länsi-Uudenmaan museo

Museo on tutustunut kaavaehdotukseen ja voi puoltaa kaavan perusratkaisua. Kaavamääräyksiin on lisätty rakentamistapaa, puuston säilymistä ja istutettavaa alueen osaa koskevia määräyksiä ja pysäköintialueiden reunoille on merkitty istutettavat puurivit. Museo pitää lisäyksiä kannatettavina. Lähivirkistysaluetta (VL) koskevaan määräykseen olisi hyvä lisätä vielä kaavaselostuksen maininta, jonka mukaan alue on tarkoitettu säilytettäväksi harjumaastolle tyypillisenä metsänä. Oleva rakennuskanta on syytä dokumentoida ennen purkamista, kuten Vihdin museo on edellyttänyt. Dokumentointi tulee toimittaa Vihdin museon säilytettäväksi. Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmasta. Länsi-Uudenmaan museo toteaa, ettei

suunnittelualueelta tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Alueelta on käytettävissä riittävät arkeologiset selvitykset, joten Länsi-Uudenmaan museolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

VASTINE

Kaavamerkinnällä VL osoitetaan taajamarakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, jotka osoitetaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön, mutta joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi. Nummelanharjun metsäalue on itsessään kokonaisuus, joka pyritään säilyttämään harjumaastolle tyypillisenä luonnonmukaisena virkistysalueena, jolloin tarkentavia kaavamääräyksiä ei nähdä tarpeellisina. Kaavaselostuksessa on esitelty alueella tällä hetkellä oleva rakennuskanta, kuten kaavatyön yhteydessä on tapana. Kaavan valmisteluvaiheen lausunnossa on todettu, että esittely on riittävä. Kuvamateriaalia on kuitenkin lisätty kaavaehdotuksen selostukseen.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Uusien asuinkerrostalojen osalta tulee ottaa huomioon kaavan ohjaama korkeus. Kaava-alue on pelastuslaitoksen nostokaluston toimintavalmiusajan ulkopuolella, joten pelastusteknisen korkeuden ylittäessä 10 metriä (irtokaluston enimmäistoimintakorkeus) tulee ottaa huomioon omatoimisten varatieratkaisujen tarve. Tämä nostetaan esille tässä vaiheessa, koska kaava ohjaa vahvasti yksittäissen hankkeen suunnittelua ja toteutuessaan mahdollisesti rajaa yhden perinteisesti käytetyn varatievaihtoehdon (pelastuslaitoksen nostokalusto) pois. Mahdollisten uusien asuinkerrostalojen osalta tulisi yleisesti suosia omatoimisia varatieratkaisuja pelastuslaitoksen kalustoon perustuvan varatieratkaisun sijaan. Asuinkerrostalokortteleissa pelastuslaitoksen raskaalla kalustolla (sammutusauto) tulee olla pääsy rakennuksen sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen. Osoitteiden osalta tulee huomioida niiden loogisuus ja rakennusten saavutettavuus. Mikäli asuinkerrostalojen osalta rakentamista ohjataan puurakentamisen tai palveluasumisen suuntaan, tulisi jo tässä vaiheessa huomioida alueen vesijohtoverkoston kapasiteetti ja riittävyys, mikäli rakennukset tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla asetuksen 848/2017 mukaisesti. Sammutusveden suhteen pelastuslaitoksen yhteyshenkilönä toimii Markku Hallamaa (markku.hallamaa@espoo.fi).

VASTINE

Merkitään tiedoksi. Vesijohtoverkoston kapasiteetti ja riittävyys huomioidaan, kun liittyjän tulee tehdä sopimus Vihdin Veden kanssa. Lisätietoa: https://www.vihti.fi/vesihuoltolaitos/sprinkleri/

Auris kaasunjakelu Oy

Kyseisellä alueella kulkee Auris Kaasunjakelu Oy:n omistamaa maakaasun jakeluverkkoa (liitekartta). Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä sekä muista maakaasun turvalliseen käyttöön liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa 551/2009. Kunnallistekniikkaa sekä muuta infrastruktuuria suunniteltaessa ja 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. Maankaivu ja muu rakentaminen maakaasuputkiston läheisyydessä edellyttää lupaa maakaasuputken omistajalta, yhteyshenkilö jakeluputkiston osalta on verkostovalvoja Lauri Hemming, puh. 040 774 3329 / lauri.hemming@suomenkaasuenergia.fi. Rakentamissuunnitelmat on toimitettava Auris

Kaasunjakelu Oy:lle hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista mahdollisten putken siirtojen tai suojausten toteuttamiseksi.

VASTINE

Merkitään tiedoksi

Caruna Oy

Ei lisättävää OAS vaiheessa antamaamme lausuntoon nähden. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

VASTINE

Merkitään tiedoksi

Vihdin nuorisovaltuusto

Lausunto on saapunut myöhässä, jatkoaikaa ei ole pyydetty. Nuorisovaltuusto kannattaa yksimielisesti asemakaavamuutosta. Rakennusvaiheessa on hyvä ottaa huomioon pohjavesialueet, sillä kaava sijoittuu pohjavesialueelle.

VASTINE

Merkitään tiedoksi

Tekninen korjaus

Vihdin kunnan mittaustoimi on ilmoittanut huomion kaavaehdotuksesta. Kyseessä on tonttinumeroinnin muutos, kun tontti 1 ei jää voimassa olevan kaavan mukaiseksi. Seuraava vapaa tonttinumero on 5.

VASTINE

Tonttinumerointi on päivitetty.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	927 Vihti	**Täyttämispvm**	22.01.2021
Kaavan nimi	VIHTI, NUMMELA, ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELIN 199 TONTILLA 1		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	12.10.2020
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.02.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	N195
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6816	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,6816

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,6816**	**100,0**	**6269**	**0,37**	**0,0000**	**3778**
A yhteensä	1,2465	74,1	6269	0,50	0,0133	3778
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2813	16,7			-0,0275	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1538	9,1			0,0142	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,6816**	**100,0**	**6269**	**0,37**	**0,0000**	**3778**
A yhteensä	1,2465	74,1	6269	0,50	0,0133	3778
A	0,4029	32,3	1209	0,30	-0,8303	-1282
AK	0,8436	67,7	5060	0,60	0,8436	5060
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2813	16,7			-0,0275	
VP					-0,3088	
VL	0,2813	100,0			0,2813	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1538	9,1			0,0142	
Kadut	0,1538	100,0			0,0142	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						