



V/HTA

N212

Asemakaavan muutos Nummelan korttelissa 118 (osa) ja M-alueella (osa)

Asemakaavan muutos kaavaehdotuksen selostus 13.8.2024



Kaavaillun rakennuksen laajennuksen paikka asfaltoidulla kentällä

Asia **223/10.02.03.00/2024**

Kaavan laatija:

Matti Hult, *kaavasuunnittelija, YKS 108*
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti: matti.hult@vihti.fi
puh. +358 44 042 1171



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet:

Kaavamuutoshakemuksen hyväksyminen
Kaavan käynnistämissopimuksen
hyväksyminen

KH 27.5.2024 § 132 ja § 133

Kaavan vireilletulon kuulutus 19.6.2024

Elinvoimalautakunta 11.6.2024 § 63

Valmisteluaineisto

Valmisteluaineisto osallisille vuorovaikutuspro-
sessin käymiseksi 13.6.2024-5.7.2024 ja kunta-
laisille kaavan internetsivulla 19.6-5.7.2024

Kaavaehdotus

Elinvoimalautakunta 13.8.2024 § 75

Kaavaehdotus

Julkisesti nähtävillä

Kaavan hyväksyminen

Elinvoimalautakunta

Raportissa mahdollisesti 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

Kaavanmuutoksen ehdotusaineisto julkaistaan kunnan internet-sivuilla <https://www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavoitus/vireilla-olevat-asemakaavat/nummela/n212/>

Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi

Raportin on laatinut kaavasuunnittelija Matti Hult (YKS 108)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Vihti

Taajama: Nummela

Kaavan nimi: Asemakaavamuutos Nummelan korttelissa 118 (osa) ja maatalousalueella (M, osa)

Número: N212

Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 927-406-2-236, 927-406-2-588, 927-406-2-511 ja 927-406-2-512.

Asemakaavalla muodostuu Nummelan korttelin 118 rakennuspaikka 12 (rakennuspaikkojen 1, 2 ja 3 numerot jäävät korttelissa 118 käyttämättömiksi).



Kuva 1: Kuvaan on osoitettu suunnittelualan sijainti ajantasa-asemakaavan kartalla)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos sijoittuu Nummelan läntiselle teollisuusalueelle Kenttälässä. Se sijaitsee Asemantien, Kalkkimäentien, korttelin 118 tontin 4 ja Kalkkimäen M-alueen rajoittamalla alueella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on:

Asemakaavan muutos Nummelan korttelissa 118 (osa) ja maatalousalueella (M, osa).

Alueen asemakaavan muuttamisen tarve on lähtenyt maanomistajien aloitteesta. Kaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuus laajentaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelin aluetta maanomistajan omistamalle maatalousalueelle (M), joka on jo otettu asemakaavan vastaisesti päällystetyksi piha-alueeksi ja saattaa näin asemakaava ajanmukaiseksi myös sen osalta. Teollisuusrakennusta on tarkoitus laajentaa käytettyyn rakennusoikeuteen verrattuna vähäisesti mutta niin, että laajennus sijoittuisi osittain maatalousalueen puolelle. M-alueella ei ole asemakaavassa rakennusoikeutta, joten T-korttelialueen laajennus M-alueelle tutkitaan asemakaavan muutoksella.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3,43 ha, josta maatalousalueen osuus on 0,45 ha.

1.4 Sisällysluettelo

1		
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Sisällysluettelo	5
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2	Suunnittelutilanne	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Kaavan rakenne	22
5.2	Kaavan vaikutukset	23
6	Asemakaavan toteutus	25
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
6.2	Toteutuksen seuranta	<u>25</u>

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Kaavan valmisteluaineiston kartta merkintöineen ja määräyksineen

Liite 2 Vastineet kaavan valmisteluaineistosta saatuihin mielipiteisiin ja annettuihin lausuntoihin

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, Ympäristöministeriö, 14.12.2017
- Uusimaa-kaava 2050, Uudenmaan liitto, 25.8.2020, lainvoimainen 13.3.2023
- Kuntastrategia 2022-2025, Vihdin kunta, KV 9.5.2022
- Vihdin strateginen yleiskaava. Vihdin kunta, KV 21.9.2020 § 37, lainvoimainen 19.10.2021
- Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset, Vihdin kunta, päivitetty KV 2.4.2012 § 11. liite 2

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Nummelan korttelin 118 (osa) ja M-alueen (osa) asemakaavamuutos on päätetty ottaa valmisteltavaksi kunnanhallituksen päätöksellä 27.5.2024 § 132.
- Kunnanhallitus hyväksyi maanomistajan esittämät tavoitteet kaavalle hyväksyessään asemakaavamuutoshakemuksen 27.5.2024 § 132.
Kunnanhallitus päätti samalla, että kaavamuutoksen hyväksyy elinvoimalautakunta koska kyseessä on MRL:n ja MRA:n tarkoittama vaikutuksiltaan vähäinen kaavamuutos.
- Kaava kuulutettiin vireille tulleeaksi 19.6.2024, elinvoimalautakunta 11.6.2024 § 63.

Osallistuminen ja vaikutusten arvioiminen:

MRL 63 §:n mukaan merkitykseltään vähäisen asemakaavamuutoksen osalta ei osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarvitse laatia ja hyväksyttää. Tämän kaavamuutoksen vuorovaikutusprosessi käydään osallisten kesken siten, että kaavan valmisteluaineisto lähetetään osallisille lausuntojen ja mielipiteiden antamiseksi, mutta myös siten, että kuntalaiset voivat tutustua kaavamuutosaineistoon kunnan kaavoituksen internetsivulla ja halutessaan voivat antaa kaavan valmisteluaineistosta mielipiteitä. Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan tässä kaavaselostuksessa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla on tarkoitus laajentaa korttelin 118 (T) aluetta maatalousalueelle ja yhdistää nykyiset rakennuspaikat 1-3 ja M-alueen osa kortteliin 118 uudeksi rakennuspaikaksi n:o 12, tällöin korttelissa 118 jää rakennuspaikkojen 1-3 numerot käyttämättömiksi.

Suunnittelualueen pinta-ala on 3,42872 ha, josta T-korttelialuetta on 2,9800 ha ja maatalousaluetta (M) 0,44872 ha).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman. Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.



Kuva 2: Suunnittelualan raja ja sijainti ortokuvalla (Vihdin kunta, 2023)

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nummelan taajamassa teollisuusalueella. Ajoneuvoliittymät korttelialueelle ovat sekä Asemantieltä että Kalkkimäentieltä. Kaavamuutoksen tavoite on laajentaa korttelin 118 aluetta siten, että maanomistajan suunnittelema rakennuksen laajennus voidaan toteuttaa kokonaan korttelialueella.

Kaavamuutosalue on muuten teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) paitsi 0,4472 m²:n osalta maatalousaluetta (M), joka M-alueen osa on jo aikaisemmin lohkottu maanomistajan omistamaan teollisuusrakennusten korttelialueen kiinteistöön 927-406-2-588. M-alueen osa on jo nykyisin pääosin asfaltoitu piha- ja ajotiealueeksi.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue on rakennettua teollisuus- ja työpaikka-aluetta.

Kasvillisuus

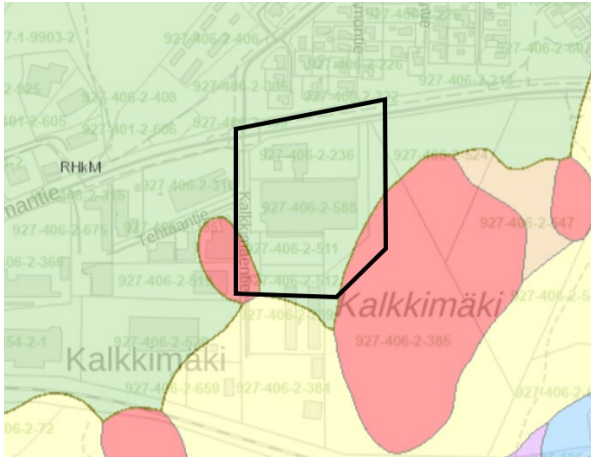
Suunnittelualueella on vähäinen määrä puita Asemantien ja Kalkkimäentien sekä M-alueen reunoilla.

Luonnon ja maiseman suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole maiseman- tai luonnonsuojelun kohteita.

Kallioperä, maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuutosalue on Nummelanharjun etelärinnettä ja pääosin soraa. Rakennettavuus on hyvä. Alue on Nummelanharjun tärkeällä pohjavesialueella.



Kuva 3: Maaperäkarttaote (GTK, 2023)
vihreä väri:

Pintamaalaji Hiekka (Hk) RT

Pohjamaalaji Hiekka (Hk) RT

Muodostuma Reunamuodostuma (RHKM)

Vesistöt ja hulevedet

Suunnittelualueella tai sen ympäristössä ei ole vesistöjä.

Teollisuusalueen hulevedet lasketaan putkilla alueelta etelään, radan ojaan.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kaavamuutosalue on Nummelan Kenttälän alueen vanhaa teollisuus- ja työpaikka-alueen rakennetta. Taajamakuva on kohtalaisen harmoninen, koska teollisuusrakennukset ovat pääosin rakennetut samoihin aikoihin ja alueella on säilynyt ja kasvanut puustoa.

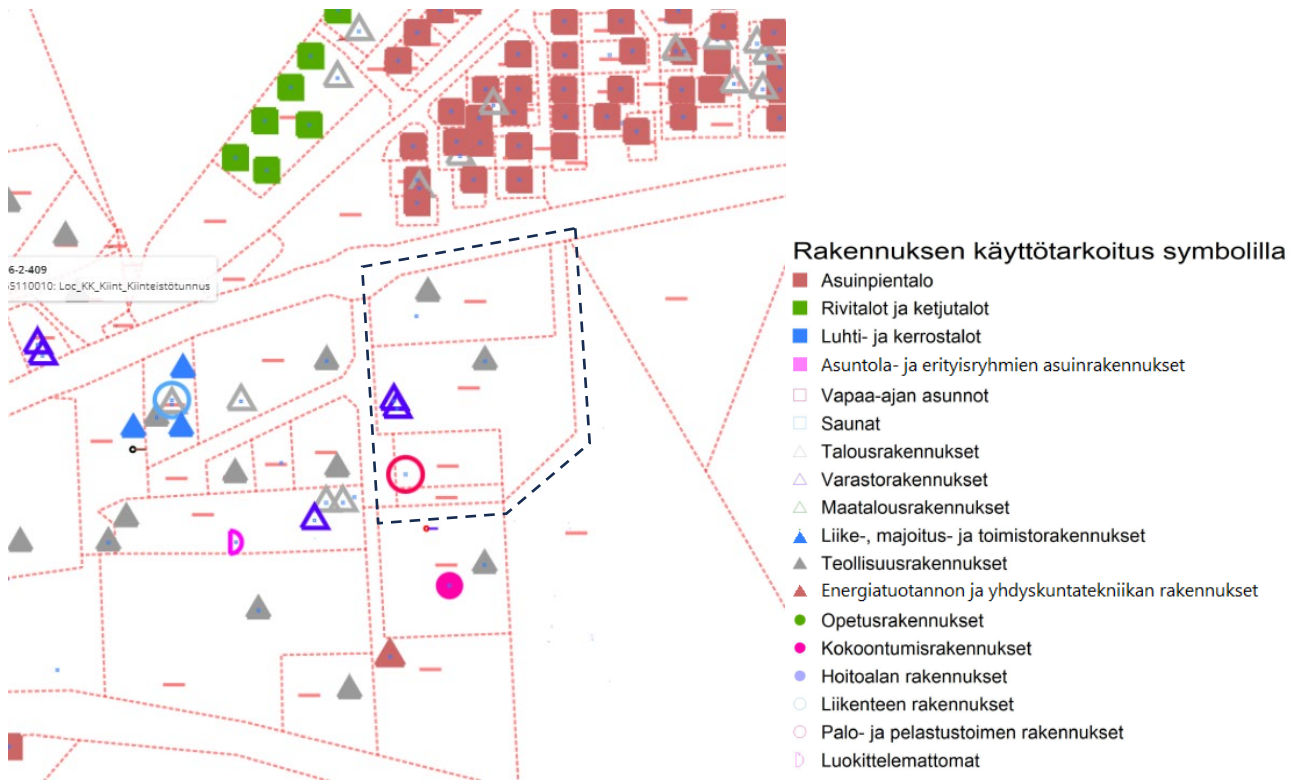
Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueella on tällä hetkellä 130 työpaikkaa ja muualla Kenttälän alueen teollisuus- ja työpaikka-alueella on satoja työpaikkoja.

Lähistöllä on lounasravintola, varaosa- ja rengasliike, muuten kaupalliset palvelut sijaitsevat pääosin Nummelan keskustassa

Nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualueen pohjoispuolella, Asemantie toisella puolen on asuinpientaloalue.



Kuva 4: Alueen rakennusten käyttötarkoitukset (Vihdin kunta, © Maanmittauslaitos, 2023)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen historiallisia vaiheita

Kun suunnittelualueita tutkii vanhoista kartoista, niin näkee että 70-luvun alussa tällä kaavamuutosalueella oli jo olemassa Kenttälän teollisuusalueen 1. teollisuusrakennus. Alueella ei ole ollut vanhastaan rakennettua kulttuuriympäristöä.



Kuva 5: Karttakuva vuodelta 1972 (vanhatkartat.fi)



Kuva 6: Kalkkimäen juoksuhautoja kantakartalla

Muinaismuistomerkit

Kalkkimäen kallioisella mäellä on 1. maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita (mm. juoksuhautoja). Lähimmillään kaavamuuotosalueen rajausta juoksuhautoja on n. 80 metrin etäisyydellä muutosalueen kaakkoispuolella (kts. kuva 6).

Väestö

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Asemantien pohjoispuolella alueen kohdalla on omakotiasutusta.

Liikenneverkko

Suunnittelualue sijaitsee valtion maantien, Asemantien (joka on tällä kohtaa kaavallisesti katu) varrella, jolta on liittymä korttelialueelle. Korttelialueelle kuljetaan myös teollisuusalueella olevalta Kalkkimäentieltä.

Kaavamuuotos ei koske katualueita eikä liittymiä vähennetä, myöskään uusia katuliittymiä ei kaavoiteta.

Suunnittelualueelta on matkaa Nummelan linja-autoasemalle jalankulun ja pyöräilyn väyliä sekä tietä pitkin vähän yli kaksi kilometriä. Linja-autoasemalta on hyvät joukkoliikenneyhteydet mm. Helsinkiin ja Lohjalle. Lohjantiellä muutaman sadan metrin päässä ja Asemantiellä alueen kohdalla on lähimmät linja-autopysäkit.

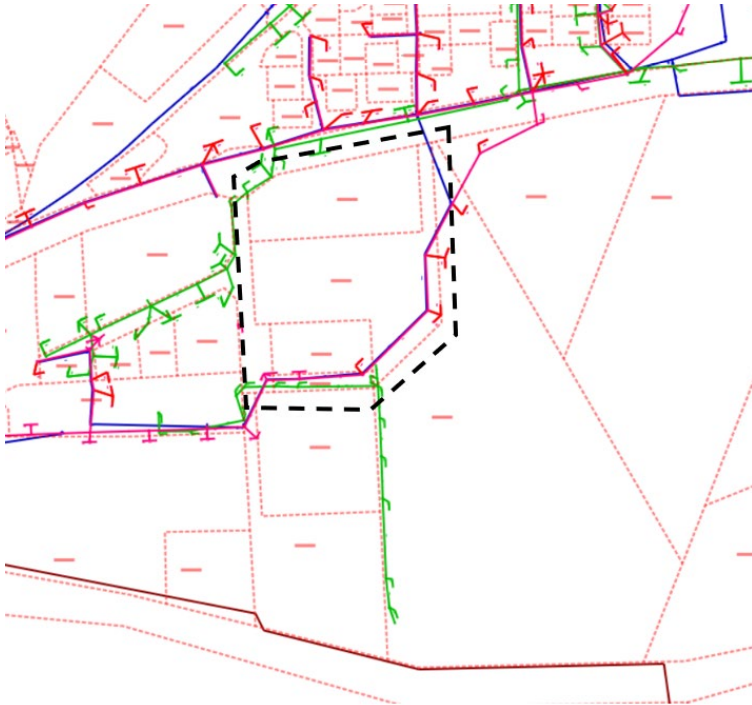
Virkistys

Kyseessä on teollisuusalue, jolle ei ole kaavoitettu puisto- tai lähivirkistysalueita. Vieressä on metsäinen Kalkkimäki.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueen rakennukset on liitetty kunnallisiin verkostoihin ja korttelialue sijaitsee Vihdin Veden toiminta-alueella.

Suunniteltu rakennuksen laajentaminen edellyttää olemassa olevien putkien siirtämistä rakennuksen laajennuksen tieltä.



Kuva 7: Kunnallistekninen verkosto

Ympäristön häiriötekijät

Teollisuus aiheuttaa ympäristöön häiriöitä. Kaavamuutosalueella olevan tuotantolaitoksen osalta meluhäiriöstä esitti nyt ensimmäistä kertaa valmisteluaineiston mielipiteessä Asemantien pohjoispuolen yhden omakotitalon asukkaat. Heidän mukaansa tehdasalueelta kantautuu epäsäännöllisesti kellon ympäri melua, joka kestää 10-20 sekuntia kerrallaan. Toiminnanharjoittajan mukaan ääni syntyy, kun kylmänä tuotu nestemäinen tyyppi höyrystyy typpisäiliössä huoneenlämmössä kaasuksi, jolloin sen paine kasvaa ja turvaventtiili päästää painetta pois. Ongelma poistuu muutaman vuoden kuluessa, kun laserleikkauskone, joka typpikaasua tarvitsee, poistuu vanhentuneena käytöstä. Selitys tyydytti mielipiteen antajaa.

3.1.4 Maanomistus

Koko kaavamuutosalue on yksityisen yhtiön (muutoksen hakijan) omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelu-järjestelmää, ja ne tulee ottaa huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa. Tavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen kuntien kaavoituksessa sekä täsmentää ja konkretisoida kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. VAT:lla pyritään osalltamaan vastaamaan niihin haasteisiin, joita mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon ja rakennusperinnön säilyminen ja liikenneverkkojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat.



Kuva 8: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuvattuna kaaviona.

Valtioneuvosto päätti maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

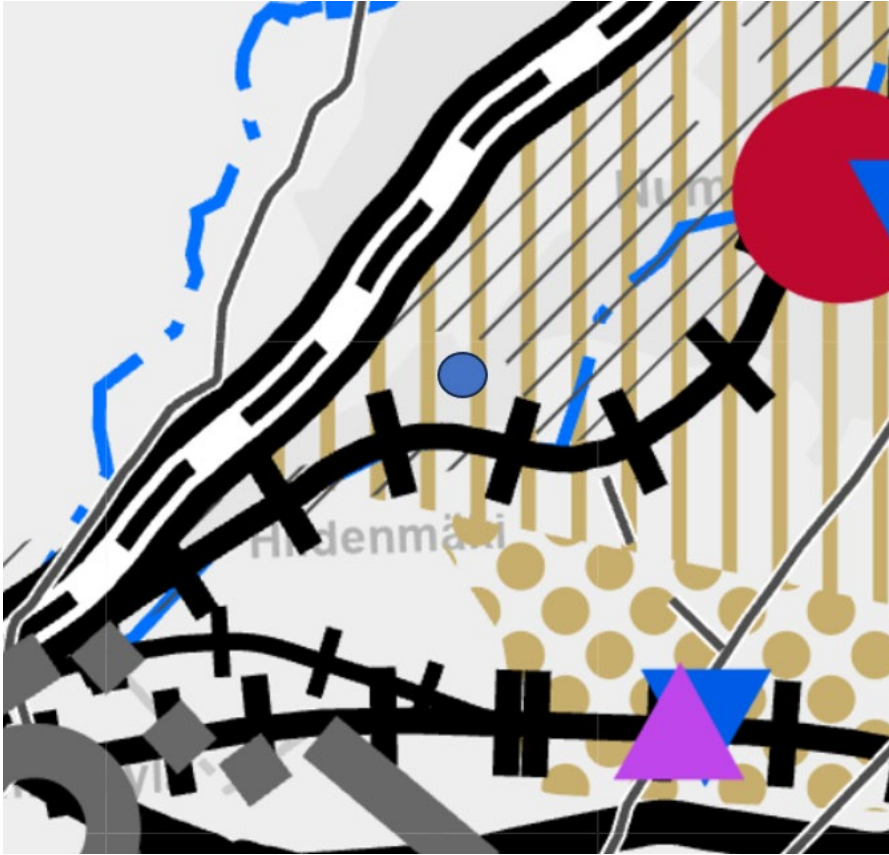
Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden pääteemat:

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eivät vaaranna kaavamuutoksen vuoksi.

3.2.2 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava, lainvoimainen 13.3.2023.



Kuva 9: Uudenmaan maakuntakaavan kaavayhdistelmäote, sininen piste (Vihdin kunta 2022)

Uusimaa-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle sekä Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Vaihemaakuntakaavat on hyväksytty maakuntavaltuustossa elokuussa 2020 ja ne ovat tulleet lain voimaisiksi KHO:n antamien päätösten myötä 13.3.2023.

Maakuntakaavassa hanke sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Suunnittelualueeseen ei kohdistu MRL M33 §:n tarkoittamia rakentamisrajoituksia.

Maakuntakaavan taajamatoimintojen määräys:

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina. Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet

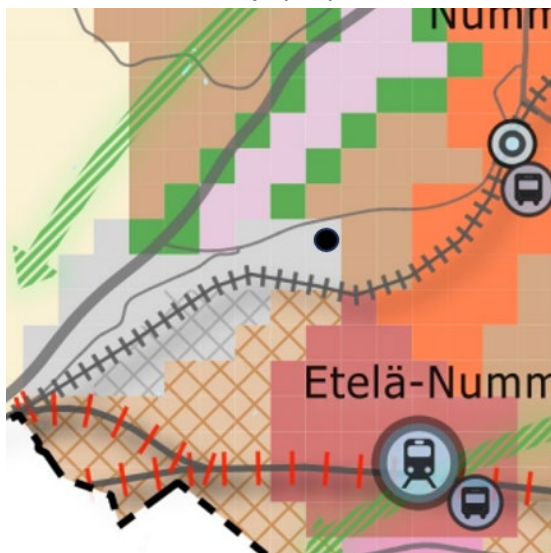
sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle. Erityistä huomiota on kiinnitettävä kaavassa osoitettuja viherrakenteen osia yhdistäviin, Helsingin seudun viherkehälle ja ranta-alueille suuntautuviin sekä merenrannan suuntaisiin yhteyksiin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Satamien ja Helsinki-Vantaan lentoaseman toiminta- ja kehittämisedellytykset on turvattava. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata jakeluliikenteen toimintaedellytykset. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon ja turvattava raide- ja joukkoliikenteen kehittämisen vaatimat riittävät varikkoalueet. Suunniteltaessa muuta maankäyttöä olemassa olevien varikoiden alueille on varmistettava, että korvaava varikkokapasiteetti on toteutettu ennen olemassa olevan varikon toiminnan päättymistä.

3.2.3 Strateginen yleiskaava

Vihdin kunnan strategisen yleiskaavan tavoitteena on luoda yhteinen näkemys Vihdin maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Kaavalla pyritään alueidenkäytön strategisten linjausten tekemiseen ja kokonaiskuvan muodostamiseen kunnan maankäytön tavoitellusta kehityksestä. Vihdin strateginen yleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 21.9.2020 § 37 ja se sai lainvoiman 19.10.2021.

Kaavaratkaisu sisältää pääkartan ja kaksi oikeusvaikutteista teemakarttaa, jolloin oikeusvaikutteisia karttoja on yhteensä kolme:

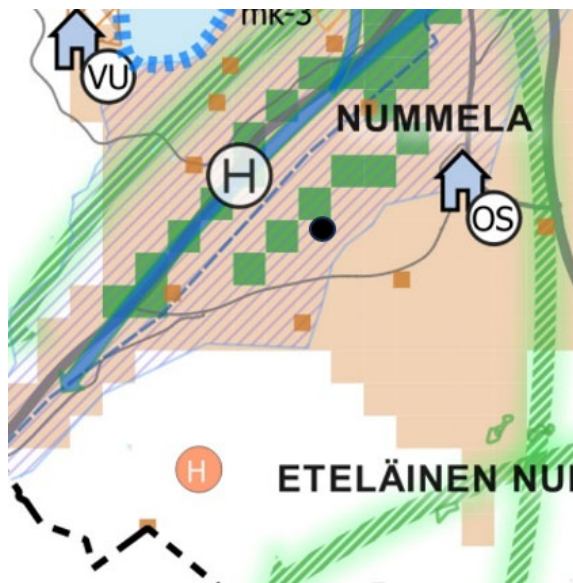
1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus (pääkartta)
2. Luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys
3. Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto



Kuva 10: Suunnittelualue yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartalla, musta piste (Vihdin kunta, 2022)

Yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartta on strategisen yleiskaavan pääkartta. Asemakaavan laajennusalue sijoittuu pääkartalla tuotanto- ja varastotoiminnan alueelle. Tuotanto ja varastotoiminnan paikallinen keskittymä, jolle voidaan asemakaavoittaa tuotanto- ja varastotoimintaa ja muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja.

Alueelle voidaan muun työpaikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotannolliseen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja. Myymälätoiminnan tulee olla merkitykseltään paikallista. Toiminta ei saa olla keskustahakuista kauppaa eikä synnyttää vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavaa aluetta. Alueen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen.



Kuva 11: Suunnittelualue luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys-teemakartalla, musta piste (Vihdin kunta, 2022)

Kaavamuutosalue sijoittuu pohjavesialueelle, jossa aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava siten, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai heikennä pohjavesiesiintymän antoisuutta (YSL 1.luku 8§ ja VL 3.luku 2§). Yksityiskohtaisemman suunnittelun tulee perustua suunnittelualueella tehtyihin maaperä- ja pohjavesitutkimuksiin ja siinä tulee huomioida vesilain mukaiset suoja-alueet.



Kuva 12: Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto-teemakartalla, musta piste (Vihdin kunta 2022)

Kaavamuutosalue sijoittuu intensiivisen joukkoliikenteen vyöhykkeelle.

Aluetta kehitetään kaupunkimaisen joukkoliikenteen alueena. Pysäkit ja muut rakenteet toteutetaan korkeatasoisina ja sijoitetaan maankäytöllisesti edullisiin paikkoihin. Liikenneympäristön kehittämisessä tulee varmistaa korkeatasoisen joukkoliikenteen toiminnan edellytykset. Lisäksi kiinnitetään erityistä huomiota kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin sekä vaihtopaikkoihin kulkumuotojen välillä.

Kaavamuutosalue sijoittuu joukkoliikenteen laatukäytävän viereen.

Mahdollistetaan tehokas, laadukas ja säännöllinen joukkoliikenneyhteys käytävässä. Mahdollistetaan innovatiivisten kulkumuotojen kehittäminen. Käytävää koskevien kehittämistoimien yhteydessä tulee varmistaa korkeatasoisen joukkoliikenteen edellytyksien säilyminen ja parantaminen. Lisäksi kiinnitetään erityistä huomiota vaihtopaikkoihin kulkumuotojen välillä. Käytävän varren yhdyskuntarakenne tuodaan kestävän liikkumisen ja palveluiden piiriin sitomalla se osaksi joukkoliikennekäytävää.

Kaavamuutosalueelle on merkitty konsultointivyöhykekohde (punainen huutomerkki).

Kohteiden konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Konsultointivyöhyke määritetään lähtökohtaisesti kohteen tontin rajasta.

Kaavan hyväksymisajankohtana kohteet ja niiden konsultointivyöhykkeet ovat seuraavat: 1. Vihdin Kuumasinkitys Oy, Hiekan teollisuusalue, 200 m 2. Vihdin lämpökeskus, Nummela, 500 m 3. Lämpölaitos, Tervalammen kartano, 500 m 4. **Lankapaja Oy Nummelan tehdas, 500 m** (sijaitsee kaavamuutosalueella) 5. Saint-Gobain Finland Oy Ojakkalan kuivatuotetehdas, 500 m.

Yleiskaavassa ei ole yksilöityjä MRL 43 §:n tarkoittamia rakentamisrajoituksia, jotka kohdistuisivat kaavamuutosalueeseen. Yleinen MRL 43 §:n rakentamisrajoitus on: ” Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista”. Yleiskaava on otettava huomioon asemakaavaa muutettaessa.

3.2.4 Asemakaavat

Asemakaavaa muutetaan 25.1.1981 hyväksytyyn asemakaavan N31 teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelin tonteilla 1-3 ja 7.3.1972 hyväksytyyn asemakaavan N4 maatalousalueella (M).



Kuva 13: Kumottava asemakaava asemakaavan N31 kartalla



Kuva 14: Kumottava asemakaava asemakaavan N4 kartalla.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Vihdin kunnan rakennusjärjestys on rakentamisen ohjauksen väline, jolla annetaan paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä ja ohjeita. Vihdin kunnassa rakentamista ohjaa 13.11.2020 voimaan tullut rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys sisältää muun muassa ohjeita rakennusten sovittamisesta olemassa olevaan ympäristöön ja muita yksityiskohtaisempia ohjeita rakentamiseen. Asemakaava-alueella rakentamista koskevat kuitenkin ensisijaisesti asemakaavamääräykset.

3.2.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

3.2.7 Pohjakartta

Vihdin kunnan mittaus-toimi ylläpitää kunnan kantakarttaa. Kantakartasta tehdään ajantasainen asemakaavan pohjakartta, joka on kaavaehdotuksen ajankohdan tilanne maastosta, rakennuksista, rajoista ym. karttakohteista. Ajantasalle saatettu pohjakartta on hyväksytty 5.8.2024.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelun tarve on lähtenyt maanomistajalta. Maanomistaja haluaa laajentaa teollisuustonttia ja -rakennusta siten, että tarvitaan kaavamuuos.

Tämä Nummelan korttelin 118 (osa) ja maatalousalueen (osa) asemakaavamuutos ei ole sisällynyt kunnanvaltuuston 30.10.2023 § 40 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2024-2025.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maanomistaja on hakenut kunnanhallitukselta asemakaavan muuttamista 9.5.2024

Maanomistajan kanssa on neuvoteltu asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 27.5.2024 § 132 päättänyt hyväksyä asemakaavamuutoksen käynnistämisen ja kaavoituksen käynnistämissopimuksen § 133. Kunnanhallitus päätti lisäksi, että kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen kaavamuutos, jonka voi hyväksyä elinvoimalautakunta.

Elinvoimalautakunta päätti kokouksessaan 11.6.2024 § 63 kuuluttaa asemakaavan muutostyön viireille ja siitä, että kaavan valmisteluaineisto lähetetään osallisille vuorovaikutusprosessin käymiseksi.

Kaavamuutos kuulutettiin viireille 19.6.2024.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

MRL 63 §:n mukaan:

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

Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta.”

Koska kaavamuutoksen katsotaan olevan merkitykseltään vähäinen kaavamuutos, ei osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa hyväksytetä elinvoimalautakunnassa, eikä siitä kuuluteta. Osallistuminen ja vaikutusten arviointi sisältyvät tähän kaavaselostukseen, joka on kaavan vuorovaikutusprosessissa käytettävissä.

Osallistuminen

Asemakaavan valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto – kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaselostus - lähetetään osallisille lausuntojen ja mielipiteiden antamiseksi, mutta myös siten, että kun kaava kuulutetaan vireille, siinä kerrotaan, että kuntalaiset voivat tutustua kaavan valmisteluaineistoon kaavoituksen internetsivulla ja halutessaan voivat antaa kaavan valmisteluaineistosta mielipiteitä.

Kaavan osallistuminen järjestetään MRL 63 § sallimalla käsittelyllä seuraavasti:

1) Kaavan vireilletulon kuulutuksessa sanotaan ” Kaavan valmisteluaineisto on lähetetty osallisille ja lausunnonantajille mielipiteiden ja lausuntojen saamiseksi. Valmisteluaineisto on myös nähtävillä kaavoituksen www-sivuilla: <https://www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asekaavoitus/vireilla-olevat-asekaavat/nummela/n212/>

tämän kuulutuksen julkaisusta 19.6.2024 lähtien ja valmisteluaineistosta voi antaa mielipiteitä 5.7.2024 klo 14.00 mennessä sähköpostitse osoitteeseen kunnanvirasto@vihti.fi.”

Osallisille ja lausunnonantajille on lähetetty saatekirjeen ohella kaavan vireilletulon kuulutus, kaavamuutuskartta, merkinnät ja määräykset sekä tämä kaavaselostus jo ennen kuin asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu mutta sen jälkeen, kun elinvoimalautakunta on vireilletulosta päättänyt 11.6.2024

(MRA 30.4 § Jos valmisteltavana on vaikutukseltaan vähäinen asemakaava tai vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, osallisille voidaan varata tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla, kun ilmoitetaan vireilletulosta. Tällöin ilmoitusta ei tarvitse julkaista sanomalehdessä.)

Nyt siis osallisille ilmoitetaan kaavamuutoksen vireilletulosta kirjeitse/sähköpostitse sekä yleisesti kuntalaisille julkisella kuulutuksella, joka voidaan julkaista vasta kun elinvoimalautakunnan päätös on lainvoimainen.

Asemakaavaehdotus

Kaavan valmisteluvaiheessa saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jonka elinvoimalautakunta hyväksyy asetettavaksi julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomais- tahoilta ja muilta mahdollisilta tahoilta pyydetään tarvittaessa kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan laatima vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen kaavan hyväksymistä. Mikäli tehtävät muutokset ovat merkittäviä, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole merkittäviä, korjattu asemakaavaehdotus vietään elinvoimalautakunnan hyväksyttäväksi.

Kaavan hyväksyminen

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä ja internet-kotisivuilla. Lisäksi hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto MRL:n mukaisesti niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa sitä pyytäneet kirjallisesti (MRL 67 §).

Kaavan vaikutusten arviointi on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.2.

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asu-
miseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös
ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat ainakin:

Kaavamuutosalueen maanomistaja.

Kaavamuutosalueen naapurikiinteistöjen omistajat, myös asemakaavassa naapuritonttien kiinteis-
töjen omistajat, vaikka ko. kiinteistöt eivät rajoittuisi kaavamuutokseen.

Asemantien pohjoispuolen omakotikiinteistöjen omistajat tarvittavilta osin (4 kpl).

M-alueen maanomistajat tarvittavilta osin.

ja

ELY-alueiden käyttö ja ELY-liikenne

Uudenmaan liitto

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

TUKES

sekä

Vihdin vesi

Ympäristövalvonta

Rakennusvalvonta

Mittaustoimi

Maankäyttö

Kunnallistekniikka

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluaineiston vuorovaikutusvaiheessa ja kaavan ehdotusvaiheessa varataan viranomaisille
mahdollisuus kommenttien ja lausuntojen antamiseen. Viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen
käydä koska kaavamuutos ei koske merkittäviä valtakunnallisia tai maakunnallisia asioita
(MRL 66 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa teollisuus- ja varastokorttelin korttelialuetta, jotta
teollisuusrakennuksen laajentamisen olisi mahdollista. Samalla asemakaava saatetaan ajanmu-
kaiseksi M-alueeksi asemakaavoitetun mutta jo aikaisemmin teollisuusrakennuksen päällystetyksi
piha-alueeksi otetun alueen osalta.

4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet kaavatyölle

Asemakaavan laatimisesta on maanomistajien kanssa laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus,
jonka kunnanhallitus on hyväksynyt 27.5.2024 § 133. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus tuli
lainvoimaiseksi 11.7.2024.

Kaavan ehdotusvaiheessa tullaan laatimaan maankäyttösopimus maanomistajan ja kunnan välillä
(MRL 91 b §).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Kaavaluonnoksen kuvaus

Kaavamuutosalue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) n. 2,98 ha ja n. 0,45 ha osalta maatalousaluetta (M), joka M-alueen osa on jo aikaisemmin yhdistetty lohkomalla maanomistajan omistamaan teollisuusrakennusten korttelialueen kiinteistöön 927-406-2-588 ja M-alueen osa on jo nykyisin pääosin asfaltoitu piha- ja ajotiealueeksi.

Mitoitus on esitetty selostuksen kohdassa 5.1.4.

Kaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan korttelin 118 rakennuspaikat 1-3 on yhdistetty niihin liitetyn maatalousalueen (M) kanssa yhdeksi rakennuspaikaksi numero 12.

Asemakaavan muutos on sekä maakuntakaavan, että kunnan strategisen yleiskaavan mukainen.

5.1.2 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamuutoksessa korttelialueen käyttötarkoitus on edelleen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T), kerrosluku II.

Rakennusoikeus ($e=0,60$) oli voimassa olevan kaavan mukaan näillä kolmella tontilla yhteensä 17885 k-m²:ä. Rakennuslupien mukaan oli toteutettu yht. n. 12900 k-m²:ä. Rakennuslupia on myönnetty siten, että tonttikohtaisesti kaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty tontilla 2, luovissa on siis käsitelty saman maanomistajan kaavassa korttelin 118 ohjeellisia tontteja 1-3 ja niiden 4 kiinteistön muodostamaa maaomistusyksikköä yhtenä tonttina, eikä poikkeuslupia ole edellytetty vaikka tontin 2 rakennusoikeus on ylitetty.

Kaavamuutuskartalla nykyinen korttelialueen rakennusoikeus on osoitettu rakennusoikeusluvulla 18000, joka tarkoittaa sitä, että korttelialueen rakennusoikeutta on korotettu 115 k-m²:llä. Korttelialueeseen liitetyn M-alueen pinta-ala ei ole lisännyt rakennusoikeutta korttelissa vaan voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus 17885 k-m²:ä on pyöristetty tasalukuun 18000.

Korttelialuetta koskevia määräyksiä on lisätty tai muutettu verrattuna voimassa olevan asemakaavaan.

Hulevesimääräys

Uusien ja uudelleen rakennettavien päällystettyjen pihojen vedet, sekä liikenne- ja paikoitusalueilta kerääntyvät vedet on johdettava öljynerotuksen kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pohjavesimääräys

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 teräsbetoniaaltaaseen tai vastaavaan, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä. Maa- ja kalliolämpöjärjestelmien asentaminen pohjavesialueella on kielletty. Liikenne- ja pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat on päällystettävä vettä ja öljyä läpäisemättömällä materiaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella.

Yleismääräykset:

Korttelialueen toiminnoista ei saa aiheutua melu- eikä värinähaittaa viereiselle asuntoalueelle.

Autopaikkamääräys

1 autopaikka/työntekijä

5.1.3 Nimistö

Kaavamuutokseen ei sisälly nimiä, koska kaavamuutos ei koske katualueita eikä puistoja.

5.1.4 Kaavan mitoitus

Kaavaehdotuksen kaavakartan tarkoittama mitoitusaulukko:

aluevaraukset	pinta-ala ha	pinta-ala %	kerrosala k-m2	tehokk. e	p-a muut. ha +/-	kerrosala muut. k-m2 +/-
yhteensä	3,43	100	18000	-		
T	3,43	100	18000	-	+ 0,45	+115
M					- 0,45	

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen ja esteettömyys</i>	Teollisuuskorttelin asemakaavan muutos ei vaikuta kaava-alueen pohjoispuolella olevaan pientaloalueen asumiseen.
<i>Ihmisten elinolot ja terveys</i>	Teollisuuskorttelissa ei tapahdu sellaisia muutoksia kaavamuutoksen vaikutuksesta, joilla olisi vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen.
<i>Lapsiin</i>	Kaavamuutos teollisuuskorttelissa ei vaikuta alueen lähistöllä asuviin ja liikkuviin lapsiin negatiivisesti. Alueen lähistöllä on kevyenliikenteen verkosto ja suojatiet, jotka helpottavat lasten liikkumista lähistöllä. Lasten paikka ei muutenkaan ole viettää aikaa teollisuusalueella.

<i>Ympäristön puhtaus, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Alueella ei ole tiedossa ympäristön pilaantuneisuutta. Rakentamisaika tuottaa tilapäistä melua ja pölyä ja raskasta liikennettä alueelle ja lähialueelle. Rakennusaikana alueen puhtaus saattaa hetkittäin häiriintyä mm. rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhtautta ohjaavat Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset.
<i>Sosiaalinen ympäristö</i>	Ei merkitystä teollisuus- ja varastoalueen osalta.
<i>Virkistys</i>	Ei merkitystä teollisuus- ja varastoalueen osalta.

5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<i>Pienilmasto</i>	Ei muutosta nykytilanteeseen.
<i>Ilmastokestävyys</i>	Korttelialueen ja teollisuusrakennuksen vähäiset laajentamiset eivät vaikuta ilmastokestävyteen.
<i>Maaperä</i>	Kaava-alue on rakentamisolosuhteiltaan suurimaksi osaksi harjusoraa.
<i>Hulevedet</i>	Hulevedet johdetaan putkilla radan varren ojaan kuten nykytilanteessakin. Kaavaan on lisätty hulevesimääräys.
<i>Pohjavesi</i>	Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle. Kaavan on lisätty pohjavesimääräys.

5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<i>Luonnon olot, luonnonsuojelu</i>	Ei muutosta nykytilanteeseen.
<i>Eläimistö</i>	Ei muutosta nykytilanteeseen.
<i>Luonnonvarat</i>	Ei muutosta nykytilanteeseen.

5.2.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Ei muutosta nykytilanteeseen.
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Ei muutosta nykytilanteeseen.
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Ei muutosta nykytilanteeseen.
<i>Tekninen huolto</i>	Rakennuksen laajennus edellyttää vesijohdon ja viemärikaivon ja putkilinjojen muutosta. Muutokset toteuttaa maanomistaja kustannuksellaan.
<i>Liikenne</i>	Ei muutosta nykytilanteeseen.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Ei muutosta nykytilanteeseen.

5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Ei vaikutuksia, alueella ei ole arvokkaita rakennuksia.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Ei vaikutuksia kulttuuriympäristöön tai taajamakuvaan.
<i>Muinaismuistot</i>	Alueella ei ole arkeologian arvokohteita tai -alueita.
<i>Maisemarakenne</i>	Ei muutosta nykytilanteeseen.

5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Alueen lisärakentamisella on työllistävä vaikutus.
<i>Kilpailu</i>	Ei muutosta nykytilanteeseen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista ja ovat sitovia rakennuslupavaiheessa. Rakentajien tulee selvittää tarkempi tonttikohtainen maaperän rakennettavuus suunnittelun ja rakennuslupaprosessin yhteydessä.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista valvoo Vihdin kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

LISÄTIETOJA

Kuulutukset

Kunnan viralliset ilmoituslehdet, kunnan ilmoitus-taulu sekä internet -sivut

Verkkosivut

www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavat
www.vihti.fi/palvelut/kadut_tiet_puistot_ja_torit

Tiedustelut

Matti Hult, *kaavasuunnittelija*

s-posti: matti.hult@vihti.fi

puh. 044 042 1171

Kaavan valmistelu

Matti Hult, *kaavasuunnittelija YKS 108*

s-posti: matti.hult@vihti.fi

puh. 044 042 1171

Marianne Kaunio, *kaavoituspäällikkö*

s-posti: marianne.kaunio@vihti.fi

puh. 044 042 1345

Kaavan piirtäminen

Eila Oulujärvi, *kaavoitusassistentti*

s-posti: eila.oulujarvi@vihti.fi

puh. 044 467 5285

Kaavaotteet

Eila Siikanen, *suunnitteluavustaja*

s-posti: eila.siikanen@vihti.fi

puh. 044 467 5582

tai

kaavoitus@vihti.fi

Sopimukset ja maanhankinta

Mika Kukkula, *maankäyttöinsinööri*

s-posti: mika.kukkula@vihti.fi

puh. 044 467 5227

Käyntiosoite

Asemantie 30, 03100 Nummela

Kaavoitustoimen postiosoite

Elinvoimakeskus/kaavoitus

PL 13, 03101 Nummela

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

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä kaavaselostus julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla [http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus/vi-reilla_olevat_kaavat/kaava N212](http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus/vi-reilla_olevat_kaavat/kaava_N212)

Raportin valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi



V/H/T/I