

Kaava N198, Etelä-Nummelan työpaikka-alue / kaavaehdotus

Kaava N198 Etelä-Nummelan työpaikka-alue / valmisteluaineisto

273/10.02.03/2019

Kate 22.10.2019 § 72

Kaavoituspäätös

Kaavoitusohjelmassa vuosille 2019-2020 (Kv 10.12.2018 § 54) on todettu, että työpaikkarakentamiseen liittyvät kaavahankkeet voivat tarvittaessa sivuuttaa laatimisjärjestyksessä kaavoitusohjelmassa esitettyjä kaavahankkeita. Elinkeinotontteja tuottavat kaavahankkeet voidaan käynnistää kunnanhallituksen päätöksellä ilman kaavoitusohjelman muutosta. Tästä syystä johtuen kaavatyön käynnistäminen viedään kunnanhallituksen ratkaistavaksi.

Kaavatyön vaihe

Kaavatyö on aloitettu laatimalla maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n tarkoittama kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Suunnittelualue

Asemakaava-alue sijoittuu Nummelan olemassa olevan taajaman eteläpuolelle rajautuen etelässä Tarvontiehen (valtatie 1), pohjoisessa Vanhaan Turuntiehen (110), lännessä Lohjan kaupungin rajaan ja idässä Kauhusuohon. Suunnittelualueen alustava rajaus kattaa noin 147 ha, rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

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

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

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

Tavoitteet

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

Etelä-Nummelan yritysalueen asemakaavalla on tarkoitus tutkia työpaikka-alueen sijoittamista eteläiseen Nummelaan erinomaisten liikenneyhteyksien ulottuville ja näkyvyydeltään erinomaiselle paikalle, joka sijaitsee myös pohjavesialueiden ulkopuolella. Tämän asemakaavan alue tulee olemaan ensimmäinen osa laajempaa Etelä-Nummelan työpaikka-aluetta, josta kaavaillaan tulevaisuudessa kunnan merkittävintä ja laajinta yritysalueetta, jonne voi sijoittua monipuolisesti teolli-

suutta sekä erilaisia toimitiloja ja liiketiloja erityisesti tilaa vaativan kaupan tarpeisiin. Lisäksi tällä täysin uudella alueella voidaan panostaa erityisesti kiertotalouteen ja erilaisten yritysten yhteistoimintaan sen ympärillä.

Kaavan tavoitteet tarkentuvat kaavatyön edetessä yhteistyössä osallisten kanssa.

Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheissa.

Oheismateriaali	Kaava N 198, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältäen kaavatyön alustavat tavoitteet, päivätty 22.10.2019.
Valmistelija	Tarja Johansson, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 171
Esittelijä Ehdotus	elinvoimajohtaja Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää: 1) merkitä tiedoksi kaavan N 198, Etelä-Nummelan työpaikka-alueen asemakaava osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 22.10.2019), 2) esittää kunnanhallitukselle, että se kuuluttaa asemakaavan vireille kesken kaavoitusohjelmakauden sekä 3) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön tavoitteet.
Päätös	Tämä asia tarkastetaan kokouksessa. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti ja tämä asia tarkastettiin kokouksessa.

Kh 28.10.2019 § 176

Liitteet	- Kaava N 198, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältäen kaavatyön alustavat tavoitteet, päivätty 22.10.2019.
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää kaavan N 198, Etelä-Nummelan työpaikka-alueen asemakaava, osalta 1) kuuluttaa asemakaavan vireille kesken kaavoitusohjelmakauden; ja 2) hyväksyy Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön tavoitteet.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kate 06.10.2020 § 75

Kaavatyön vaihe

Kaava N198 on kuulutettu vireille 4.11.2019. Etelä-Nummelan työpaikka-alueen I asemakaava on edennyt valmisteluvaiheeseen. Asemakaavaa on valmisteltu rin-

nan Etelä-Nummelan osayleiskaavatyön kanssa.

Valmisteluaineisto

Kaavan suunnittelualue käsittää reilu 150 ha. Tälle alueelle on kaavoitettu laaja työpaikka-alue, jolle on mahdollista sijoittaa hyvin erilaista yritystoimintaa teollisuudesta erilaisiin toimitiloihin ja tilaa vaativaan kauppaan sekä maatalousyrittämiseen, mikä rinnastetaan tällä alueella muuhun yritystoimintaan. Korttelialueet ovat suuria kokonaisuuksia, ja niistä on mahdollista lohkoa joustavasti eri kokoisia rakennuspaikkoja yritysten tarpeiden mukaisesti. Teolliseen toimintaan varattuja korttelialueita on n. 52 ha ja muita työpaikkojen korttelialueita n. 25 ha. Lisäksi alueelle on varattu erilaisia yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattua korttelialuetta n. 2 ha.

Alueella olemassa olevat asuinrakennukset on pääosin pystytty osoittamaan pientalojen korttelialueiksi (AO ja AP), joilla osalla on mahdollisuus myös erilaisten työtilojen sijoittamiseen (AOT). Olemassa olevien rakennuspaikkojen lomaan on muodostunut myös muutama uusi rakennuspaikka ja lähivirkistysaluetta. Asuinalueet on niiden viihtyisyyden takaamiseksi erotettu yritystoiminnoista suojaviheralueiden, meluvallin ja istutusten avulla.

Työpaikka-alue liittyy Vanhaan Turuntiehen (mt110) kahden uuden katuliittymän kautta. Alueelle johdattavat kadut, Hankasalontie ja Rostintie, joiden on tarkoitus alueen laajentuessa muodostaa alueelle ympärijettava katuyhteys. Asuinalueiden tonttikadut on erotettu näistä pääkaduista siten, ettei työpaikka-alueisiin liittyvä liikenne ohjautu lainkaan asuinalueille. Hankasalontien välityksellä päästään liittymään valtatie 1:n yli Siuntion puolelle johtavalle Kattilämäentielle ja tulevaisuudessa myös Huhmarin suuntaan. Kadut ja niiden liittymäalueet on mitoitettu niin, että ne mahdollistavat raskaan liikenteen vaivattoman liikkumisen alueella, tarvittavat kevyenliikenteen väylät sekä viherkaistat, joita on tarkoitus hyödyntää alueen hulevesien johtamisessa ja viivyttämisessä.

Alueelle sijoittuu myös suojaviheralueita (EV), joilla on erilaisia kartoitettuja luontoarvoja sekä suojelualue (SL), jolla on tavattu liito-oravia. Alueella on myös lähivirkistysaluetta ja suojaviheralueita, jotka on tarkoitettu hulevesien viivytystä ja käsittelyä varten.

Kaavaratkaisulla pyritään luomaan tavallista vihreämpi työpaikka-alue, jolla panostetaan erityisesti hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn, ja alueen kasvillisuus, myös työpaikkojen rakennuspaikoilla, olisi mahdollisimman luonnonmukaisista (esim. nurmialueet korvataan helppohoitoisilla ja hyönteisiä houkuttelevilla niityillä). Myös rakennuksiin mahdollistetaan rakennettavan mm. viherkattoja ja -seiniä.

Kaavan vaikutukset

Kaavalla on merkittävät vaikutukset alueen luonnonolosuhteisiin ja maisemaan, sillä työpaikka-alueen toteuttaminen tulee vaatimaan mittavia maanmuokkaustoimenpiteitä: kiviainesten louhintaa, alavien alueiden täyttöö ja ylijäämämaiden kuljettamista alueen ulkopuolelle. Nämä vaikuttavat myös merkittävästi alueen toteuttamisen kustannuksiin. Muita kustannuksia kunnalle muodostuu maanhankinnasta, katujen ja muun infran sekä hulevesijärjestelmien suunnittelemisesta ja toteuttamisesta. Alueen rakennuspaikkojen myynnistä kunta saa puolestaan tuloja. Alueelle sijoittuvien uusien yritysten tuottamat verotulot vaikuttavat myönteisesti kunnan tuloihin alueen toteuduttua.

Uuden työpaikka-alueen rakentumisen myötä mt110:n liikennemäärät kasvavat

alueen edellyttämän logistiikan sekä työpaikka- ja asiointiliikenteen myötä. Tehtyjen selvityksen tulosten perusteella lisäys ei kuitenkaan ole niin merkittävä, että se vaatisi merkittäviä parannuksia alueen liikenneverkkoon, vaikka liikennemäärien kasvussa on huomioitu työpaikka-alueen lisäksi koko eteläisen Nummelan muikin kehitys ja väestön lisäys.

Liitteet	Kaava N198, kaavaselostus (sis. oas), päivätty 6.10.2020 Kaava N198, kaavakartta, päivätty 6.10.2020 Kaava N198, kaavamääräykset, päivätty 6.10.2020
Valmistelija	Tarja Johansson, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 171
Esittelijä	elinvoimajohtaja
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää
	<ol style="list-style-type: none">1) asettaa kaavan N198 valmisteluaineiston nähtäville vuorovaikutusprosessin käymiseksi,2) ja pyytää siitä lausunnot seuraavilta tahoilta:<ul style="list-style-type: none">- Lohjan kaupunki- Vihdin yrittäjät ry- Nummelan Kilta ry- SuurVihdin Kilta ry- Vihdin asukas ja kylätoiminta ry (Viakas)- Vihdin luonto ry- Vihti-Seura ry- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (L- ja Y-vastualueet)- Uudenmaanliitto- Länsi-Uudenmaan museo- Fingrid Oyj- Caruna Oy- Gasum Oy- Auris Kaasunjakelu Oy- Nummelan Aluelämpö Oy- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos- Rosk'n Roll Oy Ab- Lohjan kaupungin vetovoimalautakunnan ympäristöterveysjaosto- Terrawise Oy- Vihdin kunnan: rakennusvalvonta, ympäristövalvonta, kunnallistekniikka, mittaustoimi, tilapalvelu, Vihdin museo, Vihdin vesi ja elinkeinotoimi
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituksen vaihe

Kaavan N198 valmisteluaineiston ja siitä saadun palautteen pohjalta on laadittu kaavan N198, Etelä-Nummelan työpaikka-alueen asemakaava, kaavaehdotus.

Kaavaehdotuksen laatimista varten suunnittelualueelle on laadittu louhintasuunnitelma, hulevesiselvitys sekä yleissuunnitelmatasoiset hulevesisuunnitelmat sekä alueen rakentamisen ajalle että työpaikka-alueen toteutuneeseen tilanteeseen (Ramboll Finland Oy). Samassa yhteydessä on tehty myös alueen toteuttamisen vaikutusten arviointi. Lisäksi kaava-alueelle on laadittu työpaikka-aluetta koskeva asemakaavatasoinen liikenneselvitys, jonka yhteydessä on tehty myös alueen katujen yleissuunnitelmat (Ramboll Finland Oy).

Kaavaehdotus

Kaava-alue käsittää ensimmäisen osan Vanhan Turuntien ja Tarvontien väliin sijoittuvasta laajasta työpaikka-alueesta, joka on nimetty Rostin yrityspuistiksi. Suunnittelualueelle on osoitettu monipuolisia työpaikkatoimintoja: toimitiloja, toimisto- ja tuotantorakennuksia sekä teollisuus- ja varistorakennuksia. Korttelialueet ovat laajoja, ja niistä voidaan lohkoa sopivankokoisia rakennuspaikkoja tarpeen mukaan erilaisten yritysten tarpeisiin. Alueelle voidaan sijoittaa myös uusi jätevedenpuhdistamo ja sinne on varattu paikka uudelle sähköjakoasemalle.

Koska alueelle on nykyisellään haja-asutusta, on alueelle muodostettu myös asumiseen varattuja korttelialueita, joista osalle voidaan toteuttaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työ-, varasto-, maatalous- ja tuotantotiloja. Asuinalueet on erotettu yritystoiminnoista liikenteellisesti sekä suojaviheralueiden ja istutettavan meluvallin avulla, jotta erilaiset toiminnot eivät aiheuta haittaa toisilleen. Suojaviheralueita ja lähivirkistysalueita on osoitettu alueelle myös luontoarvojen säilyttämiseksi ja viheryhteyksien takaamiseksi, lisäksi niitä voidaan hyödyntää hulevesien käsittelyyn ja niille on osoitettu myös ulkoilureittejä.

Alueen toteuttaminen vaatii maaston voimakasta muokkaamista, louhintaa ja täyttöjä. Kaavaan on merkitty rakennuspaikkojen tuleva likimääräinen maanpinnan taso ja alin sallittu louhintataso. Alueen toteuttamista, louhintaa ja rakentamista, rajoittavat sitä halkovat 110 kV:n ja 400 kV:n voimalinjat.

Kaavan vaikutukset

Työpaikka-alueen toteuttamisella on merkittäviä vaikutuksia alueen luontoon ja luonnonympäristöön, mutta toisaalta alueelle jää myös koskemattomia alueita, joilla sijaitsevat luontoarvot säilyvät alueella edelleen. Liito-oravien ydinalueet ja liikkumismahdollisuudet on huomioitu kaavaratkaisussa. Pääasiallisesti alue poistuu maa- ja metsätalouden käytöstä, mutta kaavaratkaisu mahdollistaa edelleen maatalouteen liittyvää yritystoimintaa osalla aluetta sekä pienimittakaavaisen eläinten pidon ja laiduntamisen alueen niittymaisilla viheralueilla.

Alueen toteuttamisen myötä laaja rakentamaton alue muuttuu rakennetuksi monipuoliseksi työpaikka-alueeksi ja tulee osaksi Nummelan taajamarakennetta. Alueelle osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa alueelle merkittävän määrän uusia yrityksiä ja siten myös uusia työpaikkoja. Valtaosa alueen olemassa olevasta asuinrakennuskannasta voi kaavaratkaisun myötä säilyä alueella muodostaen työpaikkatoiminnoista erilliset asuinalueet, jotka tulevat kaavoituksen myötä kunnallistekniikan piiriin. Olemassa olevan asutuksen lomaan on osoitettu joitakin uusia rakennuspaikkoja.

Alueen liikennejärjestelyt muuttuvat ja selkeytyvät kaavaratkaisun myötä, mikä parantaa huomattavasti alueen liikenneturvallisuutta. Kaavan toteutuessa kaikki nykyiset suorat tonttiliittymät, yksityistieliittymät ja peltotieliittymät Vanhalle Turuntielle poistuvat suunnittelualueen kohdalta. Niiden tilalle tulee kaksi uutta HTC-ajoneuvoille mitoitettua katuliittymää sekä Vanhan Turuntien allittava kevyenliikenteen väylä. Alikulun yhteyteen sijoittuu myös linja-autoliikennettä palveleva uusi pysäkkipari. Suunnittelualueen sisäisen liikenteen pääverkoston muodostavat Hankasalontie ja Rostintie, joihin alemman tason kadut liittyvät. Katualueet on mitoitettu siten, että ne mahdollistavat laadukkaat kävely- ja pyöräilyverkoston, tulevaisuudessa tarvittavat linja-autopysäkit sekä hulevesien johtamisen viherkaistoilla.

Asemakaavan toteuttamisesta seuraavat taloudelliset vaikutukset selviävät alueen jatkosuunnittelun yhteydessä, kun alueen lopulliset louhintatasot ja -määrät sekä muodostuvien maamassojen lopullinen sijoituspaikka selviävät. Alueella tehdään edelleen myös maanhankintaa ja maankäyttösopimuksia, joilla on omat vaikutuksensa alueen toteuttamiseen liittyviin menoihin ja tuloihin. Alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset selviävät kunnallistekniset suunnitelmien valmistumisen yhteydessä. Rakennuspaikkojen myyntihinnoista päätetään kaavan valmistumisen jälkeen.

Valmistelija Tarja Johansson, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 171

Esittelijä Elinvoimajohtaja

Ehdotus Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää:

- 1) esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä Etelä-Nummelan työpaikka-alueen I, N198, asemakaavaehdotuksen (päiväty 18.5.2021) asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi ja pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
(liikenne ja infrastruktuuri sekä ympäristö ja luonnonvarat -vastualueet)
Uudenmaan liitto
Länsi-Uudenmaan museo
Fingrid Oyj
Caruna Oy
Gasum Oy
Auris Kaasunjakelu Oy
Nummelan Aluelämpö Oy
Terrawise Oy
Rosk'n Roll Oy Ab
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Lohjan kaupunki
Lohjan kaupungin ympäristöterveyslautakunta

Vihdin yrittäjät ry
Vihti-Seura ry
Nummelan Kilta ry
Vihdin omakotiyhdistys ry
Vihdin asukas- ja kylätoimintaryhmä
Vihdin luonto ry
Vihdin Enäjärven suojeluyhdistys ry

Vihdin kunnan:
rakennusvalvonta
ympäristöpalvelut
kunnallistekniikka
paikkatieto- ja mittauspalvelut
reittisuunnittelu
elinkeino ja markkinointi
nuorisovaltuusto
vammaisneuvosto
Vihdin museo
Vihdin Vesi

- 2) merkitä tiedoksi Etelä-Nummelan työpaikka-alueen I asemakaavan, N198 päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 18.5.2021)

Käsittely

Käsittelyn kuluessa jäsen Ikonen ehdotti Pulkkisen kannattamana seuraavia muutoksia:

1. lisäys hulevesipykälään:

työpaikkakorttelialueille:

Hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä siten, etteivät suojelun alueen vesistön luontoarvot vaarannu. Työmaa-aikaiset hulevedet tulee käsitellä ja puhdistaa korttelialueella ennen johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

2. muutosesitys yleismääräykseen
2 suureksi kasvavaa puuta / 1000 m²

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Ikonen ehdottamat muutokset.

Päätös

Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti Ikonen ehdottamilla muutoksilla.