

Kaava N195, Nummelan korttelin 199 osaa koskeva asemakaavan muutos, Nummenjuohu (ent. Hoivarinne)/hyväksymisvaihe

Kaava N195, Nummela, korttelin 199 osaa koskeva asemakaavan muutos/ehdotusvaihe

68/10.02.03/2018

Kate 14.02.2018 § 13

Maakunnan asunnot Oy on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille nro 1 Nummelan korttelissa 199, osoitteessa Nummenjuohu 1.

Kaavoituspäätös

Kaavamuuostyö sisältyy kunnanvaltuuston 11.12.2017 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2018-2019.

Kaavoitustilanne

Asemakaavaa muutettaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Vahvistetuissa Uudenmaan maakuntakaavoissa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleis- tai osayleiskaavaa, jonka vuoksi on soveltuvin osin otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Suunnittelualue on asemakaavoitettu. Asemakaavamuutoksen aluetta koskee asemakaava N 53: Nummela, Harju-Kuoppanummi. Kaava on hyväksytty Vihdin kunnanvaltuuston päätöksellä 25.10.1993. Kaavamuuostus koskee kyseisen asemakaavan korttelin 199 tonttia 1 ja mahdollisesti katualuetta ja puistoa (VP). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on asuinrakennusten kortteli- aluetta (A-2) . Pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta tontilla on yhteensä n. 3700 k-m²:ä, tehokkuudella e=0,30. Tämän lisäksi kaavamuuostus saattaa koskea Nummenjuohun katualuetta ja sen lännenpuoleista puistokaistaa (VP).

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavamuuostyö on aloitettu laatimalla maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Liite	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.2.2018
Valmistelija	Matti Hult, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4666
Esittelijä	kaavoituspäällikkö
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää: 1) merkitä tiedoksi Nummelan korttelin 199 tonttia 1 sekä puisto- ja katualueita koskevan asemakaavamuutoksen (kaava N 195) osallistumis- ja arviointisuunnitelman, Kate Liite, 2) kuuluttaa asemakaavamuutoksen vireille sekä 3) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyisi kaavoitukselle tavoitteet (osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivut 6-9, Kate Liite).
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. -----

Oheismateriaali	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.2.2018
Liitteet	Kaavoitukselle asetetut tavoitteet (osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivut 6-9)
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä Nummelan korttelin 199 tonttia 1 koskevalle asemakaavamuutokselle (kaava N 195) asetetut tavoitteet.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Asemakaavan muutos N 195 on valmisteltu MRL 62 §:n tarkoittamaan vuorovaikutuskäsittelyyn.

Kaavoituspäätös

Kaavahanke on vuosien 2018-2018 kaavoitusohjelmassa (kv 11.12.2017)

Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) suunnittelualue on taajamatoimintojen alueella, ja sijoittuu arvokkaan harjualueen sekä pohjavesialue merkintöjen alueelle. Alueen luoteispuolella harjun laella on viheryhteystarve -merkintä. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kartalla hanke sijoittuu tiivistettävän taajaman alueelle.

Vihdin yleiskaava -86:ssa (oikeusvaikutukseton) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1) joka sijoittuu pohjavesialueelle.

Kaavamuuotosalueella on voimassa Harju-Kuoppanummi alueen asemakaava (N 53), jossa alue on asuinrakennusten korttelialuetta (A-2), jolle saa rakentaa rivivi- ja kerrostaloja. Rakennusoikeutta on tonttitehokkuudella e=0.30 n. 3700 k-m²:ä.

Kaavan laatimisen tarkoitus ja sijainti

Asemakaavan muutoksella tutkitaan maanomistajan kaavamuuotoshakemuksen mukaisen rakentamisen mahdollisuutta. Hakemuksen tavoitteena oli purkaa 1970-luvulla rakennetut vanhat parakkimaiset tilaelementeistä tehdyt kerros- ja rivitalot ja toteuttaa rakennuspaikalle n. 7000 k-m²:ä kerrostalorakentamista, josta osa olisi senioriasumista/hoivapalvelurakentamista.

Hanke sijaitsee Nummelan terveyskeskuksen vieressä sen luoteispuolella Nummelanharjun etelärinteellä n. 1,3 kilometrin päässä Nummelan Pisteeltä.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavamuuotostyötä on jatkettu laatimalla kaavan valmisteluaineistoa vuorovaikutuskäsittelyä varten.

Maaomistajan valitsema suunnittelija on laatinut ehdotuksen rakennuspaikan uudisrakentamiseksi, jossa on kolme kerrostaloa, joista yksi olisi varattu senioriasumiselle. Rakennusoikeutta on osoitettu suunnitelmassa 7200 k-m²:ä. Tämän luonnoksen pohjalta on kunnassa laadittu kaavaluonnos merkintöineen.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Koska kaavamuutoksella esitetään runsaasti lisärakennusoikeutta yksityiselle maalle on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus, jonka kunnanhallitus on hyväksynyt 19.3.2018 § 40. Sen mukaan maanomistajalta peritään kaavan muuttamisen kustannukset ja myöhemmin tehtävään maankäyttösopimukseen perustuvat kustannukset. Ne voidaan arvioida tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa.

Oheismateriaali	Kaava N 195, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Kate 14,2,2018 § 13) Kaava N 195, asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto, kaavaselostus ja kaavaluonnoksen kartta
Valmistelija	Matti Hult, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. p 044 767 4666
Esittelijä	kaavoituspäällikkö
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää
	<ol style="list-style-type: none">1) hyväksyä Nummelan korttelin 199 rakennuspaikkaa 1 koskevan asemakaavamuutoksen, kaava N 195, valmisteluaineiston asetettavaksi vuorovaikutusmenettelyä varten nähtäville 14 vuorokauden ajaksi ja2) pyytää valmisteluaineistosta lausunnot seuraavilta tahoilta: Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo Caruna Oy Elisa Oyj Auris Kaasunjakelu Oy Nummelan Aluelämpö Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos Lohjan kaupungin vetovoimalautakunnan ympäristöterveysjaosto Rosk'n Roll Oy Ab Nummelan Kilta Vihdin Vesi ja Vihdin kunnan rakennusvalvonta ympäristövalvonta kunnallistekniikka mittaustoimi museotoimi sivistystoimi vanhusneuvosto vammaisneuvosto nuorisofoorumi
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kate 06.10.2020 § 73

Kaavoituksen vaihe

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 20.6.-3.7.2018. Nähtävilläoloaikana kaavamuutoksesta saatiin kuusi lausuntoa. Saadut palautteet on otettu huomi-

oon kaavaehdotuksen laadinnassa. Suunnittelun edetessä maanomistaja on teetänyt valitsemallaan suunnittelijalla uuden ehdotuksen alueen toteutuksesta, jonka pohjalta kaavaehdotuksen laadintaa on jatkettu.

Kaavamuutos on edennyt ehdotusvaiheeseen, jossa kaava-aineisto on tarkoitus asettaa julkisesti nähtäville (MRL 65 § ja MRA 27 §) ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotuksessa on osoitettu asuinrakennusalueen korttelialue (AK) ja asuinrakennusten korttelialue (A). Asuinrakennusten korttelialueelle on mahdollista rakentaa rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia tai palveluasumisyksikön. Rakentaminen sijoittuu porrastetusti harjunrinteen mukaisesti. Kaavamuutoksella lisätään rakennusoikeutta 2579 k-m². Alueen tehokkuus kasvaa e=0,3:sta e=0,5:een.

Kaavamuutokseen on ehdotusvaiheessa otettu mukaan Nummenjuohu -katu sekä Nummenjuohu -kadun vieressä sijaitseva puistoalue (VP). Kaavaehdotuksen yhteydessä tutkitaan Nummenjuohu -kadun kääntöpaikan siirtämistä kadun toiselle puolelle. Alueella sijaitsee nykyisinkin ajoyhteys kiinteistölle. Yhteys on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa ajo-merkinnällä. Nummenjuohu -kadun kääntöpaikan kääntäminen vapauttaa noin 160 m² suuruisen alueen, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu osaksi korttelia 199.

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

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.

Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen myötä toteutetaan Nummelan keskusta-alueelle kohdistuvaa tavoitetta eheyttää ja tiivistää taajamarakennetta. Kaavamuutoksen myötä alueella voisi asua arviolta 120 asukasta. Kaavamuutosalue sijaitsee hyvällä etäisyydellä Nummelan keskustan palveluista ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Kaavamuutos tukee väestönkasvutavoitteita sekä ilmastotavoitteita. Kaavamuutosalue sijoittuu pohjavesialueelle ja vedenottamon suoja-alueelle. Kaavamuutoksen ja alueen uudistumisen myötä huomioidaan pohjaveden suojelumääräykset nykytilannetta paremmin.

Kaavamuutos sijoittuu pääasiassa yksityiselle maalle. Alueelle osoitetaan lisää rakennusoikeutta, josta kunta saa tuloja. Kaavamuutoksen myötä on tarpeen tehdä Nummenjuohu -kadun kääntöpaikan uusiminen sekä alueen infraa on tarve päivittää. Alueelle on tarpeen jatkaa kunnan hulevesiverkostoa.

Oheismateriaali

Kaava N195, Nummelan korttelin 199 osaa koskevan asemakaavan muutos (Nummenjuohu) kaavaehdotuskartta määräyksineen, päivätty 6.10.2020.

kaava N195, Nummelan korttelin 199 osaa koskeva asemakaavan muutos (Nummenjuohu) kaavaehdotuksen selostus liitteineen (sis. OAS), päivätty 6.10.2020.

Valmistelija	Katri Kuusisto, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4785
Esittelijä	elinvoimajohtaja
Ehdotus	<p>Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää</p> <p>1) esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä Nummelan korttelin 199 osaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (päivätty 6.10.2020), kaava N195, asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:</p> <p>Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenteen ja ympäristön vastuualueet) Uudenmaan liitto Länsi-Uudenmaan museo Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos Lohjan kaupungin Vetovoimalautakunnan ympäristöterveysjaosto Perusturvakuntayhtymä Karviainen Nummelan aluelämpö Gasum Oy Auris Kaasunjakelu Oy Caruna Oy Rosk'n Roll Oy Ab Elisa Oyj</p> <p>Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry Vihti-Seura ry Nummelan Kilta ry SuurVihdin Kilta ry Vihdin luonto ry</p> <p>Vihdin kunnan: rakennusvalvonta ympäristövalvonta kunnallistekniikka mittaustoimi tilapalvelu museotoimi sivistystoimi vanhusneuvosto vammaisneuvosto nuorisovaltuusto Vihdin vesi</p>
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Kh 12.10.2020 § 178	
Oheismateriaali	<p>- Kaava N195, Nummelan korttelin 199 osaa koskevan asemakaavan muutos (Nummenjuohu) kaavaehdotuskartta määräyksineen, päivätty 6.10.2020.</p> <p>- Kaava N195, Nummelan korttelin 199 osaa koskeva asemakaavan muutos (Nummenjuohu) kaavaehdotuksen selostus liitteineen (sis. OAS), päivätty</p>

6.10.2020.

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää 1) hyväksyä Nummelan korttelin 199 osaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (päivätty 6.10.2020), kaava N195, asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 vuorokauden ajaksi; ja 2) pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot kaavoitus- ja teknisen lautakunnan esityksen mukaisesti.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 02.02.2021 § 5
42/10.02.03.00/2021

Kaavoituksen vaihe

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n tarkoittamilla tavoilla 28.10.-27.11.2020. Nähtävilläoloaikana kaavamutoksesta saatiin viisi pyydettyä lausuntoa, joista yksi saapui myöhässä. Näihin on laadittu vastineet, kaavaselostuksen liite 5.

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 (AK) on tehty ohjeellinen tonttijako ja tonttinumerointi on päivitetty. Tonttijako ei muuta ehdotusvaiheen kaavaratkaisuja tai määräyksiä.

Kaavamuutos on valmisteltu hyväksymiskäsittelyyn. Ennen kaavamuutoksen käsittelyä kunnanhallituksessa tulee maanomistajan ja kunnan välille laatia maankäyttösopimus.

Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen myötä toteutetaan Nummelan keskusta-alueelle kohdistuvaa tavoitetta eheyttää ja tiivistää taajamarakennetta. Kaavamuutoksen myötä alueella voisi asua arviolta 120 asukasta. Kaavamuutosalue sijaitsee hyvällä etäisyydellä Nummelan keskustan palveluista ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Kaavamuutos tukee väestönkasvutavoitteita sekä ilmastotavoitteita. Kaavamuutosalue sijoittuu pohjavesialueelle ja vedenottamon suoja-alueelle. Kaavamuutoksen ja alueen uudistumisen myötä huomioidaan pohjaveden suojelumääräykset nykytilannetta paremmin.

Kaavamuutos sijoittuu pääasiassa yksityiselle maalle. Alueelle osoitetaan lisää rakennusoikeutta, josta kunta saa tuloja. Kaavamuutoksen myötä on

tarpeen tehdä Nummenjuohu -kadun kääntöpaikan uusiminen sekä alueen infraa voi olla tarve päivittää.

Valmistelija	Katri Kuusisto, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4785
Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Ehdotus	<p>Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se:</p> <ol style="list-style-type: none">1) hyväksyy laaditut vastineet lausuntoihin, ja2) esittää Nummelan korttelin 199 osaa koskevan asemakaavan muutoksen, kaava N195 (päivätty 2.2.2021), kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.