

## **Kaava N198, Etelä-Nummelan työpaikka-alue I /hyväksymiskäsittely**

### **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 rajausta kattaa noin 147 ha, rajausta 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 yritysystävällinen 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 kaavallaan tulevaisuudessa kunnan merkittävintä ja laajinta yritysalueutta, jonne voi sijoittua monipuolisesti teollisuutta sekä erilaisia toimitiloja ja liiketiloja erityisesti tilaa vaativan kaupan tarpeisiin. Lisäksi tällä täysin uudella alueella voidaan panostaa erityisesti kiertotalou-

teen ja erilaisten yritysten yhteistoimintaan sen ympärillä.

Kaavan tavoitteet tarkentuvat kaavatyön edetessä yhteistyössä osallisten kanssa.

#### **Kaavan vaikutukset**

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

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	elinvoimajohtaja
Ehdotus	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.
	Tämä asia tarkastetaan kokouksessa.
Päätös	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 rinnan 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 varattu 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 ympäriajettava katuyhteys. Asuinalueiden tonttikadut on erotettu näistä pääkaduista siten, ettei työpaikka-alueisiin liittyvä liikenne ohjaudu 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 luonnonmukaista (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, alaviiden 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 muukin 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"><li>1) asettaa kaavan N198 valmisteluaineiston nähtäville vuorovaikutusprosessin käymiseksi,</li><li>2) ja pyytää siitä lausunnot seuraavilta tahoilta:<ul style="list-style-type: none"><li>- Lohjan kaupunki</li><li>- Vihdin yrittäjät ry</li><li>- Nummelan Kilta ry</li><li>- SuurVihdin Kilta ry</li><li>- Vihdin asukas ja kylätoiminta ry (Viakas)</li><li>- Vihdin luonto ry</li><li>- Vihti-Seura ry</li><li>- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (L- ja Y-vastualueet)</li><li>- Uudenmaanliitto</li><li>- Länsi-Uudenmaan museo</li><li>- Fingrid Oyj</li><li>- Caruna Oy</li><li>- Gasum Oy</li><li>- Auris Kaasunjakelu Oy</li><li>- Nummelan Aluelämpö Oy</li><li>- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos</li><li>- Rosk'n Roll Oy Ab</li><li>- Lohjan kaupungin vetovoimalautakunnan ympäristöterveysjaosto</li><li>- Terrawise Oy</li><li>- Vihdin kunnan:<ul style="list-style-type: none"><li>rakennusvalvonta,</li><li>ympäristövalvonta,</li><li>kunnallistekniikka,</li><li>mittaustoimi,</li><li>tilapalvelu,</li><li>Vihdin museo,</li><li>Vihdin vesi ja</li><li>elinkeinotoimi</li></ul></li></ul></li></ol>
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-alueita 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 sähkön jakoasemalle.

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 niittymäisillä 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 alittava 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 maankäytösopimuksia, 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 suojelualueen vesistön luontoarvot vaarannu. Työmaa-aikaiset hulevedet tulee käsitellä ja puhdistaa korttelialueella ennen johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

2. muutosesitys yleismääräykseen  
2 suureksi kasvavaa puuta / 1000 m<sup>2</sup>

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Ikonen ehdottamat muutokset.

## Päätös

Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti Ikonen ehdottamilla muutoksilla.

Kunnanhallitus 24.05.2021 § 123

## Valmistelija

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

## Esittelijä

Kunnanjohtaja

## Ehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Etelä-Nummelan työpaikka-alueen I, N198, asemakaavaehdotuksen (päivätty 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

## Käsittely

Keskustelun kuluessa kunnanjohtaja muutti päätösehdotustaan siten, että

- Työpaikkakortteleita koskeva hulevesimääräys ”Hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä siten, etteivät suojelualueen vesistön luontoarvot vaarannu. Työmaa-aikaiset hulevedet tulee käsitellä ja puhdistaa korttelialueella ennen johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.” muutetaan kuulumaan seuraavasti:  
”Hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä siten, etteivät suojelualueen vesistön luontoarvot vaarannu. Hulevedet, mukaan lukien työmaa-aikaiset hulevedet, tulee käsitellä ja puhdistaa ensisijaisesti



korttelialueella ja toissijaisesti hulevesien hallintaan erikseen osoitetulla alueella.” ja

- Muutetaan korttelin 386 tehokkuusluvuksi  $e=0,5 \rightarrow e=0,6$ , ja tehdään tämän edellyttämät muutokset kaikkiin kaavan aineistoihin ennen kaavaehdotuksen nähtävillesetämistä; ja

**Päätös** Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Tämä asia tarkastettiin kokouksessa.

Elinvoimalautakunta 02.11.2021 § 46

## **Kaavoituksen vaihe**

Kaavan N198 ehdotus oli julkisesti MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtävillä 1.-30.6.2021. Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen (14), muistutusten (5) ja muun palautteen sekä siitä käytyjen neuvottelujen ja lisäselvitysten pohjalta kaavaan on tehty useita muutoksia ja tarkennuksia, joiden seurauksena kaava N198 on asetettava uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Toisen kaavaehdotuksen laatimista varten suunnittelualueelle on laadittu lähteikön hydrogeologinen selvitys (Ramboll Finland Oy). Lisäksi louhintasuunnitelma sekä yleissuunnitelmatasoiset hulevesi- ja katusuunnitelmat on päivitetty (Ramboll Finland Oy).

### **2. kaavaehdotus**

Kaava-alue käsittää ensimmäisen osan Vanhan Turuntien (mt110) ja Tarvontien (VT1) väliin sijoittuvasta laajasta työpaikka-alueesta, joka on nimetty Rostin yrityspuistoksi. Suunnittelualueelle on osoitettu monipuolisia työpaikkatoimintoja: toimitiloja, toimisto- ja tuotantorakennuksia (KTY) sekä teollisuus- ja varastorakennuksia (T/TY). Korttelialueet ovat laajoja, ja niistä voidaan lohkoa sopivankokoisia rakennuspaikkoja tarpeen mukaan erilaisten yritysten tarpeisiin. Alueelle voidaan sijoittaa myös uusi jätevedenpuhdistamo (ET) ja sinne on varattu paikka uudelle sähkön jakoasemalle (EN).

Koska alueelle on nykyisellään haja-asutusta, on alueelle muodostettu myös asumiseen varattuja korttelialueita (AO), joista osalle voidaan toteuttaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työ-, varasto-, ja tuotantotiloja (AOT). Täysin uusia asuinrakennuspaikkoja alueelle ei kuitenkaan voida osoittaa, koska asuminen on käyttötarkoituksena ristiriidassa alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen kanssa. Asuinalueet on erotettu yritystoiminnoista liikenteellisesti sekä suojaviheralueiden ja istutettavan meluvallin avulla. Kaavassa on annettu myös melumääräyksiä, joiden avulla asumista suojellaan yritystoiminnan mahdollisesti aiheuttamilta meluhaitoilta.

Suojaviheralueita (EV) ja lähivirkistysalueita (VL) on osoitettu alueelle runsaasti ja niiden yhtenä tavoitteena on myös paikallisesti arvokkaiden

luontoarvojen säilyttäminen ja viheryhteyksien takaaminen. Lisäksi osaa niistä voidaan hyödyntää hulevesien käsittelyyn ja viivytykseen. Niille on osoitettu myös ulkoilureittejä. Alueelle sijoittuu kaksi luonnonsuojelualuetta (SL), joiden suojelutarve liittyy liito-oraviin, lähteikköön ja harsosammaleesiintymään.

Alueen toteuttamista, louhintaa ja rakentamista, rajoittavat sitä halkovat 110 kV:n ja 400 kV:n voimalinjat, joiden yhteyteen on tarve osoittaa varauksia myös uusille voimalinjoille.

Alueen toteuttaminen vaatii maaston voimakasta muokkaamista, louhintaa ja täyttöjä. Kaavaan on merkitty rakennuspaikkojen tuleva likimääräinen maanpinnan taso ja alin sallittu louhintataso. Edelliseen ehdotusvaiheeseen nähden louhintatasoa on nostettu, jolloin myös alueen massatasapaino on entistä parempi.

Muut merkittävimmät muutokset edelliseen ehdotukseen nähden ovat lähteikköalueen muuttaminen luonnonsuojelualueeksi sekä sille varatun alueen laajentaminen, jotta voidaan taata, ettei lähteikön luontoarvot kaavan toteuttamisen myötä vaarannu. Tämän johdosta alueelta on jouduttu poistamaan yksi TY-korttelialue ja KTY/ET- korttelialuetta on jouduttu pienentämään. Katulinjauksia on ollut tarpeen joiltain osin tarkistaa Hankasalontien, Rajakulmanpolun ja Kukulapolun osalta. Kaavamääräyksiä on tarkennettu mm. T-alueen, kaupan ohjaamisen ja melumääräysten osalta. Muut tehdyt muutokset ovat vähäisempiä teknisiä muutoksia ja tarkennuksia kaavakartan merkintöihin ja kaavamääräyksiin.

### **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 pienimittakaavaisen eläinten pidon ja laiduntamisen alueen niittymäisillä 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.

Alueen liikennejärjestelyt muuttuvat ja selkeytyvät kaavaratkaisun myötä, mikä parantaa huomattavasti alueen ja mt110:n 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 alittava

kevyenliikenteen väylä. Alikulun yhteyteen sijoittuu myös linja-autoliikennettä palveleva uusi pysäkki pari. Suunnittelualueen sisäisen liikenteen pääverkoston muodostavat Hankasalontie ja Rostintie, joihin alemman tason tonttikadut liittyvät. Katualueet on mitoitettu siten, että ne mahdollistavat laadukkaat kävely- ja pyöräilyverkoston, ratsastusreitit, 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. Alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset selviävät kunnallistekniset suunnitelmien valmistumisen yhteydessä. Alueella tehdään edelleen myös maanhankintaa ja maankäytösopimuksia, joilla on omat vaikutuksensa alueen toteuttamiseen liittyviin menoihin ja tuloihin. Rakennuspaikkojen myyntihinnoista päätetään kaavan valmistumisen jälkeen. Alueelle sijoittuvat uudet yritykset tuovat kunnalle verotuloja. Uudet työpaikat lisäävät kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja voivat vähentää pendelöintitarvetta.

Kaavaehdotusaineisto esitellään kokouksessa.

Valmistelija

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

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Petra Ståhl

Ehdotus

- 1) esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä Etelä-Nummelan työpaikka-alueen I, N198, asemakaavaehdotuksen (päiväty 5.10.2021) asetettavaksi uudelleen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi
- 2) ja pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne ja infrastruktuuri sekä ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueet)

Uudenmaan liitto

Länsi-Uudenmaan museo

Fingrid Oyj

Caruna Oy

Gasum (jakeluverkko)

Nummelan Aluelämpö Oy

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Lohjan kaupunki

Siuntion kunta

Lohjan kaupungin ympäristöterveyslautakunta

Rosk'n Roll Oy Ab

Vihdin yrittäjät ry

Vihti-Seura ry

Vihdin omakotiyhdistys ry

Vihdin asukas- ja kylätoimintaryhmä  
Vihdin luonto ry  
Siuntionjoen latvajärvien suojeluyhdistys ry  
SuurVihdin Kilta ry

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

- 3) esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä kaavan N198 ensimmäisen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet.

Käsittely

Keskustelun kuluessa lautakunta päätti, että ennen kh:n käsittelyä kaavamääräyksiin tulee lisätä mahdollisuuksien mukaan suositus, joka tukee uusiutuvien energiamuodoin tapahtuvaa liikennettä.

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti yksimielisesti

- 1) esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä Etelä-Nummelan työpaikka-alueen I, N198, asemakaavaehdotuksen (päivätty 5.10.2021) asetettavaksi uudelleen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi
- 2) ja pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne ja infrastruktuuri sekä ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueet)

Uudenmaan liitto

Länsi-Uudenmaan museo

Fingrid Oyj

Caruna Oy

Gasum (jakeluverkko)

Nummelan Aluelämpö Oy

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Lohjan kaupunki

Siuntion kunta

Lohjan kaupungin ympäristöterveyslautakunta

Rosk'n Roll Oy Ab

Vihdin yrittäjät ry

Vihti-Seura ry

Vihdin omakotiyhdistys ry

Vihdin asukas- ja kylätoimintaryhmä  
Vihdin luonto ry  
Siuntionjoen latvajärvien suojeluyhdistys ry  
SuurVihdin Kilta ry

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

- 3) esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä kaavan N198 ensimmäisen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet.

Lisäksi lautakunta päätti, että ennen kh:n käsittelyä kaavamääräyksiin tulee lisätä mahdollisuuksien mukaan suositus, joka tukee uusiutuvien energiamuodoin tapahtuvaa liikennettä.

Kunnanhallitus 03.11.2021 § 307

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

Esittelijä Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus päättää

- 1) hyväksyä Etelä-Nummelan työpaikka-alueen I, N198, asemakaavaehdotuksen (päivätty 5.10.2021) asetettavaksi uudelleen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi
- 2) ja pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne ja infrastruktuuri sekä ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueet)  
Uudenmaan liitto  
Länsi-Uudenmaan museo  
Fingrid Oyj

Caruna Oy  
Gasum (jakeluverkko)  
Nummelan Aluelämpö Oy  
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos  
Lohjan kaupunki  
Siuntion kunta  
Lohjan kaupungin ympäristöterveyslautakunta  
Rosk'n Roll Oy Ab  
Vihdin yrittäjät ry  
Vihti-Seura ry  
Vihdin omakotiyhdistys ry  
Vihdin asukas- ja kylätoimintaryhmä  
Vihdin luonto ry  
Siuntionjoen latvajärvien suojeluyhdistys ry  
SuurVihdin Kilta ry

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

- 3) hyväksyä kaavan N198 ensimmäisen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Elinvoimalautakunta 11.01.2022 § 3  
132/10.02.03.00/2021

#### **Kaavoituksen vaihe**

Kaavan N198 ehdotus oli uudelleen julkisesti MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtävillä 11.11.-10.12.2021.

Kaavaehdotuksesta saatiin 7 pyydettyä lausuntoa ja 6 muistutusta. Lisäksi Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa kaavaehdotukseen. Lausuntojen ja muistutusten referaatit ja niihin annetut vastineet on liitetty kaavaselostukseen (s. 78-88).

#### **Asemakaava**

Kaava-alue käsittää ensimmäisen osan Vanhan Turuntien (mt110) ja Tarvontien (VT1) väliin sijoittuvasta laajasta työpaikka-alueesta, joka on nimetty Rostin yrityspuistoksi. Suunnittelualueelle on osoitettu monipuolisia työpaikkatoimintoja: toimitiloja, toimisto- ja tuotantorakennuksia (KTY) sekä teollisuus- ja varastorakennuksia (T/TY). Korttelialueet ovat laajoja, ja niistä voidaan lohkoa sopivankokoisia

rakennuspaikkoja tarpeen mukaan erilaisten yritysten tarpeisiin. Alueelle voidaan sijoittaa myös uusi jätevedenpuhdistamo (ET) ja sinne on varattu paikka uudelle sähkön jakoasemalle (EN).

Koska alueelle on nykyisellään haja-asutusta, on alueelle muodostettu myös asumiseen varattuja korttelialueita (AO), joista osalle voidaan toteuttaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työ-, varasto-, ja tuotantotiloja (AOT). Täysin uusia asuinrakennuspaikkoja alueelle ei kuitenkaan voida osoittaa, koska asuminen on käyttötarkoituksena ristiriidassa alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen kanssa. Asuinalueet on erotettu yritystoiminnoista liikenteellisesti sekä suojaviheralueiden ja istutettavan meluvallin avulla. Kaavassa on annettu myös melumääräyksiä, joiden avulla asumista suojellaan yritystoiminnan mahdollisesti aiheuttamilta meluhaitoilta.

Suojaviheralueita (EV) ja lähivirkistysalueita (VL) on osoitettu alueelle runsaasti ja niiden yhtenä tavoitteena on myös paikallisesti arvokkaiden luontoarvojen säilyttäminen ja viheryhteyksien takaaminen. Lisäksi osaa niistä voidaan hyödyntää hulevesien käsittelyyn ja viivytykseen. Niille on osoitettu myös ulkoilureittejä. Alueelle sijoittuu kaksi luonnonsuojelualuetta (SL), joiden suojelutarve liittyy liito-oraviin, lähteikköön ja harsosammalesiintymään.

Alueen toteuttamista, louhintaa ja rakentamista, rajoittavat sitä halkovat 110 kV:n ja 400 kV:n voimalinjat, joiden yhteyteen on tarve osoittaa varauksia myös uusille voimalinjoille.

Alueen toteuttaminen vaatii maaston voimakasta muokkaamista, louhintaa ja täyttöjä. Kaavaan on merkitty rakennuspaikkojen tuleva likimääräinen maanpinnan taso.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on nähtävilläoloajan jälkeen tehty saadun palautteen pohjalta joitakin teknisiä tarkistuksia.

Maankäyttösopimusneuvotteluiden seurauksena kaavan korttelista 388 on poistettu KTY -korttelialue ja TY-korttelialuetta on rajattu pienemmäksi. Vastaavasti EV-hv/MT -alue on puolestaan laajentunut.

### **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 pienimittakaavaisen eläinten pidon ja laiduntamisen alueen niittymäisillä viheralueilla.

Alueen toteuttamisen myötä laaja rakentamaton alue muuttuu rakennetuksi monipuoliseksi työpaikka-alueeksi ja tulee osaksi Nummellan 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.

Alueen liikennejärjestelyt muuttuvat ja selkeytyvät kaavaratkaisun myötä, mikä parantaa huomattavasti alueen ja m110:n 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 alittava kevyenliikenteen väylä. Alikulun yhteyteen sijoittuu myös linja-autoliikennettä palveleva uusi pysäkkipari. Suunnittelualueen sisäisen liikenteen pääverkoston muodostavat Hankasalontie ja Rostintie, joihin alemman tason tonttikadut liittyvät. Katualueet on mitoitettu siten, että ne mahdollistavat laadukkaat kävely- ja pyöräilyverkoston, ratsastusreitit, 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. Alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset selviävät kunnallistekniset suunnitelmien valmistumisen yhteydessä. Alueella tehdään edelleen myös maanhankintaa ja maankäyttösopimuksia, joilla on omat vaikutuksensa alueen toteuttamiseen liittyviin menoihin ja tuloihin. Rakennuspaikkojen myyntihinnoista päätetään kaavan valmistumisen jälkeen. Alueelle sijoittuvat uudet yritykset tuovat kunnalle verotuloja. Uudet työpaikat lisäävät kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja voivat vähentää pendelöintitarvetta.

Valmistelija	Tarja Johansson, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 171
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:  <ol style="list-style-type: none"><li>1) hyväksyä Etelä-Nummelan työpaikka-alueen I asemakaavan, kaava N198, toisen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet, ja</li><li>2) esittää Etelä-Nummelan työpaikka-alueen I asemakaavan, kaava N198, (päiväty 11.1.2022) kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.</li></ol>
Päätös	Elinvoimalautakunta päätti yksimielisesti esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:  <ol style="list-style-type: none"><li>1) hyväksyä Etelä-Nummelan työpaikka-alueen I asemakaavan, kaava N198, toisen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet, ja</li></ol>



2) esittää Etelä-Nummelan työpaikka-alueen I asemakaavan, kaava N198, (päiväty 11.1.2022) kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.