

Kaavoituspäätös

Asemakaavamuutos sisältyy kunnanvaltuuston 17.3.2014 § 11 hyväksymään vuoden 2014 kaavoitusohjelmaan. Kaavoitusohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa alunperin jo 11.11.2013, mutta ohjelmaan lisättiin myöhemmin kaavamuutoshankkeet N 170 ja N 171.

Kaavamuutos on tarkoitus saattaa kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2015 aikana.

Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 8.11.2006) kohde on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavan uudistaminen on tällä hetkellä meillä. 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Vihdin kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa vuonna 1986. Yleiskaavassa alue on pääosin lähivirkistysaluetta (VL) ja osin rautatiealuetta, jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään (LR/s). Alueelle on myös osoitettu muinaismuistoalueen suojelukohde -merkintä (SM). Alueella ei ole muuta yleis- tai osayleiskaavaa.

Suunnittelualue on asemakaavoitettu. Asemakaavan muutoksen aluetta koskee ensisijaisesti kaava N 4: Rakennuskaava osalle Nummelan asemanseutua. Kaava on vahvistettu Uudenmaan lääninhallituksessa vuonna 1972, eikä se sisällöltään vastaa enää nykypäivän tarpeisiin tällä alueella. Suunnittelualueelle on tällä kaavalla osoitettu maatalousaluetta, M. Tämän lisäksi asemakaavan muutos koskee osin myös kaavaa N 67A: Nummela, Rajanummen, Vanha-Nummelan ja Kalkkimäen taajamanosien rakennuskaavan muutos. Kaava on vahvistettu Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksellä vuonna 1999 ja tätä kaavamuutosta koskee kyseisen kaavan mukainen Saarikonmäen lähivirkistysalue, VL.

Tarpeen mukaan myös Asemantien katualueiden varauksia voidaan tarkistaa. Asemantie kulkee usean asemakaavan alueella, tässä kohtaa kaavojen N 27 (Nummelan asemanseudun (lounaisosa) rakennuskaavan muutos) sekä N 67B (Nummela, Rajanummi-Kalkkimäki asemakaava ja asemakaavan muutos) alueilla. Asemantie on osoitettu kaduksi molemmissa kaavoissa.

Kaavamuutoksen laatimisen tarkoitus ja tavoite

Asemakaavan muutoksella tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa alueelle palvelukeskus- ja asuinrakentamista. Kaavamuutokseen on ryhdytty maanomistajan hakemuksen perusteella, ja maanomistajan kanssa tullaan tekemään kaavoituksen käynnistämissopimus. Kaavamuutosta on haettu myös kiinteistön Saarela RN:o 2:545 toiselle palstalle, jolla tutkitaan liikerakentamisen sijoittamismahdollisuuksia. Vaikka kaavamuutoksia haettiin samalla kirjeellä, on hankkeet kirjattu erillisinä Vihdin kunnan kaavoitusohjelmaan vuodelle 2014 (kv 17.3.2014 § 74). Kaavamuutokset pyritään viemään eteenpäin samanaikaisesti, mutta kuitenkin toisistaan erillisinä hankkeina. Myös sopimukset laaditaan erillisinä.

Kaavamuutostyön olennaisena tavoitteena on myös kaavan N67A alueella

sijaitsevan muinaismuistoalueen arvojen säilyttäminen myös tulevaisuudessa.

Kaavatyön lopulliset tavoitteet täydentyvät kaavan laadintaprosessin aikana yhteistyössä osallisten kanssa.

Kaavoitusprosessin vaihe

Asemakaavoitus on aloitettu laatimalla MRL 63 § tarkoittama osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Liitteet	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.5.2014.
Valmistelija	Miia Perätalo, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345
Esittelijä Ehdotus	Kaavoituspäällikkö Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää merkitä tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka koskee Nummelan Asemantien keskustakaavamuutosta, kaavaa N 170, ja kuuluttaa asemakaavan vireille.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kate 03.12.2014 § 123

Kaavoitusprosessin vaihe

Asemantien keskustakaavamuutostyötä on jatkettu laatimalla aluetta koskeva perusselvitykset ja tavoitteet -raportti.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Vihdin Nummelan taajamassa, aivan taajamakeskustan tuntumassa. Alueelta on matkaa Pisteeseen kiertoliittymään noin puoli kilometriä. Kaavamuutosalue on kiilamainen, rajoittuen Vihdin kunnanviraston kiinteistöön, Hanko-Hyvinkää –junarataan ja Asemantiehen.

Alustavaan kaavamuutosalueeseen sisältyy vain kiinteistön Saarela RN:o 2:545 palsta, pinta-alaltaan noin 3,5 ha. Alueella sijaitsee yksi omakotitalo talousrakennuksineen. Lisäksi alueelle sijoittuu Sööperinpolku –niminen vanha rasiatie, joka toimii ajoyhteytenä Asemantieltä kaavamuutosalueen läpi radan varressa sijaitseville kiinteistöille.

Merkittävin historiallinen tekijä kaavamuutosalueella ovat alueen länsiosassa sijaitsevat 1. maailmansodan aikaiset juoksuhaudat. Kyseessä on muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa ja kaavamuutosta on haettu kiinteistönomistajan toimesta.

Suunnittelun tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon otamisesta. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa painotetaan mm. olemassa olevien rakenteiden ja keskusten hyödyntämistä ja kehittämistä, mikä edesauttaa kestävästä yhdyskuntarakenteen muodostumisesta.

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttumisen vuoksi kaavatyön yhteydessä on otettava huomioon asemakaavan sisältövaatimusten (MRL 54 §) ohella myös yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §).

Tavoitteena on laatia asemakaava siten, että se tukee Vihdin kunnan ilmastostrategian 2010-2020:n mukaisia tavoitteita.

Asemantien keskustakaavamuutoksen tavoitteena on kaavamuutoshakemuksen mukaisesti tutkia mahdollisuuksia sijoittaa alueelle palvelukeskus- ja asuinrakentamista. Liikennemelu, raideliikenteen tärinä ja rautatieaseman kulttuurihistoriallinen miljöö asettavat reunaehdot uudisrakentamisen suunnittelulle. Kaavamuutostyön olennaisena tavoitteena on myös muinaismuistoalueen arvojen kaavallinen säilyttäminen tulevaisuudessa.

Oheismateriaali	om: N 170 perusselvitykset ja tavoitteet -raportti
Valmistelija	Miia Perätalo, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345
Esittelijä Ehdotus	Kaavoituspäällikkö Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää: 1) merkitä tiedoksi Asemantien keskustakaavamuutoksen, kaava N 170, kate om, perusselvitykset ja tavoitteet -raportin ja, 2) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy kaavan N 170 tavoitteet.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kh 15.12.2014 § 227

Liitteet	N 170 tavoitteet -raportti
Esittelijä Ehdotus	Kunnanjohtaja Kunnanhallitus hyväksyy kaavan N 170 tavoitteet.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti. Kunnanhallituksen jäsen Varpu-Leena Malmgren ja varajäsen Pirjo Leväniemi poistuivat esteellisinä (jäsenyys Siiri Hännisen -säätien hallituksessa) tämän asian käsittelyn ajaksi. Tässä asiassa toisena pöytäkirjantarkastajana toimi Leväniemen sijaan kunnanhallituksen jäsen Anna-Liisa Kuusela.

Kate 11.05.2016 § 41

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavoitustyötä on jatkettu laatimalla kaavan valmisteluaineisto MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisen vuorovaikutusprosessin käymiseksi. Lisäksi kaavatyötä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty.

Kaavan valmisteluaineisto

Suunnittelualueelle on laadittu kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa kaavamerkintöineen ja määräyksineen. Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan lähinnä alueen pohjois- ja eteläpäässä, Nummelan vanhan rautatieaseman kiinteistön alueella sekä Sööperinpolun päässä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,3 ha.

Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa on esitetty suunnittelualan maankäytön olennainen muutos keskustamaisempaan, urbaanimpaan rakentamiseen.

Kiinteistön Saarela RN:o 2:545 alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), palvelurakennusten korttelialuetta (P) sekä asuinkerrostalokortteleiden käyttöön tarkoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA). Näiden lisäksi molemmissa vaihtoehdoissa on esitetty liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) suunnittelualan keskiosiin. Myös Nummelan vanhalle rautatieasemalle osoitettu, noin 3000 m²:n, rakennuspaikka on molemmissa vaihtoehdoissa pääkäyttötarkoitukseltaan ja massoiteltultaan samanlaiset.

Vaihtoehto 1:ssä alueen eteläosassa sijaitsevat asuinkiinteistöt on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi, AO. Kullekin rakennuspaikalle on osoitettu 250 k-m²:n rakennusoikeus. Hanko-Hyvinkää -junarataa reunustamaan kiinteistöjen alueelle on osoitettu meluvalli. Vaihtoehto 1:ssä vanhan rautatieaseman pohjoispuolelle on osoitettu uusi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Rakennusmassa on sijoitettu pitkittäin rautatien suuntaisesti suojaamaan korttelialuetta rautatieliikenteen aiheuttamalta melulta. Alueelle on lisäksi osoitettu katokselle varattu rakennusala, joka toteutuessaan estää Asemantien liikennemelun leviämistä korttelialueelle. AL-korttelialueelle on osoitettu kulku Asemantieltä, suunnittelualan pohjoisosasta. Samasta kohdasta on osoitettu ajoyhteys myös rautatiealueelle kohdistuvalle liikenteelle.

Vaihtoehto 2:ssa on tutkittu mahdollisuutta jatkaa Saarelan kiinteistölle suunniteltua kerrostalorakennetta myös etelään päin, Sööperinpolun varteen. Alueelle on osoitettu kaksi asuinkerrostalojen rakennuspaikkaa, ja rakennusmassat on sijoitettu melunlähdeä vastaan. Alueelle on jätetty lähivirkistysalueita korttelialueiden väliin, mikä tulevaisuudessa mahdollistaa kevyenliikenteen yhteyden tutkimisen Pajuniityn urheilualueelle. Suunnittelualan pohjoisosaan on vaihtoehto 2:ssa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Rakennusala on osoitettu Asemantien katualan tuntumaan, pitkittäin Asemantien suuntaisesti. Rakennusalan sijainti vastaa Asemantien varteen suunniteltua ja osin toteutunutta työpaikkarakentamista. Pohjoisin osa suunnittelualueesta on osoitettu puistoksi (VP), jonka läpi on osoitettu ajoyhteys rautatiealueelle kohdistuvalle liikenteelle.

Kaavataloudellinen tarkastelu

Ennen kaavan hyväksymistä alueen maanomistajien ja kunnan kesken laaditaan maankäyttösopimus, jossa sovitaan alueen suunnittelun ja toteuttamisen kustannustenjaosta. Kunnallistekniikan rakentaminen alueella aiheuttaa kustannuksia, mutta alueelle sijoittuva toiminta tuottaa kunnalle välillisesti tuloja mm. verotuloina.

Kaavan vaikutukset kunnan ilmastostrategian toteutumiseen

Kunnan ilmastostrategian tavoitteena on vähentää kasvihuonekaasupäästöjä ainakin 20 % vuoden 1990 tasosta vuoteen 2020 mennessä. Kaavan valmisteluaineisto tukee ilmastostrategian tavoitteita tiivistämällä yhdyskuntarakennetta merkittävästi. Tehokkaan asumisen ja työpaikkatoimintojen sijoittuminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle vähentää yksityisautolun määrää ja tarvetta.

Oheismateriaali

Valmisteluaineiston selostus

Valmisteluaineiston kaavamuutoskartta merkintöineen ja määräyksineen, vaihtoehto 1

Valmisteluaineiston kaavamuutoskartta merkintöineen ja määräyksineen,

vaihtoehto 2

Liitteet	Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Valmistelija	Miia Perätalo, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345
Esittelijä	kaavoituspäällikkö
Ehdotus	<p>Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää:</p> <ol style="list-style-type: none">1) merkitä tiedoksi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka koskee Nummelan Asemantien keskustakaavamuutosta, kaavaa N 170,2) hyväksyä Vihdin Nummelan taajamaan laaditun Asemantien keskusta-kaavamuutoksen (N 170) valmisteluaineiston, kate om, asetettavaksi nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisen vuorovaikutusprosessin käymiseksi, ja3) pyytää lausunnot valmisteluaineistosta seuraavilta tahoilta:<ul style="list-style-type: none">- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne ja infrastruktuuri sekä ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueet)- Uudenmaan liitto- Liikennevirasto- Museovirasto- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo- Vihdin Vesi- Fingrid Oyj- Nummelan aluelämpö Oy- Elisa Oyj- Caruna Oy- Gasum Oy- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos- Lohjan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristöterveysjaosto- Rosk'n Roll Oy Ab- kunnan rakennusvalvonta- kunnan ympäristövalvonta- kunnan kunnallistekniikka- kunnan mittaustoimi- kunnan tilapalvelu- kunnan museotoimi- Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry- Vihdin yrittäjät ry- Vihti-Seura ry- Vihdin omakotiyhdistys ry- Vihdin luonto ry- vammaisneuvosto- vanhusneuvosto- nuorisovaltuusto

Päätös Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoituksen vaihe

Kaavan N170 valmisteluaineiston ja siitä saadun palautteen pohjalta on laadittu kaavaehdotus. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 1.6.-23.6.2016 ja 1.8-4.8.2016 väliset ajat, joiden aikana saatiin 12 lausuntoa ja kolme mielipidettä. Lausuntojen ja mielipiteiden referaatit ja vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä nro 3.

Kaavaehdotus

Kaava-alue käsittää noin 4,2 hehtaarin alueen Asemantien ja Hanko-Hyvinkää-junaradan väliin jäävästä alueesta. Suunnittelualueelle osoitetaan olemassa olevan asumisen (AO-1) lisäksi uutta asumista (AKR-3), palvelurakennusten korttelialue (P-1), viheraluetta (VL) ja suojaviheraluetta (E-1) sekä katualuetta.

Suojaviheralueita ja lähivirkistysalueita on osoitettu alueelle luontoarvojen säilyttämiseksi ja viheryhteyksien takaamiseksi. Lisäksi suunnittelualueen eteläisessä osassa olevalla viheralueella sijaitsee myös mäkeä kiertävät, osin hyvin säilyneet, 1. maailmansodan aikaiset juoksuhaudat. Kyseessä on muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös.

Alue on pääosin rakentamaton. Alueella sijaitsee kaksi vakituksessa asumisessa olevaa kiinteistöä sekä yksi vapaa-ajan asunnon kiinteistö. Alue on nykyisissä voimassa olevissa asemakaavoissa lähivirkistysaluetta, maatalousaluetta sekä rautatiealuetta.

Kaavan vaikutukset

Kaava-alueen toteuttamisella on vähäisiä vaikutuksia alueen luontoon ja luonnonympäristöön, koska alueella sijaitsee jo ennestään asuinkiinteistöjä pihapiireineen. Suunnittelualueella säilytetään laaja virkistysalue ja radan varteen esitetään suojaviheraluetta. Lisäksi piha-alueille esitetään istutettavia tontinosia. Pääasiallisesti alue poistuu maa- ja metsätalouden käytöstä ja alueen maankäyttöä tehostetaan nykyiseen käyttöön sopivammaksi.

Alueen toteuttamisen myötä rakentamaton alue muuttuu rakennetuksi monipuoliseksi asuinalueeksi ja tulee osaksi Nummelan taajamarakennetta. Alueelle osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa alueelle uusia asuntoja ja toimintakeskus lisää palvelutarjontaa alueella.

Kaava-alueen toteutuminen lisää liikennettä Asemantiellä. Asemantieltä ei mahdollisteta suoria tonttiliittymiä, vaan kulku korttelialueille tapahtuu uuden Asemantiehen liittyvän katuyhteyden kautta.

Kaavamuutos sijoittuu yksityiselle maalle. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta, joten maankäytösopimusten kautta on tarpeen sopia yhdyskuntarakentamisen kulujen korvaamisesta. Tällaisia kuluja saattavat olla mm. uusien katujen toteuttamiset, muutokset Asemantien ja suunnittelualueen liittymissä ja niiden liikennejärjestelyissä. Välillisiä tuloja

muodostuu kiinteistö- ja tuloverotuksen kautta kaavan toteuttamisen myötä.

Valmistelija	Emma Kiukas etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 612 4193
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	<p>Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä Asemantien, N170, asemakaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi ja pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta:</p> <p>Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenteen ja ympäristön vastualueet) Uudenmaan liitto Väylä Länsi-Uudenmaan museo Caruna Oy Gasum Oy Auris Kaasunjakelu Oy Nummelan Aluelämpö Oy Rosk'n Roll Oy Ab Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos Lohjan kaupungin ympäristöterveyslautakunta Vihti-Seura ry Suur-Vihdin Kilta ry Nummelan Kilta ry Vihdin asukas- ja kylätoimintaryhmä ry (Viakas)</p> <p>Vihdin kunnan: Rakennusvalvonta Ympäristövalvonta Kunnallistekniikka Tilapalvelut Mittaustoimi Nuorisovaltuusto Vammaisneuvosto Vanhusneuvosto Vihdin museo Vihdin Vesi</p>
Päätös	Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	