

## **Kaava N207 asemakaavan muutos Pillistöntaipaleella korttelissa 337 / vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja tavoitteet**

Kunnanhallitus 03.04.2023 § 77

Pajuniityn alueen kerrostalotonttien luovutuksen vauhdittamiseksi on nähty tarpeelliseksi tarkastella paikoin uudelleen voimassaolevan asemakaavan N106 korttelirakenteita. Korttelien 336-338 osalta asemakaava on laadittu siten, ettei niihin voimassa olevassa asemakaavassa ole lainkaan esitetty ohjeellista tonttijakoa, mikä on vaikuttanut tonttien kiinnostavuuteen potentiaalisten toteuttajien näkökulmasta. Kiinnostavuuden lisäämiseksi esitetään käynnistettäväksi asemakaavamuutos N207, Pillistöntaipaleen asemakaavamuutos, jossa tutkitaan korttelin 337 osalta aiempaa kaavaa tarkemmin asumisen konseptointia, paikoitusalueita, tonttijakoa sekä mahdollisia yhteiskäyttöalueita. Tämä mahdollistaa myös jatkossa korttelin jakamisen pienempiin kokonaisuuksiin tontteja luovutettaessa, ja laajentaa siten potentiaalisten rakentajien joukkoa.

### **Kaavoituspäätös**

Kaavamuutostyö ei sisälly kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2024, mutta kaavoitusohjelman kirjauksen mukaan kunnanhallitus voi päättää kaavahankkeen käynnistämisestä kesken kaavoitusohjelmakauden ilman ohjelman muutosta muun muassa silloin, kun kyse on kuntastrategian toteuttamiseen liittyvästä taloudellisesta yhdyskuntarakenteen kehittämistä tai muutoin hyvästä täydennysrakentamisen hankkeesta taajaman keskustassa.

### **Kaavoitustilanne**

Asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023 voimaan tullessa Uusimaa-kaava 2050:ssä kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Aivan alueen eteläpuolella on uuden raideliikenteeseen (ESA-rata) tukeutuvan taajatoiminnan kehittämisvyöhyke.

Suunnittelualue kuuluu Vihdin strategista yleiskaavaa (hyväksytty kunnanvaltuustossa 21.9.2020 ja saanut lainvoiman 19.10.2021) tarkentavaan Etelä-Nummelan osayleiskaavan alueeseen (hyv. 24.1.2022 § 3, lv. 8.3.2023). Kaavamuutosalue on osoitettu osayleiskaavassa tiiviiksi asuinalueeksi (A-3). Sen ohjeellinen aluetehokkuus vaihtelee välillä 0,2-0,3. Alue on tarkoitettu pääasiassa monipuoliseksi, tiiviin asumisen alueeksi, jonne voi sijoittua paikallisia tarpeita palvelevia palveluita, myymälöitä sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia elinkeinotoimintoja.

Rakennusten ensimmäisten kerrosten julkisivujen tulee olla eläviä ja mittakaavaltaan ihmisläheisesti toteutettuja. Rakentamisessa tulee pyrkiä hiilineutraaliuteen, sekä käyttämään uusiutuvia rakennusmateriaaleja. Riittävän viherpinta-alan turvaamiseksi tulee asemakaavoituksessa käyttää viherkerroinmenetelmää. Aluetta kehitetään kävelyyn ja pyöräilyyn sekä joukkoliikenteeseen tukeutuvana alueena. Alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan olemassa olevan rakenteen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen.

Suunnittelualueella on voimassa Pajuniityn eteläosan asemakaava ja asemakaavan muutos, N106 (kv 28.4.2014 § 22). Kaavamuutos koskee vain tämän kaavan korttelia 337. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle on osoitettu pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta yhteensä 10 500 k-m<sup>2</sup>, joka on osoitettu yhdeksälle eri rakennusalalle. Näistä viidelle saa rakentaa enintään 3-kerroksisia, 900 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennuksia ja neljälle enintään 5-kerroksisia, 1500 k-m<sup>2</sup>:n pistemäisiä asuinrakennuksia. Korttelialueen pysäköinti on osoitettu toteutettavan kaavassa keskitetysti Pillistöntaipaleen suuntaiselle pysäköintipaikalle (p). Pysäköintialueelle on osoitettuna kaavassa 1000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta talousrakennuksen Ja/tai autopaikan säilytyspaikan rakentamista varten (a+t).

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavamuutostyön on määrä käynnistyä laatimalla maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, mikäli kunnanhallitus hyväksyy kaavatyön käynnistämisen kesken kaavoitusohjelmakauden.

Koska asemakaavan muutoksella ei muuteta suunnittelualueen pääasiallista käyttötarkoitusta (asuminen), ei supisteta puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita, ei nosteta rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla eikä heikennetä rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä, voidaan todeta, että kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos. Kunnan hallintosäännön (KV 26.9.2022 § 50) mukaisesti elinvoimalautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaisesti muiden kuin vaikutuksiltaan merkittävien asemakaavojen hyväksymisestä.

Valmistelija	etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 576 6256 Suvi Kaski etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää käynnistää Nummelan korttelia 337 koskevan, Pillistöntaipaleen asemakaavamuutostyön kaava N207.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

### **Kaavoituspäätös**

Kaavamuutostyö ei sisälly kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2024. Kaavoitusohjelman kirjauksen mukaisesti kunnanhallitus voi kuitenkin päättää kaavahankkeen käynnistämisestä kesken kaavoitusohjelmakauden ilman ohjelman muutosta muun muassa silloin, kun kyse on kuntastrategian toteuttamiseen liittyvästä taloudellisesta yhdyskuntarakenteen kehittämistä tai muutoin hyvästä täydennysrakentamisen hankkeesta taajaman keskustassa. Tällä perusteella kunnanhallitus päätti kokouksessaan 3.4.2023 § 77 Nummelan korttelia 337 koskevan Pillistöntaipaleen asemakaavan muutostyön, kaavan N207 käynnistämisestä.

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

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

Koska asemakaavan muutoksella ei muuteta suunnittelualueen pääasiallista käyttötarkoitusta (asuminen), ei supisteta puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita, ei nosteta rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla eikä heikennetä rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä, voidaan todeta, että kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos. Kunnan hallintosäännön (KV 26.9.2022 § 50) mukaisesti elinvoimalautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaisesti muiden kuin vaikutuksiltaan merkittävien asemakaavojen hyväksymisestä.

### **Tavoitteet**

Pajuniityn korttelin 337 voimassa oleva asemakaava on esitetty ilman ohjeellista tonttijakoa, mikä on vaikuttanut tonttien kiinnostavuuteen potentiaalisten toteuttajien näkökulmasta. Kiinnostavuuden lisäämiseksi korttelissa tavoitellaan aiempaa kaavaa tarkempaa asumisen konseptointia, tonttijakoa sekä mahdollisia yhteiskäyttöalueita.

Kaavan tavoitteet tarkentuvat kaavatyön edetessä yhteistyössä osallisten kanssa.

Liitteet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältäen kaavatyön alustavat tavoitteet, päivätty 18.4.2023

Valmistelija Vimme Veikkolainen etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4785

Esittelijä Elinvoimajohtaja Petra Ståhl

Ehdotus

Elinvoimalautakunta päättää:

- 1) merkitä tiedoksi Nummelan korttelin 337 asemakaavamuutoksen (kaava N207, Pillistöntaipaleen asemakaavan muutos) osallistumis- ja arviointisuunnitelman, Ella liite,
- 2) kuuluttaa asemakaavamuutoksen vireille sekä
- 3) hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön tavoitteet (osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivu 4)
- 4) ja saattaa ne tiedoksi kunnanhallitukselle.

Käsittely

Käsittelyn kuluessa esittelijä muutti ehdotustaan siten, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan lisätää seuraava lause:

Kaavaehdotusratkaisua laadittaessa tutkitaan mahdollisuuksia osoittaa kortteliin myös nykyisen kaavan mahdollistamaa pienimittakaavaisempaa rakentamista.

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti:

- 1) merkitä tiedoksi Nummelan korttelin 337 asemakaavamuutoksen (kaava N207, Pillistöntaipaleen asemakaavan muutos) osallistumis- ja arviointisuunnitelman, Ella liite,
- 2) kuuluttaa asemakaavamuutoksen vireille sekä
- 3) hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön tavoitteet (osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivu 4)
- 4) ja saattaa ne tiedoksi kunnanhallitukselle.

ja että, kaavaehdotusratkaisua laadittaessa tutkitaan mahdollisuuksia osoittaa kortteliin myös nykyisen kaavan mahdollistamaa pienimittakaavaisempaa rakentamista.

Tiedoksi