

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

Kunnanhallitus 03.04.2023 § 77

Pajuniityn alueen kerrostalotonttien luovutuksen vauhdittamiseksi on nähty tarpeelliseksi tarkastella paikoin uudelleen voimassa olevan 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 asemakaavamuuos N207, Pillistöntaipaleen asemakaavamuuos, 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	Petra Ståhl 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	<p>Elinvoimalautakunta päättää:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) merkitä tiedoksi Nummelan korttelin 337 asemakaavamuutoksen (kaava N207, Pillistöntaipaleen asemakaavan muutos) osallistumis- ja arviointisuunnitelman, Ella liite,</li> <li>2) kuuluttaa asemakaavamuutoksen vireille sekä</li> <li>3) hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön tavoitteet (osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivu 4)</li> <li>4) ja saattaa ne tiedoksi kunnanhallitukselle.</li> </ol>
Käsittely	<p>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.</p>
Päätös	<p>Elinvoimalautakunta päätti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) merkitä tiedoksi Nummelan korttelin 337 asemakaavamuutoksen (kaava N207, Pillistöntaipaleen asemakaavan muutos) osallistumis- ja arviointisuunnitelman, Ella liite,</li> <li>2) kuuluttaa asemakaavamuutoksen vireille sekä</li> <li>3) hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön tavoitteet (osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivu 4)</li> <li>4) ja saattaa ne tiedoksi kunnanhallitukselle.</li> </ol> <p>ja että, kaavaehdotusratkaisua laadittaessa tutkitaan mahdollisuuksia osoittaa kortteliin myös nykyisen kaavan mahdollistamaa pienimittakaavaisempaa rakentamista.</p>
Tiedoksi	
	Kunnanhallitus 24.04.2023 § 89
Valmistelija	Vimme Veikkolainen etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4785
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus merkitsee tiedoksi Nummelan korttelin 337 asemakaavamuutoksen (kaava N207, Pillistöntaipaleen asemakaavan muutos) osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön tavoitteet (osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivu 4).
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Pillistöntaipaleen korttelin 337 asemakaavan muutos, kaava N207, kuulutettiin vireille 12.5.2023. Kaavatyön tavoitteena on ollut tutkia korttelin 337 kaavaratkaisun muuttamista niin, että se mahdollistaa paremmin vaiheittain toteutuksen ja vastaa asumisen ratkaisujen osalta markkinakysyntään. Elinvoimalautakunnan kokouksessaan 18.4.2023 antamien evästeiden mukaisesti kaavamuutostyössä tutkitaan myös mahdollisuuksia osoittaa kortteliin nykyistä, voimassa olevaa kaavaratkaisua pienimittakaavaisempaa rakentamista.

Kaavamuutos on ollut tavoitteena laatia vaikutuksiltaan vähäisenä kaavana suoraan kaavaehdotukseksi, jonka hyväksyy kunnan hallintosäännön mukaisesti elinvoimalautakunta.

Kaavan valmisteluvaiheen aikana on noussut elinvoimalautakunnan asettama tavoite huomioiden tarve tarkastella tavoitteiden toteuttamisen näkökulmasta kahta vaihtoehtoista kaavaratkaisua: 1) tehokkaampaa kaavaratkaisua, jossa rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavaratkaisun mukaisena (10 500 k-m<sup>2</sup>) sekä 2) pienimittakaavaisempaa kaavaratkaisua, jossa korttelin tehokkuus ja rakennusoikeus laskee voimassa olevan kaavan mukaisesta ratkaisusta.

Jotta vaihtoehtojen tarkastelu on mahdollista ja jotta kaavatyössä saadaan tarkemmin tutkittua mm. muutettavan kaavaratkaisun toteuttamiskelpoisuus, ympäröivään rakenteeseen sopiminen ja markkinakysyntään vastaaminen sekä mahdollistetaan tarvittaessa myös korttelin pienimittakaavaisempi toteutustapa, on kaavatyön prosessia tarpeen laajentaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (elinvoimalautakunta 18.4.2023) esitetystä.

Kaavan käsittelyprosessin on tarkoituksenmukaista sisältää kaavaluonnosvaihe, jota varten valmistellaan kaksi vaihtoehtoista luonnosta vaikutusten arviointeineen. Elinvoimalautakunta asettaa päätöksellään kaavan valmisteluaineiston (sisältää kaksi luonnosvaihtoehtoa) nähtäville laajemman vuorovaikutusprosessin käymiseksi. Luonnoksesta saatujen palautteiden ja tehtyjen vaikutusarviointien pohjalta laaditaan kaavaehdotus, jonka kunnanhallitus asettaa elinvoimalautakunnan esityksestä nähtäville. Kaavaratkaisun sisältöön mahdollisesti liittyvien isompien muutosten takia (mahdollisuus tutkia korttelin toteutusta myös nykyistä rakennusoikeutta vähentävänä, pienimittakaavaisempana kaavaratkaisuna), kaavatyö katsotaan lähtökohtaisesti muuksi kuin vaikutuksiltaan vähäiseksi, ja se viedään elinvoimalautakunnan ja kunnanhallituksen esityksestä kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

### **Tavoitteet**

Kaavamuutostyön tavoitteet säilyvät aiempien kirjausten ja päätösten mukaisina. Näiden tavoitteiden saavuttamisen perusteellisemmän tutkimisen mahdollistamiseksi, esitetään muutosta vain kaavaprosessiin ja kaavan merkittävyyteen.

Valmistelija Suvi Kaski etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345  
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) päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, sekä
- 2) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön alustavat tavoitteet.

Päätös Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Kunnanhallitus 04.09.2023 § 187  
178/10.02.03.00/2023

Valmistelija Suvi Kaski etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345

Esittelijä Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus hyväksyy päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön alustavat tavoitteet.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösesityksen yksimielisesti.

Tiedoksi