

Kaavoituspäätös

Kaavatyö on sisältynyt kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuodesta 2016 lähtien Palojärven työpaikka-alueen laajenuksena. Kaavoitusohjelman päivittämisen jälkeen, hanke on ollut kaavoitusohjelmasta 2019-2020 lähtien mahdollisesti vireille tulevana hankkeena Huhmarin alueen asemakaavamuutoksen ja laajenuksen nimellä. Alueella on voimassa Nummelan taajaman Huhmarin alueen asemakaava N134.

Kaavatyön vaihe

Kaavatyö on aloitettu laatimalla maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n tarkoittama kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä laatimalla kaavatyölle alustavat tavoitteet.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Vihdin kunnan kaakkoisosassa Valtatien 1 (Tarvontie, Helsinki-Turku moottoritie) ja Maantien 110 (Vanha Turuntie) välisellä alueella. Alue on rakentumatonta maatalousaluetta ja metsää. Suunnittelualan alustava rajaus on noin 24 ha, josta noin 18 ha on jo asemakaavoitettua aluetta. Alueella on voimassa asemakaava N134, Nummelan taajaman Huhmarin alueen asemakaava, jolla on osoitettu työpaikka-alue. Alueen maaperäolosuhteet ovat osoittautuneet asemakaavan N134 laadintavaiheessa todettua pehmeämmäksi ja näin ollen perustamisolosuhteet odotettua kalliimmaksi. Työpaikka-alueen laajenusmahdollisuutta tutkitaan noin 5,6 ha alueella, voimassa olevan asemakaavan länsipuoleisena jatkeena. Alue suunnitellaan kokonaisuudessaan mahdollisimman toimivaksi kokonaisuudeksi huomioiden mahdollisuuksien mukaan maaperäolosuhteet sekä tarvittavilta osin alueelle kohdistuvat liikenteelliset tavoitteet ja alueella todetut luontoarvot. Suunnittelualan rajaus ja pinta-ala tarkentuu suunnittelun edetessä. Alue on kunnan omistuksessa. Alue soveltuu sijainnin, hyvien kulkuyhteyksien ja näkyvyyden ansioista hyvin työpaikka-alueeksi. Alueella ei sijaitse asumista. Alueella ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.

Tavoitteet

Palojärven työpaikka-alueen asemakaavan tavoitteena on osoittaa vuonna 2013 asemakaavoitetun työpaikka-alueen laajenus hyvien kulkuyhteyksien äärelle pohjavesialueen ulkopuolella. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia alueen liikenneolosuhteita, huomioiden tarpeellisilta osin Turun tunnin junan ratahankkeen (ESA-rata) tavoitteet ja sen mahdolliset vaikutukset alueen liikenneyhteyksiin. Palojärven työpaikka-alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden yritystoiminnan sijoittuminen Vihtiin. Kaavan tavoitteet tarkentuvat kaavatyön edetessä yhteistyössä osallisten kanssa.

Kaavan vaikutukset

Alueella on voimassa työpaikka-alueen asemakaava, jonka laajentamista tutkitaan noin 5,6 ha alueella (pinta-ala tarkentuu suunnittelun edetessä). Suunnittelussa otetaan huomioon mm. Turun tunnin junan ratahankkeen (ESA-rata) tavoitteet ja sen vaikutukset alueen liikenneyhteyksiin sekä alueella todetut luontoarvot. Kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheessa.

Liitteet	Kaava N201, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältäen kaavatyon alustavat tavoitteet, päivätty 20.4.2021
Valmistelija	Katri Kuusisto, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0447674785
Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää: <ul style="list-style-type: none">- merkitä tiedoksi kaavan N201, Palojärven työpaikka-alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 20.4.2021),- esittää kunnanhallitukselle, että se kuuluttaa asemakaavan vireille sekä- esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyisi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyon tavoitteet.
Päätös	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päätti: <ul style="list-style-type: none">- merkitä tiedoksi kaavan N201, Palojärven työpaikka-alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 20.4.2021),- esittää kunnanhallitukselle, että se kuuluttaa asemakaavan vireille sekä- esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyisi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyon tavoitteet.

Kunnanhallitus 26.04.2021 § 93

Valmistelija	Katri Kuusisto, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0447674785
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää <ul style="list-style-type: none">- kuuluttaa kaavan N201, Palojärven työpaikka-alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vireille sekä

- hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön tavoitteet.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Elinvoimalautakunta 03.10.2023 § 109

183/10.02.03.00/2021

Kaavaprosessin vaihe

Kaava kuulutettiin vireille 12.5.2021.

Kaavatyötä on jatkettu laatimalla tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin, erityisesti ESA-radan ratasuunnitelmaluonnokseen, perustuen kaavaluonnosratkaisu asetettavaksi nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisen vuorovaikutusprosessin käymiseksi.

Kaavan valmisteluaineisto

Alueelle on laadittu yksi kaavaluonnoskartta määräyksineen. Kaavaluonnos koostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueista, pysäköintialueesta, rautatiealueesta ja sen suojaviheralueesta, sekä maa- ja metsätalousalueesta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Kaava-alueella nykyisin kulkeva Palajärventie tullaan oikoradan toteuttamisen myötä katkaisemaan ja yhdistämään kaavassa osoitettuun Palajärventaival -katualueeseen, joka puolestaan liittyy mt110:een kaava-alueelle suunnitellun Martinkujan kautta.

Kaikki alueen rakennettavaksi osoitetut alueet on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi. Rakennettavien korttelien pinta-ala on yhteensä noin 9 ha, koko kaava-alue on noin 23,3 ha. Kaavamuutoksen myötä kaava-alue kasvaa voimassaolevasta kaavasta noin 5,4 ha. Kaava-alueen luonnosehdotuksen rakennusoikeus on noin 10 500 k-m² suurempi kuin voimassaolevassa kaavassa.

Kaavamuutosratkaisu huomioi ESA-radan toteuttamiseen tarvittavat tilavaraukset sekä sen myötä muuttuvat liikennejärjestelyt.

Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksessa voimassaolevaa kaava-aluetta on laajennettu ja siihen on suunniteltu laajempi T-7 (teollisuus- ja varastorakennusten) korttelialue, joka mahdollistaa laajamittaisemman rakentamisen alueella.

Kaavaratkaisu luo edellytykset ESA-radan toteuttamiselle ratasuunnitelmaluonnosten mukaisesti. Kaavan alueelle suunniteltu ESA-rata on otettu katujen ja muiden alueiden suunnittelussa huomioon myös siten, että alueen liikenne ja muut toiminnot voidaan toteuttaa toimivasti ja turvallisesti.

Liitteet	Kaava N201 Kaavaluonnoskartta merkintöineen ja määräyksineen, päivätty 3.10.2023 Kaava N201 Kaavaluonnosselostus liitteineen, päivätty 3.10.2023
Valmistelija	Vimme Veikkolainen etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4785 Suvi Kaski etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä Palojärven työpaikka-alueen laajennuksen, kaavan N201, kaavaluonnosaineiston asetettavaksi vuorovaikutusmenettelyä varten nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää valmisteluaineistosta lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus (erityisesti liikenteen ja ympäristön vastualueet) Uudenmaan liitto Turun Tunnin juna Oy Caruna Oy DNA Oy Elisa Oyj Rosk'n Roll Oy Vihdin yrittäjät Huhmarin maamiesseura ry Vihdin kunnan: Rakennusvalvonta Kunnallistekniikka Ympäristövalvonta Mittaustoimi Vihdin Vesi
Päätös	Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	