

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 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-m², joka on osoitettu yhdeksälle eri rakennusalalle. Näistä viidelle saa rakentaa enintään 3-kerroksisia, 900 k-m²:n asuinrakennuksia ja neljälle enintään 5-kerroksisia, 1500 k-m²:n pistemäisiä asuinrakennuksia. Korttelialueen pysäköinti on osoitettu toteutettavan kaavassa keskitetysti Pillistöntaipaleen suuntaiselle pysäköintipaikalle (p). Pysäköintialueelle on osoitettuna kaavassa 1000 k-m² 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.
Tiedoksi	

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

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

Elinvoimalautakunta 15.08.2023 § 80

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-m²) 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, pienimittakaavaisempaan 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 perusteellisemman 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: <ol style="list-style-type: none">1) Merkitä tiedoksi Nummelan korttelin 337 asemakaavamuutoksen (kaava N207, Pillistöntaipaleen asemakaavan muutos) päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, sekä2) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön alustavat tavoitteet.
Päätös	Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	
	Kunnanhallitus 04.09.2023 § 187

Valmistelija	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	
	Elinvoimalautakunta 09.01.2024 § 5 178/10.02.03.00/2023

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.

Elinvoimalautakunnan evästeiden ja osallistumis- ja arviointuunnitelman pohjalta on laadittu kaavan valmisteluaineisto asetettavaksi nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisen vuorovaikutusprosessin käymiseksi.

Kunnan sisäinen viranomaisyhteistyö toteutetaan lausuntopyyntöjen sijasta muiden toimialojen kanssa pitämällä kunnan sisäinen viranomaisneuvottelu, missä muut toimialat tuovat näkemyksensä esiin kaavan valmisteluaineistosta.

Kaavan valmisteluaineisto

Suunnittelualueesta on elinvoimalautakunnan asettaman tavoitteen mukaisesti toteutettu luonnosvaiheeseen kaksi vaihtoehtoista kaavaratkaisua: 1) tehokkaampi kaavaratkaisu, jossa rakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavaratkaisun kaltaisena (10 500 k-m²) sekä 2) pienimittakaavaisempi kaavaratkaisu, joissa tutkitaan eri rakennustyyppien vaikutusta alueeseen ja rakentamisen määrään. Toisessa luonnoksessa aluetta on tutkittu pienimittakaavaisempana, mutta kuitenkin niin, ettei kerrosneliömäärää olla vähennetty merkittävästi.

Ensimmäisessä luonnoksessa korttelin liikenne on sijoitettu sen ulkoreunoille. Rakennukset muodostavat korttelille suojaosan sisäpihan, johon voidaan sijoittaa korttelin yhteiset pihatoiminnot. Rakennusten välisellä sisäpihalla on huolto- ja pelastustoimille mitoitettu kulkuyhteys, pääasiallinen kulku rakennuksiin tapahtuu korttelin kiertävän kulkuyhteyden kautta. Alueen rakennettavat alueet on jaettu viisikerroksisten asuinkerrostalojen alueeseen (4 x 2000 kem²), sekä kaksikerroksisten rivitalorakennusten alueeseen (4 x 600 kem²). Korttelin yhteenlaskettu tehokkuusluku on noin 0.58 (1,8 ha / 10 400 kem²).

Toisessa luonnosvaihtoehdossa korttelista on osoitettu alue tehokkaille yhtiömuotoisille paritaloina toteutettaville pientalotonteille (yht. 3 600 kem²), joiden pysäköinti on keskitetty alueen päätyihin. Kulku rakennuksiin tapahtuu rakennusten välissä kulkevan pihakadun kautta. Tontin kaakkoisrajalle osoitettujen neljän viisikerroksisten kerrostalojen rakennusalan (4 x 1250 kem²) myötä korttelin tehokkuus ei laske voimassa olevaan kaavaan verrattuna merkittävästi. Kerrostalojen pysäköinti ja pihatoiminnot sijoittuvat AP ja AK -alueiden väliin. Korttelin yhteenlaskettu tehokkuusluku on noin 0.48 (1,8 ha / 8 600 kem²).

Kaavan vaikutukset

Kaavaluonnosten käyttötarkoitus (asuminen) on sama kuin voimassaolevassa asemakaavassa. Kaavaluonnoksesta riippuen kaava vaikuttaa korttelin rakentamisen määrään, mittakaavan ja sen mahdollistamaan asukasmäärään.

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	<p>Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä Pillistötaipaleen asemakaavan muutoksen, kaavan N207, kaavaluonnosaineiston asetettavaksi MRL 62 §:n mukaista vuorovaikutusmenettelyä varten nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää lausunnot seuraavilta tahoilta:</p> <p>Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenteen ja ympäristön vastuualueet) Uudenmaan liitto Caruna Oy Gasum Oy Auris Kaasunjakelu Oy Nummelan Aluelämpö Oy Rosk'n Roll Oy Ab Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos Nuorisovaltuusto Vammaisneuvosto Vanhusneuvosto</p>
Päätös	Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.
Tiedoksi	