

Kaava N212 Asemakaavan muutos Nummelan korttelissa 118 (osa) ja maatalousalueella (M, osa) / Hyväksymisvaihe

Elinvoimalautakunta 11.06.2024 § 63

Kaavoituspäätös

Kaavamuutostyö ei sisälly kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2024-2025.

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 27.5.2024 § 132 Nummelan korttelia 118 (osa) ja maatalousaluetta (M, osa) koskevan asemakaavan muutostyön (kaava N212) käynnistämisestä.

Asemakaavamuutos N212

Kaavamuutoksella laajennetaan vähäisesti teollisuuskorttelin 118 aluetta nykyisen maatalousalueen (M) puolelle. Suunnittelualueen pääasiallista käyttötarkoitusta (teollisuusrakennusten korttelialue) ei supisteta eikä lähivirkistykseen osoitettuja alueita supisteta, rakennusoikeutta nostetaan vain vähäisesti, mikäli siihen on tarvetta. Tällä perusteella voidaan todeta, että kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos. Kunnan hallintosäännön (KV 18.3.2024 § 16) mukaisesti elinvoimalautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaisesti muiden kuin vaikutuksiltaan merkittävien asemakaavojen hyväksymisestä ja näin KH on 27.5.2024 § 132 päättänyt. Kaavan tavoitteeksi KH hyväksyi maanomistajan kaavamuutoshakemuksessaan esittämän tavoitteen rakennuksen ja korttelialueen laajentamiseksi siten, että rakennus osittain sijoittuisi nykyisen asemakaavan M-alueelle, joka M-alue on jo hakijan omistuksessa ja rakennettu asfaltoiduksi piha- ja tiealueeksi. Vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavamuutoksen osalta ei osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarvitse MRL 63 §:n mukaan hyväksyä eikä kuuluttaa eikä kaavan valmisteluaineistoa tarvitse kuuluttaa julkisesti nähtäville (MRA 30 §). Kaavan vuorovaikutusvaihe tehdään tämän kaavamuutoksen osalta lähettämällä kaavan valmisteluaineisto, siis ainakin kaavakartta ja selostus, osallisille mielipiteiden ja lausuntojen saamiseksi ja valmisteluaineisto laitetaan myös kuntalaisten nähtäville kaavoituksen internetsivulle, josta kerrotaan kaavan vireilletulon kuulutuksessa. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esitetty valmisteluaineiston selostuksessa.

Kunnan ja maaomistajan kesken on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus, jonka kunnanhallitus hyväksyi 27.5.2024 § 133.

Ennen kuin asemakaavan muutos viedään elinvoimalautakunnan hyväksyttäväksi, tulee kunnanhallituksen hyväksyä kunnan ja maanomistajan välillä tehtävä maankäyttösopimus.

Valmistelija	Matti Hult etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. +358 44 042 1171
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Mika Herpiö
Ehdotus	<p>Elinvoimalautakunta päättää kuuluttaa Nummelan korttelia 118 (osa) ja maatalousaluetta (M, osa) koskevan asemakaavamuutoksen N212 vireille tulleeksi ja päättää lisäksi, että osallisille lähetetään yhdessä osalliskirjeiden kanssa asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto kaavan vuorovaikutusvaiheen käymiseksi.</p> <p>Asia tarkistetaan kokouksessa.</p>
Päätös	<p>Elinvoimalautakunta päätti kuuluttaa Nummelan korttelia 118 (osa) ja maatalousaluetta (M, osa) koskevan asemakaavamuutoksen N212 vireille tulleeksi ja päättää lisäksi, että osallisille lähetetään yhdessä osalliskirjeiden kanssa asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto kaavan vuorovaikutusvaiheen käymiseksi.</p> <p>Asia tarkastettiin kokouksessa.</p>
Tiedoksi	
Elinvoimalautakunta 13.08.2024 § 75	

Kaavoituksen vaihe

Asemakaavamuutoksen N 212 valmisteluaineiston ja siitä laaditun palauteraportin (kaavaselostuksen liitteenä) pohjalta on laadittu asemakaavamuutoksen ehdotuskartta merkintöineen ja määräyksineen.

Kaavan pohjakartta on saatettu ajantasalle ja se on hyväksytty 5.8.2024.

Kaavaehdotus

Valmisteluaineiston luonnoskarttaan verrattuna on ehdotuskarttaan lisätty istutettava alueen osa Asemantien varteen. Kaavamerkintöjä ja kaavamääräyksiä on täydennetty lausuntojen perusteella - ja hulevesimääräysten osalta ja lisätty yleismääräyksiin melu- ja tärinä määräys.

Kaavaselostusta on täydennetty mm. ELY-keskuksen ja Uudenmaan Liiton maakuntakaavaa koskevan huomion perusteella (kts. vastineraportti).

Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos sijoittuu yksityiselle maalle.

Kaavamuutoksella laajennetaan Kenttälän teollisuuskorttelin 118 tonttien

1-3 aluetta lisäämällä kortteliin 0,45 ha maatalousaluetta (M) ja samalla rakennusoikeutta lisätään vähäisesti. Kaavamuutoksella kortteliin 118 tonteista 1-3 ja M-alueesta yhdistetyn tontin nro 12 rakennusoikeus kasvaa 115 k-m²:ä, lisäys ei johdu siitä, että kortteliin liitetään maatalousalueeksi kaavoitettua maata, joka on jo ennestään ollut kaavamuutoksen hakijan omistuksessa vaan siksi, että voimassa olevan kaavan mukainen, tehokkuusluvulla e=0,60 määritelty rakennusoikeus 17885 k-m²:ä on pyöristetty tasalukuun 18000 k-m²:ä.

Kaavamuutos ei tuota haitallisia vaikutuksia alueelle tai sen ympäristöön verrattuna voimassa olevan kaavan ratkaisuun.

Kaavamuutoksen määräyksiin on otettu tarkemmat pohjavesi-, hulevesi-, ja melumääräykset kuin on nyt voimassa olevassa kaavassa.

Kaavamuutoksen taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos antaa mahdollisuuden laajentaa olemassa olevaa teollisuusrakennusta. Suunniteltu laajennus osuus nyt olemassa olevien kunnan viemäri- ja vesijohtoputkien päälle. Kaavamuutoksen hakijan tulee kustannuksellaan siirtää putket pois laajennuksen tieltä kunnan tekemän muutossuunnitelman mukaisesti.

Mikäli kaavamuutos saa lainvoiman pystyy korttelialueen toimija laajentamaan toimintaansa samassa korttelissa, jossa toimintaa nyt harjoittaa, jolla voi olla myös työllisyyteen ja kunnan verotuloihin positiivinen vaikutus.

Muuta

Uudenmaan Liitto ilmoitti 27.6.2024, ettei anna varsinaista lausuntoa. Mittaustoimi ilmoitti, ettei anna lausuntoa.

Valmistelija

Matti Hult, kaavasuunnittelija YKS 108
etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. +358 44 042 1171

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Mika Herpiö

Ehdotus

Elinvoimalautakunta päättää:

- 1) hyväksyä Nummelan korttelin 118 tontteja 1-3 ja maatalousaluetta (M, osa) koskevan kaavakartan, selostuksen, vastineet ja asemakaavan muutosehdotuksen (päiväty 13.8.2024), N212, asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n tarkoittamilla tavoilla 14 päivän ajaksi
ja
- 2) pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot seuraavilta:
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne ja infrastruktuuri sekä ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueet)
 - Tukes
 - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Ympäristöterveys (Lohja)sekä kunnan
 - Ympäristövalvonta

- Rakennusvalvonta
- Kunnallistekniikka
- Vihdin Vesi

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti:

- 1) hyväksyä Nummelan korttelin 118 tontteja 1-3 ja maatalousaluetta (M, osa) koskevan kaavakartan, selostuksen, vastineet ja asemakaavan muutosehdotuksen (päiväty 13.8.2024), N212, asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n tarkoittamilla tavoilla 14 päivän ajaksi
ja
- 2) pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot seuraavilta:
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne ja infrastruktuuri sekä ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueet)
 - Tukes
 - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Ympäristöterveys (Lohja)sekä kunnan
 - Ympäristövalvonta
 - Rakennusvalvonta
 - Kunnallistekniikka
 - Vihdin Vesi

Elinvoimalautakunta 08.10.2024 § 97
223/10.02.03.00/2024

Kaavoituksen vaihe

Hyväksymiskäsittely

Kaavan N212 asemakaavamuutoksen ehdotus Nummelan korttelin 118 tonteilla 1-3 ja maatalousalueella (M, osa) on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n tarkoittamilla tavoilla ajalla 4.-18.9.2024.

Julkisen nähtävillä olon aikana ei jätetty muistutuksia, eikä lausunnonantajilla ollut lausuttavaa.

Asemakaavamuutos

Kaavakartan merkintöihin, eikä määräyksiin ole tehty muutoksia julkisesti nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen verrattuna.

Kaavamuutoksen vaikutukset

Teollisuuskorttelissa tai korttelialueeksi muutettavalla maatalousalueella ei tapahdu sellaisia muutoksia verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, että niillä olisi vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen.

Kaavamuutosalue sijaitsee pohjavesialueella, mutta hulevedet johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Toimintaa alueella valvoo kunnan ympäristövalvonta.

Ei vaikutusta ilmastostrategian kannalta, koska kyseessä on kaavamuutos, jolla mahdollistetaan rakennuksen pienehkö laajentaminen.

Kaavamuutoksen taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutosta aloitettaessa oltiin siinä käsityksessä, että laajennetulle korttelialueelle tullaan osoittamaan lisää rakennusoikeutta siten, että ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä tulisi tehdä maankäyttösopimus. Maankäyttösopimusta ei kuitenkaan tarvita, koska maanomistajalle ei osoiteta uutta rakennusoikeutta sopimusta edellyttävää määrää, eikä vähäisen uuden rakennusoikeuden osoittaminen johda kunnan kannalta sellaisiin kustannuksiin, jotka pitäisi kattaa sopimuskorvauksella.

Kaavamuutoksella korttelin 118 tonteista 1-3 ja M-alueesta yhdistetyn tontin nro 12 rakennusoikeus kasvaa aikaisemmasta 115 k-m²:ä. Rakennusoikeuden lisäys johtuu siitä, että voimassa olevan kaavan mukainen, tehokkuusluvulla $e=0,60$ määritelty rakennusoikeus 17885 k-m²:ä on asemakaavamuutoksessa esitetty rakennusoikeusluvulla, jolla rakennusoikeus on pyöristetty ylöspäin tasalukuun 18000 k-m²:ä. Rakennuslupien mukaan rakennusoikeutta on käytetty yht. n. 12900 k-m²:ä.

Korttelialueella olevan vesihuoltolinjan siirron kustannukset maksaa kaavamuutoksen hakija.

Asemakaavamuutos edesauttaa alueella toimivan yrityksen toimintaedellytyksiä, ja siten välillisesti kunnan elinvoimaisuutta, työllisyyttä ja mm. verotuloilla turvaa osaltaan kunnan taloutta.

Valmistelija	Matti Hult etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. +358 44 042 1171
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Mika Herpiö
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä asemakaavamuutoksen Nummelan korttelin 118 tonteilla 1-3 ja maatalouslaueella (M, osa), kaava N212 (päivätty 8.10.2024).
Päätös	Elinvoimalautakunta päätti hyväksyä asemakaavamuutoksen Nummelan korttelin 118 tonteilla 1-3 ja maatalousalueella (M, osa), kaava N212 (päivätty 8.10.2024).
Tiedoksi	