



Lausuntojen sekä muistutusten lyhennelmät ja vastineet

N210 Asemakaavamuutos osassa korttelia 57

(Harmoonitehtaan asemakaavamuutos)

Asemakaavojen N30 ja N35 muutos

Liittyy elinvoimalautakunnan 8.10.2024 § 96 MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävälle asettamaan asemakaavamuutoksen luonnosaineistoon.

Nähtävillä MRL 65 §:n MRA 27 §:n mukaisesti 13.11.2024 – 12.12.2024.

Yhteenvedo muistutusten vastineista lähetetään kaikille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Usean henkilön yhteisesti jättämistä muistutuksista yhteenvedo lähetetään muistutusten yhteyshenkilölle.

Kukaan muistutuksen jättäneistä ei ole pyytänyt tietoa kaavan hyväksymispäätöksestä.

Vihdin kunta

Asemantie 30

PL 13

03101 Nummela

Valmistelija

Vimme Veikkolainen, kaavasuunnittelija

vimme.veikkolainen@vihti.fi

Lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

1. Lausunnon antaja

Päivämäärä 14.11.2024
Lausunnon antaja Länsi-Uudenmaan museo

Lausunto

Museo mainitsee lausunnossaan, että se pitää entisen Harmoonitehtaan alueen muuttamista asuinkäyttöön soveltuvana muutoksena alueelle. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ja maisemallisesti merkittävän Harmoonitehtaan menettäminen alueelta on rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta valitettavaa. Tontin uudisrakentamisen osalta museo pitää alueelle soveltuvana suunnittelualueen ympärillä olevaan asuinalueeseen liittyvää ja sen mittakaavaan sopeutuvaa asuinrakentamista. Kaavaluonnoksessa esitetty kerrosluku Ilu1/2 vaikuttaa alueelle soveltuvalta ja katuvarteen osoitettu istutettava alueen osa kannatettavalta ratkaisulta. Museo pitää tärkeänä, että uudisrakentaminen sovitetaan ympäröivään miljööseen hyvin myös ulkoasultaan. Kaavassa olisikin hyvä määrätä tarkemmin uudisrakentamisen sovittamisesta sopimaan yhteen lähialueen vanhan rakennuskannan kanssa myös ulkoasultaan. Alueen lähistössä on kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokkaita kohteita ja kaavamuutoksen alue on näkyvällä paikalla.

Museo muistuttaa lausunnossaan, että purettu Harmoonitehtaan rakennus, Albertinkatu 1:ssä sijaitseva mansardikattoinen asuin- ja liikerakennus ja Nummelan rautatieaseman alue rakennuksineen tulee kaavaselostuksessa mainita rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaina.

Vastine

Kaavamääräyksissä osoitetut rakennusmateriaalit, kattomuoto ja räystäskorkeus ohjaavat rakennussuunnittelua siten, että uudisrakentaminen tulee mittakaavallisesti sopeutumaan ympäröivään rakennuskantaan. Rakennussuunnittelua ohjaavaa määräystä on vielä tarkennettu ehdotusvaiheessa maininnalla ”rakennusten tulee ulkonäöltään soveltua ympäröivään rakennuskantaan”.

Kaava-aluetta ympäröivistä rakennuksista ja niiden rakennus- ja kulttuurihistoriallisesta arvosta on lisätty maininta kaavaselostuksen rakennuskannan kuvauksessa.

2. Lausunnon antaja

Päivämäärä 02.12.2024
Lausunnon antaja Caruna Oy

Lausunto

Caruna Oy on lausunnossaan maininnut, että kaavamuutoksen myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa, ja sen myötä alueelle on tarpeen toteuttaa uusia kaapelointeja. Mahdollisesti tarvittavat laite- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta, ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Laitteiden ja johtojen siirron edellytys on, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine

Uudisrakentamisen myötä tarvittavista sähkönjakeluverkon muutoksista ja kustannuksista vastaa alueen rakennushankkeisiin ryhtyvät maanomistajat.

3. Lausunnon antaja

Päivämäärä 04.12.2024
Lausunnon antaja Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto

ELY-keskus huomauttaa lausunnossaan, että kiinteistötunnusten esittäminen kaavaselistuksessa selkeyttäisi sen luettavuutta. ELY-keskus huomauttaa, että kaavamääräysten pohjalla käytetty meluselvitys tulee esittää tarkemmin ja sen tulee olla kohtuullisen tuore. ELY-keskus muistuttaa, että taustaselvitysten tulee olla osallisten käytettävissä nähtävilläoloaikana.

ELY-keskus tuo lausunnossaan esiin, että maaperäkartan mukaan kaava-alue sijoittuu savimaalle, minkä takia raideliikenne saattaa aiheuttaa haitallista tärinää. ELY-keskus katsoo, että kaavahanke edellyttää ajantasaista ja riittävää tärinäselvitystä tarvittavien kaavamääräysten lähtökohdaksi.

ELY-keskus katsoo, että kaavan tultua voimaan Vihdin kunnan tulee tehdä Asemantietä koskeva kadunpitopäätös niiltä osin, kuin se voimassa olevissa asemakaavoissa on osoitettu kaduksi. Vihdin kaavoitusohjelman mukaisesti tavoitteena on käynnistää Asemantietä koskevan katukaavan laatiminen, missä kaikki vanhentuneet LYS-merkinnällä osoitetut liikennealueet tulee osoittaa katualueena. Näiltä osin kadunpitopäätös tulee tehdä asemakaavan tultua voimaan.

ELY-keskus toteaa, että kaavaselistuksessa tulisi tarkemmin kuvata, mitä selvityksiä ja suunnitelmia kaavatyön pohjana on käytetty ja mitä näissä selvityksissä esitettyjä asioita on arvioitu voitavan käyttää tämän kaavatyön tukena.

Vastine

Kiinteistötunnukset on lisätty kaavaselostukseen. Kaavatyön pohjaksi olemassaoleva vuonna 2014 tehty meluselvitys on päivitetty nykytilanteeseen ja kattamaan koko rakennettava kaava-alue. Kaavan meluselvitys asetetaan nettisivuille nähtävilläolon ajaksi.

Kaava-alueesta ei ole tehty tärinäselvitystä. Koska kaavatyö koskee rakennettavilta osin vain yhtä tonttia, jonka määräyksissä ei määrätä tiettyä runkorakennusmateriaalia, perustamistapaa tai sitovaa rakennuksen kerroslukua, tulee tärinä ja sen vaikutukset tutkia rakennushankekohtaisesti. Kaavamääräyksiin on lisätty tätä koskeva yleismääräys: ”Rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee tutkia ja huomioida rakennuksia suunniteltaessa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän voimakkuus ei ylitä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C-rajaa-arvoa 0.30 mm/s tai voimassa olevaa määräysarvoa. Rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän aiheuttama runkomelun L_{pr}m voimakkuus ei ylitä A-painotettua suositusarvoa 35 dB tai voimassa olevaa määräysarvoa. Tärinää koskevat selvitykset ja niistä johdetut ratkaisut tulee esittää rakentamislupaa haettaessa.”

Kaavassa kaduksi osoitettavasta liikennealueesta tehdään kadunpito päätös kaavan voimaantumisen myötä. Muut osat Asemantien kaduksi muuttamisessa tutkitaan erillisessä kaavatyössä.

4. Lausunnon antaja

Päivämäärä 04.12.2024
Lausunnon antaja Väylävirasto

Lausunto

Väylävirasto edellyttää lausunnossaan, että kaava-alueella kaavoitettaessa on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Väylävirasto mainitsee lausunnossaan, että kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Väylävirasto muistuttaa, että melun-, runkomelun- ja tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun-, runkomelun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun-, runkomelun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.



Vastine

Kaavatyön pohjaksi vuonna 2014 tehty meluselvitys on päivitetty nykytilanteeseen ja kattamaan koko rakennettava kaava-alue. Kaavan meluselvitys asetetaan nettisivuille nähtävilläolon ajaksi.

Kaava-alueesta ei ole tehty tärinäselvitystä. Koska kaavatyö koskee rakennettavilta osin vain yhtä tonttia, jonka määräyksissä ei määrätä tiettyä runkorakennusmateriaalia, perustamistapaa tai sitovaa rakennuksen kerroslukua, tulee tärinä ja sen vaikutukset tutkia rakennushankekohtaisesti. Kaavamääräyksiin on lisätty tätä koskeva yleismääräys: ”Rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee tutkia ja huomioida rakennuksia suunniteltaessa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän voimakkuus ei ylitä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C-rajaa-arvoa 0.30 mm/s tai voimassa olevaa määräysarvoa. Rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän aiheuttama runkomelun L_{prn} voimakkuus ei ylitä A-painotettua suositusarvoa 35 dB tai voimassa olevaa määräysarvoa. Tärinää koskevat selvitykset ja niistä johdetut ratkaisut tulee esittää rakentamislupaa haettaessa.”

Vihdissä 18.03.2025

Elinvoimalautakunta 18.3.2025 §

Vimme Veikkolainen

Kaavasunnittelija

1. Mieliptide

Päivämäärä 11.12.2024
Muistutuksen antaja Yksityinen henkilö tai henkilöt

Mieliptide

Mielipiteessä mainitaan, että sen antaja pitää positiivisena asemakaavan valmistelun nopeutta ja sitä, että Vihdin kunta on kaavavalmistelussa alkanut ottaa paremmin huomioon maanomistajan tavoitteita sekä markkinatilanteen sanelemia realiteetteja. Mielipiteen tekijä kuitenkin huomauttaa, että maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti ja muissakin kunnan kaavahankkeissa tulee huomioida vastaavalla tavalla maanomistajan tavoitteet ja mm. kysyntä kaavoitusta ohjaavana tekijänä. Myös kaavaprosessin tulisi olla yhtä sujuvaa.

Mielipiteen jättäjä toivoo kaavatyössä myös huomioitavan Asemantien kevyen liikenteen parantamisen. Yhteyksien parantaminen liittyy pääosin Asemantien katukaavaan, mutta väylän parantamista tulee tarkastella jo tämän kaavan yhteydessä. Asemantien radan-, eli asemanpuolisella osalla jalankulun väylän rakentaminen ei ole mahdollista. Kevyen liikenteen väylän leventäminen tulee huomioida jo tässä vaiheessa.

Mielipiteen jättäjä mainitsee mielipiteessään myös Albertinkadun olevan erittäin kapea ja sen liikennöinnin olevan vaikeaa. Myös kasvillisuus hankaloittaa tien liikennöintiä. Kaavassa tulisi huomioida mahdollisuudet leventää Albertinkatua.

Mielipiteessä mainitaan myös meluselvityksen vanhentuneisuudesta. Kaavamerkintöihin kehoitetaan lisättävän määräys (esim.): rakennusten tulee soveltua olemassa olevaan rakennuskantaan.

Vastine

Kaavatyössä Asemantien kaduksi osoittaminen tehdään vain siltä osalta, jossa se nykyisellään on merkitty yleisen tien alueeksi (LYS). Katualueen rajausta perustuu LYS-alueen rajaukseen, eikä tässä kaavatyössä ole tarkoitus suunnitella tai osoittaa uusia mitoituksia olemassa oleviin liikennealueisiin. Katuyhteyksien kehittämistä ja tarvittavaa mitoitusta on tarkoitus tutkia myöhemmin valmisteltavassa Asemantien katukaavassa.

Albertinkadun liittäminen kaava-alueeseen perustuu pääosin olemassa olevien kaavojen rajaukseen. Tässä kaavassa kaduksi osoitettava Albertinkadun osa kuuluu edellä mainitun Asemantien LYS-alueen kanssa voimassaolevaan kaavaan N35. Albertinkadun osan sisällyttäminen kaavaan mahdollistaa kaavan N35 muuttamisen kokonaan, jolloin Albertinkatu ei jää vain osittain omaksi kaava-alueekseen. Tässä kaavassa ei kuitenkaan ole tarkoitus osoittaa Albertinkadulle uusia määräyksiä tai mitoituksen muuttamista, joka vaatisi alueiden haltuunottamista ympäröiviltä maanomistajilta. Kaavassa rakennettavaksi osoitettavan tontin tonttiliittymä säilyy entisellään eikä kaavamuutoksen katsota merkittävästi rasittavan Albertinkadun liikennöintiä.



Kaavaan on laadittu nykytilanne ja kaavarajaus huomioiva meluselvitys, jota on käytetty kaavamääräysten luomisen pohjana. Rakennussuunnittelua ohjaavaa määräystä on vielä tarkennettu ehdotusvaiheessa maininnalla ”rakennusten tulee ulkonäöltään soveltua ympäröivään rakennuskantaan”.

Vihdissä 18.03.2025
Elinvoimalautakunta 18.03.2025 §

Vimme Veikkolainen
Kaavasuunnittelija