

Kaavoituspäätös

Kaavatyö sisältyy kunnanvaltuuston 12.12.2022 § 65 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2023-2024.

Kaavatyön vaihe

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

Suunnittelualue

Asemakaava-alue sijaitsee Nummolan taajama-alueen ulkopuolella, Vanhan Turuntien (110) varrella pohjavesialueen ulkopuolella. Alue rajautuu lännessä 400 kV:n voimalinjaan, idässä haja-asukseen ja pohjoispuolella suunnitteilla olevaan Espoo-Salo-oikorataan.

Alue soveltuu sijaintinsa ja kulkuyhteyksiensä ansiosta hyvin työpaikka-alueeksi ja toteutuessaan muodostuu osaksi laajempaa Etelä-Nummolan työpaikka-alueiden keskittymää, jolle tulee sijoittumaan monipuolisesti teollisuutta sekä erilaisia toimi- ja liiketiloja.

Kaava-alue on suurimmalta osaltaan metsäistä, maaperä kalliomaata, hiesua ja savea. Alueen pinta-ala on alustavan rajauksen mukaan noin 13 hehtaaria.

Tavoitteet

Asemakaavoitus on aloitettu laatimalla MRL 63 §:n tarkoittama osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa määritellään muun muassa asemakaavoituksen tavoitteet.

Kunnan elinvoimaisuus tarvitsee väestönkasvun lisäksi myös yritysten ja työpaikkojen kasvua. Vihdin kunnan tavoitteena onkin parantaa työpaikkaomavaraisuutta ja vähentää siten pendelöinnin tarvetta. Kunnan tavoitteena on myös olla yritysystävällinen ja pystyä tarjoamaan aiempaa joustavammin, enemmän ja monipuolisemmin rakennuspaikkoja erilaisten yritysten tarpeisiin.

Tarkasteltava alue soveltuu sijaintinsa ja kulkuyhteyksiensä ansiosta hyvin työpaikka-alueeksi ja toteutuessaan muodostuu osaksi laajempaa Etelä-Nummolan työpaikka-alueiden keskittymää, jolle tulee sijoittumaan monipuolisesti teollisuutta sekä erilaisia toimi- ja liiketiloja.

Asemakaavalla on tarkoitus tutkia toimitilarakennusten sijoittamista kaavoitettavalle alueelle. Kaavan laatimisessa on erityisesti huomioitava alueeseen itäpuolella rajautuva haja-asutus ja pohjoispuolelle suunnitteilla oleva Espoo-Salo-oikorata. Suunnittelussa on huomioitava myös liikennejärjestelyille varattavat tilat, sekä hulevesien hallinta. Kaavatyö on alueella voimassa olevan Etelä-Nummolan osayleiskaavan mukainen.

Tavoitteena on valmistella kaava suoraan kaavaehdotukseksi, jonka kunnanhallitus asettaa nähtäville loppuvuodesta 2023. Kaavan tavoitteet tarkentuvat kaavatyön edetessä yhteistyössä osallisten kanssa.

Valmistelija Susanna Rutqvist etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 376 8753

Esittelijä Elinvoimajohtaja Petra Ståhl

Ehdotus Elinvoimalautakunta päättää

- 1) Merkitä tiedoksi kaavan N205 Linnanmäen työpaikka-alue asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (15.8.2023),
- 2) esittää kunnanhallitukselle, että se kuuluttaa asemakaavan vireille, sekä
- 3) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön alustavat tavoitteet.

Päätös Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti,

Tiedoksi

Kunnanhallitus 04.09.2023 § 186

Valmistelija Susanna Rutqvist etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 376 8753

Esittelijä Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus päättää

- 1) kuuluttaa asemakaavan vireille, sekä
- 2) hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön alustavat tavoitteet.

Käsittely Jere Laine poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösesityksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Elinvoimalautakunta 18.03.2025 § 23

Kaava työn vaihe

Linnanmäen työpaikka-alueen asemakaavaehdotus, kaava N205, on laadittu lähtötietojen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 20.9.-19.10.2023 välisenä aikana, jolloin saatiin kaksi (2) lausuntoa. Lausuntojen sisältö ja vastineet on esitetty kaavaselostuksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty suunnittelualueen rajauksen täsmentymisen vuoksi. Samalla on tarkistettu kaavan yhteystiedot ja lakimuutoksesta johtuvat muutokset.

Kaavaehdotus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 13,7 hehtaaria. Alueelle on osoitettu noin 10,3 hehtaarin suuruinen toimitilarakennusten korttelialue (KTY-7), jolla on rakennusoikeutta noin 51 450 k-m² (e=0,5). Korttelialueelle voidaan rakentaa toimitiloja, toimisto- ja tuotantorakennuksia, sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyviä palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja, jotka voivat olla enintään 20 % rakennuspaikan rakennetusta kerros-alasta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä sellaista erikoistavarakauppaa, mikä kilpailee keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Aluetta voidaan käyttää logistiikka- ja kiertotaloustoimintaan, ja sinne voidaan rakentaa näitä toimintoja palvelevia rakennuksia. Korttelialueelle on ajoyhteys Vanhalta Turuntieltä. Korttelialueen luoteisosassa kulkee 400 kV voimalinja, joka asettaa rajoituksia alueelle tulevalle rakentamiselle.

Asemakaava-alueen lounaisosaan on osoitettu 1,6 ha lähivirkistysaluetta (VL), jolla sijaitsee ohjeellinen puistopolku sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-10). Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Asemakaavan länsilaidalla on 1,8 ha suuruinen suojaviheralue, joka erottaa uuden korttelialueen viereisestä haja-asutuksesta.

Kaavan vaikutukset

Kaava-alueen toteuttamisella on vaikutuksia alueen luonnonympäristöön ja maisemaan, kun metsäinen alue muuntuu rakennetuksi alueeksi. Ympäristön haja-asutukseen vaikutukset ovat vähäiset. Rakennettavan alueen ja asutuksen väliin jää viheraluetta, joten rakennusten välittömässä ympäristössä maisema ei muutu. Kaava-alueella sijaitsevat luontoarvot turvataan kaavassa. Kaava-alueen toteutuminen lisää liikennettä verrattain vähän.

Alueen toteuttamisen myötä Vihdin yritystonttien tarjonta ja työpaikkaomavaraisuus paranee. Kaavamuutos sijoittuu kokonaisuudessaan kunnan maalle, tonttimyynnistä kunta saa tuloja ja alueelle sijoittuva yritystoiminta lisää kunnan verotuloja.

Valmistelija

Tarja Johansson etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 302 4695

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Mika Herpiö

Ehdotus

Elinvoimalautakunta päättää merkitä tiedoksi Linnanmäen työpaikka-alueen, kaava N205, päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 18.3.2025), ja esittää kunnanhallitukselle, että se

- 1) päättää hyväksyä Linnanmäen työpaikka-alueen, kaava N205, asemakaavaehdotuksen (päivätty 18.3.2025) asetettavaksi julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi, ja
- 2) pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta:
Uudenmaan ELY-keskus (liikenteen ja ympäristön vastualueet)
Uudenmaan liitto
Väylä
Länsi-Uudenmaan museo

Fingrid Oyj
Caruna Oy
Gasum Oy
Auris Kaasunjakelu Oy
Nummelan Aluelämpö Oy
Rosk'n Roll Oy Ab
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Vihdin yrittäjät ry
Vihdin luonto ry
Vihti-seura ry

Vihdin kunnan:
Rakennusvalvonta
Ympäristön suojelu ja -valvonta
Yhdyskuntatekniikan palvelut
Tilapalvelu
Mittaus- ja paikkatietopalvelut
Joukkoliikenne
Elinkeino- ja työllisyyspalvelut
Vihdin museo
Vihdin Vesi
Vammaisneuvosto
Vanhusneuvosto
Nuorisovaltuusto

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Kunnanhallitus 24.03.2025 § 65

Valmistelija

Tarja Johansson etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 302 4695

Esittelijä

Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus

Kunnanhallitus

- 1) päättää hyväksyä Linnanmäen työpaikka-alueen, kaava N205, asemakaavaehdotuksen (päivätty 18.3.2025) asetettavaksi julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi, ja
- 2) pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta:
Uudenmaan ELY-keskus (liikenteen ja ympäristön vastualueet)
Uudenmaan liitto
Väylä
Länsi-Uudenmaan museo

Fingrid Oyj
Caruna Oy
Gasum Oy
Auris Kaasunjakelu Oy
Nummelan Aluelämpö Oy
Rosk'n Roll Oy Ab
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Vihdin yrittäjät ry
Vihdin luonto ry
Vihti-seura ry

Vihdin kunnan:
Rakennusvalvonta
Ympäristön suojelu ja -valvonta
Yhdyskuntatekniikan palvelut
Tilapalvelu
Mittaus- ja paikkatietopalvelut
Joukkoliikenne
Elinkeino- ja työllisyyspalvelut
Vihdin museo
Vihdin Vesi
Vammaisneuvosto
Vanhusneuvosto
Nuorisovaltuusto

Päätös

Kunnanhallitus

- 1) päätti hyväksyä Linnanmäen työpaikka-alueen, kaava N205, asemakaavaehdotuksen (päivätty 18.3.2025) asetettavaksi julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi, ja
- 2) pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta:
Uudenmaan ELY-keskus (liikenteen ja ympäristön vastualueet)
Uudenmaan liitto
Väylä
Länsi-Uudenmaan museo

Fingrid Oyj

Caruna Oy
Gasum Oy
Auris Kaasunjakelu Oy
Nummelan Aluelämpö Oy
Rosk'n Roll Oy Ab
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Vihdin yrittäjät ry
Vihdin luonto ry
Vihti-seura ry

Vihdin kunnan:
Rakennusvalvonta
Ympäristön suojelu ja -valvonta
Yhdyskuntatekniikan palvelut
Tilapalvelu
Mittaus- ja paikkatietopalvelut
Joukkoliikenne
Elinkeino- ja työllisyyspalvelut
Vihdin museo
Vihdin Vesi
Vammaisneuvosto
Vanhusneuvosto
Nuorisovaltuusto

Tiedoksi

Elinvoimalautakunta 13.01.2026
372/10.02.03.00/2023

Kaavoituksen vaihe

Linnanmäen työpaikka-alueen asemakaava on valmisteltu hyväksymiskäsittelyyn.

Linnanmäen työpaikka-alueen asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n tarkoittamilla tavoilla 2.4.-2.5.2025. Julkisen nähtävillä olon aikana saatiin 6 lausuntoa ja 1 muistutus. Näihin on laadittu vastineet, jotka on esitetty liitteenä olevassa vastineraportissa.

Palautteiden perusteella alueelle on laadittu massatasapainotarkastelu ja tasauksen yleissuunnitelma (Ramboll, 20.10.2025).

Kaava-aineistoon tehdyt tarkistukset

Asemakaavaan on saadun palautteet perusteella tehty seuraavia tarkistuksia: Kaavarajausta ja samalla KTY-7 korttelialuetta on kavennettu siten, ettei se ulotu voimalinja-alueen luoteispuolelle. Suojaviheraluetta on laajennettu. Asemakaavaan on lisätty merkintä maapinnan likimääräisestä korkeusasemasta, ja siihen liittyvä määräys esirakentamisesta. KTY-7 korttelialueen kaavamääräystä on tarkistettu sen myymälä- ja

näyttelytilojen mitoituksen osalta siten, että niitä on mahdollista toteuttaa alueelle enintään 5 % rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta

Asemakaavan on tehty lisäksi seuraavat muutokset, jotta alueen kaventamisesta huolimatta KTY-7 korttelialue on toteutettavissa: Toimitilarakennusten korttelialueen rakennusala on laajennettu, määräystä täydennetty energiahuoltoon liittyvältä osalta ja tehokkuusluvaksi on osoitettu $e=0,6$.

Muutokset on lueteltu tarkemmin kaavaselostuksessa. Muutokset eivät ole merkittäviä, eikä asemakaavaehdotusta ole tarpeen asettaa niiden vuoksi uudelleen julkisesti nähtäville.

Kaavan sisältö

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 13,3 hehtaaria. Alueelle on osoitettu noin 9,6 hehtaarin suuruinen toimitilarakennusten korttelialue (KTY-7), jolla on rakennusoikeutta noin 57 330 k-m² ($e=0,6$). Korttelialueelle voidaan rakentaa toimitiloja, toimisto- ja tuotantorakennuksia, sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niihin liittyviä palvelu-, myymälä- ja näyttelytiloja. Aluetta voidaan käyttää myös energiahuollon alueena sekä logistiikka- ja kiertotaloustoimintaan, ja sinne voidaan rakentaa näitä toimintoja palvelevia rakennuksia

Asemakaava-alueen lounaisosaan on osoitettu 1,4 ha lähivirkistysaluetta (VL), jolla sijaitsee ohjeellinen puistopolku sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-10). Asemakaavan länsilaidalla on 2 ha suuruinen suojaviheralue, joka erottaa toimitilarakennusten korttelialueen viereisestä haja-asutuksesta. Suojaviheralueelle on suunniteltu sijoitettavaksi myös vesihuoltoverkostoa.

Kaavan vaikutukset

Asemakaava vastaa kunnan tavoitteeseen lisätä työpaikkatonttien tarjontaa, ja se parantaa osaltaan myös kunnan työpaikkaomavaraisuutta. Kaavan toteuttamisen kunnalle aiheuttamat kustannukset ovat hyvin maltillisia, sillä alueelle ei muodostu uutta katuverkostoa, ja kunnallistekniikka on jo tuotu alueen lähelle. Tonttien luovuttaminen tuo kunnalle myyntituloja ja alueelle sijoittuva yritystoiminta tuottaa tulevaisuudessa verotuloja.

Alueen rakentuminen vaikuttaa maisemaan ja sillä on ilmastovaikutuksia, kun metsäinen alue muuttuu rakennetuksi työpaikka-alueeksi, mikä vaatii mm. alueen tasaamista. Toimitilarakentaminen tulee kuitenkin täydentämään Etelä-Nummellan työpaikka-alueen muodostamaa rakennettua maisemarakennetta. Työpaikka-alueen ja asutuksen väliin jää viheralueita, jotka säilytetään tai toteutetaan mahdollisimman luonnonmukaisina siten, että niiden kasvillisuus on alueelle tyypillistä luonnonkasvillisuutta. Kaava-alueella sijaitsevat luontoarvot on huomioitu kaavaratkaisussa: Kalliometsä on rajattu korttelialueen ulkopuolelle sekä liito-oravien ydinalue on merkitty kaavaan ja niiden kulkuyhteydet on

turvattu. Asemakaavassa on huomioitu myös alueen hulevesien hallinta siihen liittyvin määräyksin.

Kaava-alueelle sijoittuvan toiminnan tulee olla ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta. Rakentamisaika tuottaa alueella tilapäistä häiriötä, kuten melua ja pölyä sekä raskasta liikennettä rakennettavalle alueelle ja sen lähiympäristöön. Kaavan tarkemmat liikennevaikutukset riippuvat alueelle sijoittuvan toiminnan laadusta, mutta ovat kuitenkin verrattain vähäiset. Etelä-Nummelan työpaikka-alueen liikennettä kokonaisuudessaan tullaan tarkastelemaan vuonna 2026 alueelle laadittavassa liikennejärjestelmäsuunnitelmassa. Vanha Turuntie, johon Linnanmäen työpaikka-alue liittyy, on muuttumassa rakennetuksi katualueeksi (vireillä oleva kaava N204), mikä parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

Kaavan vaikutukset on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa.

Valmistelija	Tarja Johansson etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 302 4695
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Mika Herpiö
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättäisi: 1) hyväksyä Linnanmäen työpaikka-alueen asemakaavan, kaava N205, asemakaavaehdotuksesta pyydettyihin lausuntoihin ja saatuun muistutukseen annetut vastineet, ja 2) esittää Linnanmäen työpaikka-alueen asemakaavan, kaava N205 (päiväty 13.1.2026), kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Tiedoksi