

Kaava N205**Linnanmäen työpaikka-alue****Vastineraportti****Kaavaehdotukseen saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet**

Linnanmäen työpaikka-alueen asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.4.-2.5.2025, ja siitä on saatu 6 pyydettyä lausuntoa ja 1 muistutus. Uudenmaanliitto, Gasum, Auris Kaasunjakelu ja Vihdin kunnan tilapalvelu ilmoittivat, etteivät anna lausuntoa. Alla lyhennelmät lausunnoista ja muistutuksesta sekä niihin annetut vastineet.

Lausunnot

1) Caruna Oy

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Kaavoituksen myötä alueen sähkönkulutuksen arvioidaan kasvavan merkittävästi, ja alueelle tullaan tarvitsemaan uusia maakaapelointeja ja puistomuuntamoita sähkönjakelun toimitusvarmuuden turvaamiseksi. Tarvittavat Carunan sähköverkon komponenttien siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Vastine:

Merkittään lausunto tiedoksi ja huomioidaan sähköverkon tarpeet alueen jatkosuunnittelussa. Kaavan yleisille alueille ja rakennuspaikoille saa tarpeen mukaan sijoittaa puistomuuntamoita rakennusoikeuden ja rakennusalojen estämättä.

2) Pro Huhmari ry / Huhmarin kylätoimikunta

Lausunnossa nähdään uuden asemakaavan avaamisen haasteellisena ennen kuin Huhmarin alueen liikennejärjestelyt on saatu paremmiksi. Etelä-Nummelan työpaikka-alueen toteuttaminen on aiheuttanut haasteita alueen liikenteelle, turvallisuudelle ja asukkaiden arjelle. Etelä-Nummelan / Huhmarin alueen liikennehankkeiden toteutuksesta tulisi tehdä kokonaisvaltainen aikataulutus niin, että ne voidaan tehdä etupainotteisesti ennen uusien asemakaavojen aloitusta. Vanhan Turuntien katusuunnitelmat tulisi toteuttaa kevyenliikenteen väylineen, suojateineen ja uusine liittymäjärjestelyineen ennen kuin asemakaava N205 alueella aloitetaan maastonmuokkausta ja muita valmistelevia toimia. Suunnitelmaan olisi tärkeää yhdistää suunnitelmat myös kunkin rakennettavan alueen massatasapainosta, jotta voidaan laskea alueiden ulos ja sisään menevä liikenne maanrakennusvaiheessa.

Asemakaavan länsireunan VL-vyöhyke on toimiva. Se mahdollistaa kulkuyhteyden ihmisille ja eläimille sekä säilyttää alueen suojelua tarvitsevan osan koskemattomana. EV-alue kaavan itäosassa on tärkeä suhteessa lähimpiin taloihin ja alueen rajaamisessa, mutta sitä voisi hieman levittää suojaamaan lähintä taloa.

Asemakaava poikkeaa Etelä-Nummelan osayleiskaavasta, kun asemakaava ulottuu osin myös suurjännitelinjan pohjoispuolelle. Kaavaselostus on ristiriidassa kaavakartan kanssa, koska siinä mainitaan, että asemakaava-alueen ”luonnon moninaisuutta tukeville alueille” ei kohdistuisi maankäyttöä. Etelä-Nummelan osayleiskaavassa tämä kallio on suunniteltu jätettäväksi kokonaan VL- ja M-alueiksi. Tästä pienestä lisäalueesta seuraisi myös enemmän räjäytyksiä, pölyä ja melua sekä lisää louheenkuljetusta. Kaava-alueen korkeimman kallion itäreunasta myös tulisi jyrkänne.

Vastine:

Vanhan Turuntien asemakaavoittaminen katualueeksi on vielä kesken ja katusuunnittelua tehdään Vanhaa Turuntien aluetta koskevan asemakaavan (kaava N204) yhteydessä. Vanhan Turuntien kehittäminen on huomioitu Linnanmäen asemakaavassa varaamalla sille runsaasti tilaa ja osoittamalla liittymä uudelle työpaikkatontille Vanhalle Turuntielle laaditun yleissuunnitelman mukaisesti riittävän etäälle Rostintien liittymästä. Etelä-Nummelan alueelle ollaan laatimassa vuoden 2026 aikana liikennejärjestelmäsuunnitelma, jonka pohjalta koko Etelä-Nummelan työpaikka-alueen liikennettä tarkastellaan kokonaisuudessaan. Lisäksi alueelle laaditaan myös asemakaavatasoisia liikenneselvityksiä tekeillä olevien asemakaavojen pohjaksi. Ympäröivien alueiden katusuunnitelmien toteuttaminen ja aikataulutus eivät ole tämän asemakaavan yhteydessä ratkaistava asia. Katusuunnittelusta ja niiden toteuttamisesta vastaa kunnan yhdyskuntateknikka. Lausunto viedään tiedoksi katusuunnittelusta vastaaville tahoille.

Kunnassa on tavoitteena ja tarpeen saada kehitettyä työpaikka-alueita niiden kysynnän mukaisesti, ja asemakaavalla pyritään vastaamaan tähän tavoitteeseen. Kysyntää on riittävän laajoille ja helposti saavutettaville yritystonteille. Työpaikka-alueiden toteuttaminen vaatii lähes poikkeuksetta maaston muokkaamista, ja rakennuspaikan tasaamisen tarkemmat tarpeet selviävät vasta rakennussuunnitteluvaiheessa ja ne voivat vaihdella sen mukaan, millaista toimintaa alueelle sijoittuu. Asemakaavan suunniteltaessa tuleva toiminta ei ole vielä tiedossa eikä siten myöskään mahdollisen toteuttamisen aikataulu, joten muodostuvien maamassojen määrää sekä kuljetusliikenteen tarvetta taikka ajankohtaa on vaikea arvioida. Asemakaavamääräyksillä ohjataan hyödyntämään muodostuvia maamassoja rakennuspaikalla. Alueen massatasapainoa on tarkasteltu yleisellä tasolla alueella laaditussa tasauksen yleissuunnitelmassa. Alueelta muodostuu sen mukaan maamassojen ylijäämää n. 34 000 m³tr ja kiviainesten osalta ylijäämää on noin 76 000 m³tr, kun muodostuva korttelialue tasataan noin +71.5 m tasolle. Maanpinnan likimääräinen korkeusasema on lisätty asemakaavakartalle.

Osayleiskaavan yleispiirteiset rajaukset eivät sido asemakaavan korttelialueiden rajauksien tarkkaa sijaintia. Aluetta on tutkittu asemakaavaa laadittaessa huomattavan paljon tarkemmalla tasolla kuin yleiskaavan yhteydessä. Asemakaavavaiheessa on käytettävissä tarkemmat lähtöaineistot, joiden perusteella asemakaava suunnitellaan. Osayleiskaavan mukainen TP-alueen raja on eteläosassa huomattavasti asemakaavassa esitettyä leveämpi, eikä myöskään siltä osin vastaa täysin osayleiskaavassa esitettyä rajausta, koska asemakaavaa laadittaessa on huomioitu myös alueen luontoarvoja osayleiskaavaa tarkemmalla tasolla. Osayleiskaavassa ei myöskään ole suojaviheraluetta, joka kuitenkin asemakaavassa osoitetaan työpaikkatontin ja viereisen asumisen väliin. Osayleiskaavan yleispiirteinen ohjausvaikutus asemakaavaan nähden toteutuu, vaikka aluerajaukset eivät täysin vastaa toisiaan. KTY-7 korttelialueen ja samalla asemakaavoitettavan alueen pinta-alaa on pienennetty siten, että ne eivät ulotu voimalinjan luoteispuolelle. EV-alueen rajausta on tarkistettu ja aluetta on levennetty siten, että se suojaa lähettävillä olevaa asutusta paremmin.

Suunnittelualue edustaa Uudellemaalle varsin tavanomaista ihmisen muokkaamaa luonnonympäristöä, ja alueen kalliometsät ovat silmälläpidettäviä luontotyyppejä. Ne eivät kuitenkaan ole suojeltuja luontokohteita, vaikka ne osaltaan turvaavatkin luonnon monimuotoisuutta. Kaava-alueen rajausta on kavennettu siten, että se ei ulotu voimalinjan luoteispuolelle eikä KTY-7 korttelialue ulotu enää luontoselvityksessä havaitun ja rajatun kalliometsän puolelle (monimuotoisuutta tukeva kohde).

3) Uudenmaan ELY-keskus

Alueen luoteisosassa asemakaavaehdotuksen KTY-7-korttelialue ulottuu osittain Etelä-Nummelan osayleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M) ja virkistysalueelle (V). KTY-7-alueen ulottamista osayleiskaavan M- ja V-alueille ei ole riittävästi perusteltu kaava-aineistossa. Aineistossa ei myöskään kuvata KTY-7-korttelialueen sisäistä liikennejärjestelmää ja sitä, miten voimajohtoalueen rajaamalle rakennusalueelle järjestetään liikenne. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, ettei asemakaavaratkaisu tässä muodossa ole ohjaavan osayleiskaavan mukainen.

Kaava-aineistossa tulee esittää arvio kaava-alueella harjoitettavan toiminnan meluvaikutuksista lähimpiin melulle alttiisiin kohteisiin. Kaavaan on hyvä täsmentää, millaista ympäristöhäiriötä harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua häiriölle alttiisiin kohteisiin. Mahdolliset lastauslaiturit tulee sijoittaa siten, että voimakkain ääni ei kulkeudu asutuksen suuntaan, ja asiasta tulee antaa kaavassa tarvittavat määräykset.

Kaavaselostuksen mukaan luonnon monimuotoisuutta tukeville alueille ei kohdisteta kaavassa maankäyttöä. Voimalinjan luoteispuolella, yleiskaavan virkistysalueella, on luontoselvityksen mukaan luonnon monimuotoisuutta tukeva alue (kalliometsä), jonka päälle on kuitenkin osittain osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-7). Liito-oravan tärkeät kulkuyhteydet kaava-alueella sijaitsevat pääosin lähivirkistysalueella (VL) ja asian mainitseminen kaavamääräyksessä parantaisi asian huomioimista jatkossa.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavan kauppaan liittyviä määräyksiä tulee tarkistaa siten, että alueelle ei voida sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Vanhan Turuntien ympäristön kaavoituksessa tulee huomioida kaavojen yhteisvaikutukset valtatielle 2. Kunnan maankäytön kehittymisestä aiheutuvat parantamistarpeet liittymäjärjestelyihin tulee suunnitella ja aikatauluttaa riittävän ajoissa, jotta liikenteen sujuvuus ja turvallisuus valtatiellä 2 ja sen rampeissa eivät kärsi. ELY-keskus ei lähtökohtaisesti osallistu maankäytön kehittymisestä johtuvien parantamistoimenpiteiden kustannuksiin.

Linnanmäen työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksessa ei ole riittävästi määritelty alueen esirakentamisen vaatimia ottotasoja tai oton vaiheistusta ja järjestämistä siten, että kyseisen kaavan perusteella aluetta voitaisiin esirakentaa suoraan huomioiden rakentamislain 4.2 §, jonka mukaan maa-ainesten ottaminen lainvoimaisen asemakaavan toteuttamiseen liittyvien rakentamista valmisteleiden kaivu- ja louhintatoimenpiteiden yhteydessä ei edellytä enää maa-aineslupaa, kun maa-ainesta otetaan vain tarkoituksen edellyttämä välttämätön määrä. Linnanmäen kaavaan sisältyy huomattavaa louhintaa ja maanrakentamista, ja mikäli aluetta halutaan esirakentaa kaavan toteuttamisen nojalla, maa-ainestenoton järjestämisestä tulee antaa riittävät määräykset, alueen tuleva korkeustaso on kuvattava kaavakartassa ja ottotoiminnan toteuttaminen ja sen vaikutukset kuten melu on riittävässä määrin käsiteltävä kaavaselostuksessa. Kaava-aineistossa on todettava ja perusteltava selkeästi, että hankkeesta ei aiheudu maa-aineslain 3 §:n tarkoittamia vaikutuksia, mitä voidaan perustella tarvittaessa mm. tehdyillä luontoselvityksillä.

Kaavamääräys voi olla esimerkiksi: Alueella saa suorittaa maa-ainestenottoa ja louhintaa kaavan esirakentamisvaiheessa. Esirakentamiseen liittyvän maa-ainestenoton tulee rajoittua vain tarkoituksen edellyttämään välttämättömään määrään. Esirakentamisen louhinnan ja pintamaiden kaivun riittävä suunnitelmallisuus (ottamisen vaiheistus ja järjestäminen) on

varmistettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta ennen rakentamista valmistelevan toimenpiteen aloittamista rakentamislain 109 §:n mukaisen ilmoituksen yhteydessä.

Vastine:

Osayleiskaavan yleispiirteiset rajaukset eivät sido asemakaavan korttelialueiden rajauksien tarkkaa sijaintia, jotka on tutkittu tarkemmalla tasolla ja tarkempien lähtötietojen pohjalta asemakaavaa laadittaessa. Kunnassa on tavoitteena ja tarpeen saada kehitettyä työpaikka-alueita niiden kysynnän mukaisesti. Uusien yritystonttien tulee olla riittävän laajoja ja niiden tulee olla helposti saavutettavissa. Kaava-alueen ja samalla KTY-7 korttelialueen rajausta on kavennettu siten, etteivät ne ulotu voimalinjan luoteispuolelle. Voimalinja-alue on kuitenkin mukana kaava-alueessa ja KTY-7 korttelialueessa, sillä sitä on mahdollista hyödyntää yritystoiminnassa voimalinjasta johtuvat rajoitukset huomioiden. Rajauksen kaventamisen myötä asemakaava ei enää ulotu osayleiskaavan mukaiselle V-alueelle ja myös M-alueelle se ulottuu vain voimalinja-alueen osalta. KTY-7 korttelialue sijoittuu näin kokonaisuudessaan myös luonnon monimuotoisuutta tukevan alueen ulkopuolelle.

KTY-korttelialueelle sijoittuu yksi tontti, eikä alueelle muodostu lainkaan katualueita. Asemakaavalla ei ole tarpeen määrätä tontin sisäisistä liikennejärjestelyistä, sillä ne suunnitellaan alueelle sijoittuvan toiminnan tarpeiden mukaisesti. Asemakaavaa laadittaessa ei ole vielä tietoa alueelle sijoittuvasta toimijasta.

KTY-alueelle saa sijoittua toimintoja, joiden tulee olla ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia. Tämä pitää sisällään myös mahdolliset meluhäiriöt eli toiminnasta ei saa aiheutua ohjearvot ylittävää melu- tai muuta haittaa ympäröivälle asutukselle. Koska tuleva toiminta ei ole vielä kaavaa tehdessä tiedossa, on sen aiheuttamaa melua lähes mahdotonta arvioida. Melun hallinnan vaatimat tarkemmat ratkaisut tulevat ratkaistaviksi rakennuslupavaiheessa tarkemman suunnittelun yhteydessä. Kaavaselostusta on tarkennettu melun osalta.

Asemakaavan KTY-alueen kaavamääräyksessä mainitaan, että alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä sellaista erikoistavarakauppaa, mikä kilpailee keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Tällä on jo pyritty rajaamaan alueelle mahdollisesti sijoittuvan kaupan laatua. KTY-7 kaavamääräystä on tarkistettu sen palvelu-, myymälä- ja näyttelytilojen mitoituksen osalta siten, että niitä on mahdollista toteuttaa alueelle enintään 5 % rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta.

Linnanmäen työpaikka-alueen asemakaavan suorat liikennevaikutukset eivät ole merkittäviä ja asemakaava on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen tukeutuen sen yhteydessä tehtyihin liikenneselvityksiin. Koko Etelä-Nummelan alueelle ollaan laatimassa vuoden 2026 aikana laajempi yleiskaavoitukseen liittyvä liikennejärjestelmäsuunnitelma, jossa koko Etelä-Nummelan liikennettä ja liikennemäärien vaikutuksia tarkastellaan kokonaisuutena. Vanhan Turuntien katusuunnittelua edistetään vireillä olevan kaavan N204 yhteydessä. Linnanmäen työpaikka-alueen asemakaavassa on huomioitu Vanhan Turuntien yleissuunnitelma.

Asemakaavaa täydennetään esitetyllä esirakentamiseen liittyvällä määräyksellä. Suunnittelualueelle on laadittu tasauksen yleissuunnitelma ja asemakaavakartalle on lisätty sen mukaisesti maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

4) Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunnossa todetaan, että pelastustoimen kannalta on tärkeää huomioida alueen saavutettavuus ja toimintamahdollisuudet sekä sammutusveden riittävyys.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi ja toimitetaan yhdyskuntatekniikalle, joka vastaa alueen kunnallistekniikan suunnittelusta ja toteuttamisesta. Alue on hyvin saavutettavissa Vanhan Turuntien varrella. Tontin sisäisiin toimintamahdollisuuksiin kiinnitetään huomioita tarkemman toteutussuunnittelun yhteydessä rakennuslupavaiheessa.

5) Fingrid Oyj

Kaavaehdotuksessa voimajohtolleen on varattu aiemman lausunnon mukainen johtoalueen osoittava alueen osa. Lausunnossa tuodaan esille, että "vaara-alue" ei sovellu kovin hyvin tavanomaisten kantaverkon voimajohtojen johtoalueiden merkinnäksi. Mutta mikäli kunnan vakiintunut linja on käyttää "vaara-alue" -merkintää, siihen ei ole tarvetta ottaa kantaa.

Vastine:

Johtoalue on osoitettu asemakaavaan kunnan pitkään käytössä olleen tavan mukaisesti. Käytössä olevan asemakaavamerkinnot ja määräykset -oppaan (Ymp.min., 2023) mukaan suurten voimalinjojen alueilla voidaan käyttää vaara-alueen merkintää (va).

6) Länsi-Uudenmaan museo

Museo toteaa lausunnossaan, että pitää erittäin tärkeänä riittävän leveää ja runsaspuustoista suojaviheraluetta alueen itälaidalla haja-asutuksen suuntaan.

Vastine:

Suojaviheraluetta on laajennettu kaavaehdotukseen saadun palautteen perusteella.

Muistutukset

- 1) Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu riittävää EV-aluetta kiinteistön 927-406-1-281 lounaiskulmassa. EV-alue on toteutettava kauttaaltaan yhtä leveänä (55-60 m), jotta ehdotetun kaava-alueen itäpuolen asuin- ja lomakiinteistöihin muodostuu riittävä suojavyöhyke melu-, pöly-, liikenne- ym. haittojen minimoiseksi. Lisäksi EV-alue sijoittuu hyvin luonnonvaraisten eläinten kulkureitille, mikä myös puoltaa EV-alueen mahdollisimman leveää toteutusta.

Vastine:

Suojaviheraluetta on levennetty kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella siten, että se on 50 m levyinen niiltä osin kuin viereisen alueen asuinrakennukset sijoittuvat lähelle kaava-alueen rajaa (etäisyys KTY-7 korttelialueen rajasta lähimpiin asuinrakennuksiin on yli 55 m), jolloin EV-alue suojaa lähetyvillä olevaa asumista paremmin.