



Aluesuunnittelu/ Heli Vauhkonen

Vihdin kunta
kunnanvirasto@vihti.fi

Lausuntopyyntö 26.5.2021

Lausunto Vihdin kunnalle Etelä-Nummelan työpaikka-alueen asemakaavaehdotuksesta

Vihdin kunta on pyytänyt Uudenmaan liitolta lausuntoa N198 Etelä-Nummelan työpaikka-alueen ehdotuksesta 30.6.2021 mennessä. Uudenmaan liitto on antanut Etelä-Nummelan työpaikka-alueen kaavaluonnoksesta lausunnon 7.12.2020.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden, laajan työpaikka-alueen sijoittaminen Etelä-Nummelaan. Asemakaavalla pyritään muodostamaan monipuolinen työpaikka-alue hyvien liikenneyhteyksien äärelle, näkyvälle paikalle pohjavesialueiden ulkopuolelle. Alueen maankäyttö mahdollistaa myös kiertotaloustoimintojen kehittämisen alueella.

Luonnosvaiheen lausunnossa Uudenmaan liitto katsoi, että alueen jatkosuunnittelussa kaava-aineistoa tulee täydentää työpaikka-alueiden ympäristöriskien torjuntatoimilla ja vaikutusten arvioinnilla sekä toteuttamisen ajoitusmääräyksellä ja liikenteen turvallisuuden ja toimivuuden seikoilla. Alueelle ei katsota voitavan osoittaa uutta asuinrakentamista, mikä tulee ottaa huomioon kaavamerkinnöissä- ja määräyksissä. Kaavamerkintöjä tulee myös täydentää kaupan seudullisuuden koon alarajoilla, laadulla sekä määrällä. Selostusta tulee lisäksi tarkistaa maakuntakaavojen suunnittelutilanteen osalta siten, että kaavaa ohjaavien voimassa olevien maakuntakaavojen merkinnät ja määräykset tulevat selvästi esille.

Kaavaluonnosta on tarkennettu ja kaava-asiakirjoja täydennetty nyt nähtävillä olevaan kaavaehdotukseen.

Vihdin oikeusvaikutteiseksi laadittu, 21.9.2020 hyväksytty strateginen yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaava on hyväksytty Uudenmaan maakuntavaltuustossa 25.8.2020. Uudenmaan maakuntahallitus päätti hyväksyä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan voimaantulon 7.12.2020 pidetyssä kokouksessa. Kaavasta tehtyjen valitusten vuoksi Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin määrännyt välipäätöksillään Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan ja muut Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat seutujen kaavat täytäntöönpanokieltoon. Oikeuskäsittelyn ajan voimassa



olevat maakuntakaavat ohjaavat yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja muuta viranomaistoimintaa.

Lausunto

Voimassa olevat maakuntakaavat ovat ohjeena Etelä-Nummelan työpaikka-alueen asemakaavan laadinnassa, sillä Vihdin strateginen yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Myöskään Helsingin seudun vaihemaakuntakaava ei ole vielä tullut voimaan. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavatyössä on jo kuitenkin soveltuvien osin huomioitu Uusimaa-kaavan 2050 sisältö. Lisäksi Etelä-Nummelan osayleiskaavaa, joka tarkoittaa kunnan strategisen yleiskaavan maankäyttöä, laaditaan samanaikaisesti työpaikka-alueen asemakaavan kanssa. Asemakaavaselostuksen mukaan osayleiskaava hyväksytään ennen asemakaavaa. Se on tärkeää, sillä maakunta- ja yleiskaavatilanne on haasteellinen: eri kaavojen voimaantulon aikataulu on epävarmaa ja em. kaavojen huomioon ottaminen vaikeaa, koska valitusten alaisten kaavojen lopulliset kaavaratkaisut eivät ole vielä tiedossa.

Uudenmaan liitto on asemakaavan luonnosvaiheen lausunnossaan nostanut esille yleiskaavatasoisten selvitysten ja vaikutusten arvioinnin tarpeen kaavan laadinnassa. Koska osayleiskaavaa ja asemakaavaa laaditaan rinnakkain samanaikaisesti ja osayleiskaava hyväksytään ennen asemakaavaa, voidaan katsoa, että tarpeelliset selvitykset ja arvoinnit tehdään osayleiskaavan yhteydessä. On tärkeää, että vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ratkaisuja ja vaikutuksia tarkastellaan riittävän laajalta alueelta.

Etelä-Nummelan osayleiskaavaehdotus on nähtävillä ja lausunnoilla samaan aikaan kuin asemakaavan ehdotus. Uudenmaan liitto on pyytänyt ja saanut lisää aikaa maakuntahallituksen käsittelyyn menevälle osayleiskaavan lausunnonle 20.8.2021 saakka. Koska merkittävän työpaikka-alueen asemakaavaehdotus on riippuvainen osayleiskaavan ratkaisusta, on myös Uudenmaan liiton lausunto osayleiskaavasta tarvittavien osin otettava huomioon ennen kuin asemakaava viedään hyväksymiskäsittelyyn.

Työpaikka-alueen asemakaavaehdotusta on tarkennettu luonnosvaiheesta: kaavakartalle on tehty muutoksia ja kaavamääräyksiä ja -selostusta on täydennetty. Uudenmaan liitto katsoo, että tarkennuksissa on otettu huomioon Uudenmaan liiton luonnosvaiheen lausunnossa esiin nostettuja asioita ja kaavaan tehdyt tarkennukset ovat olleet oikeansuuntaisia.

Asemakaavaehdotuksessa osoitetut aluevaraukset ovat voimassa olevien maakuntakaavojen mukaisia.

Työpaikka-alueet

Voimassa olevassa maakuntakaavassa asemakaava-alue on osoitettu kokonaisuudessaan työpaikkojen reservialueena, jonka toteuttaminen on pääsääntöisesti ajoitettava maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle. Työpaikka-alueet ja reservialueet on osoitettu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, jonka tavoitevuosi on 2035.

Kunta voi kuitenkin määrittellä alueen tarkoituksenmukaisen toteutuksen ajoituksen suhteessa kunnan muihin työpaikka-alueisiin. Kaavaselostuksessa on perusteltu työpaikka-alueen kaavoituksen ajoitusta sillä, että kunnassa tarvitaan lisää yritystontteja erilaisten toimijoiden tarpeisiin. Asemakaava-alueen sijainti on logistisesti hyvä ja se on pohjavesialueiden ulkopuolella.

Alue on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa ja vielä hyväksymättömässä strategisessa yleiskaavassa työpaikka-alueena. Alueella on lähtökohtaisesti hyvät edellytykset muodostua toimivaksi ja vetovoimaiseksi yritysalueeksi, kun alueen kaavoitus ja toteutuksen suunnittelu tehdään huolellisesti ja oikea-aikaisesti ympäristöriskien minimoimiseksi.

Laajojen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden toteuttaminen vaatii alueella massiivista kivi- ja maa-ainesten louhintaa. Asemakaavoitusta varten on tehty yleissuunnitelmatasoinen louhintasuunnitelma. Louhintaa vaativa alue on laajuudeltaan noin 50 hehtaaria. Alue on jaettu seitsemään osa-alueeseen ja enimmillään louhittavan kallion kerrospaksuus on noin 30 metriä. Kaavaselostuksen mukaan louhinta on aloitettu jo alueen eteläosissa ja louhinnan arvioidaan kestävän alueella noin seitsemän vuoden ajan. Toiminta vaatii ympäristöluvan ja myös arvion ympäristövaikutusten arvioinnin tarpeesta, mikä on otettava huomioon asemakaavan vaikutusten arvioinnissa sekä kaavan hyväksymiskäsittelyn aikataulussa.

Kauppa

Asemakaavassa on osoitettu alueen itäosaan kolme toimitilarakennusten korttelialuetta. Asemakaavamääräyksen mukaan rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kauppaa. Kaavaselostuksen mukaan yhteensä vähittäiskaupan myymälätiloja voi tulla 2500 k-m². Asemakaavamääräykset eivät tarkenna vielä riittävästi korttelialueille mahdollistettavan kaupan laatua. Voimassa olevan maakuntakaavan työpaikka-alueen kaavamääräyksen mukaan työpaikka-alueille sallitaan ainoastaan sellaista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa.

Asuminen

Uudenmaan liitto toistaa luonnosvaiheen lausunnossaan toteamaansa, ettei alueelle tule osoittaa uutta asumista. Vaikka asumiseen osoitettuja alueita on suhteellisen vähän, aluevarauksia on supistettu ja niiden ympärillä olevia suoja-alueita on laajennettu ehdotusvaiheessa, uutta asumista ei ole silti lähtökohtaisesti tarkoituksenmukaista osoittaa työpaikka- ja varastointitoiminnalle varatun alueen läheisyyteen, kun toiminta aiheuttaa laadun, laajuutensa, tai muun syyn vuoksi merkittäviä ympäristövaikutuksia kuten esimerkiksi melua ja tärinää. Etelä-Nummelan osayleiskaavassa on keskustan eteläpuolelle ja työpaikka-alueen pohjoispuolelle osoitettu monipuolisesti alueita asumiseen sekä asumista tukeville palveluille pitkälle tulevaisuuteen.

Ympäristö

Kaava-alueen itäpuolella on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu viheryhteystarve, jonka sijainti on yleispiirteinen. Tällä yhteydellä on ekologista merkitystä Nuuksion laajan ydinalueen kytkeytymiselle etelän suuntaan (Uudenmaan ekologiset verkostot Zonation-analyysien perusteella, Uudenmaan liitto 2018) sekä myös kaava-alueeseen rajautuvan Kauhussuon-Kauhukallion maakunnallisesti arvokkaan luontoalueen kytkeytyvyydelle, etenkin ilmaston muuttuessa. Tämän huomioon ottamiseen on syytä varautua kunnan kaavoituksessa laajemmin. Kaavaehdotuksen ratkaisu ei juurikaan

tue maakunnallista ekologista yhteyttä kaava-alueella, joten sen turvaaminen jää viereisille alueille. Tämä olisi hyvä huomioida ja myös tuoda kaavaselostuksessa esiin. Ekologisen verkoston kytkeytyvyyteen vaikuttavat nekin viheryhteystarvemerkinän läheiset alueet, joille yhteyttä ei erikseen ole osoitettu. Maakunnallisen luontoalueen rajalle on osoitettu kapeat kaistat VL-merkintää. Osalla näistä on lisäksi hulevesien käsittelyyn ja viivyttämiseen mahdollisuus. Yleisissä määräyksissä on määräyksiä hulevesiin liittyen ja viitataan myös suojelualueen vesistön luontoarvoihin. Tulisi kuitenkin ottaa huomioon ja tuoda selkeämmin esiin myös vaikutus kaava-alueen viereisen maakunnallisesti arvokkaan luontoalueen vesitasapainoon ja mahdolliset riskit ylivuotoveden laadulle hulevesijärjestelmien mitoitus harvinaisemmassa rankkasateessa.

Kaavaselostuksen mukaan työpaikka-alueen toteuttaminen tulee suurien maastonmuokkaustöiden myötä muuttamaan merkittävästi alueen pintavesitilannetta. Alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma sekä alueen toteuttamisen ajalle että lopputilanteeseen. On tärkeää, että alueen jatkosuunnittelussa asiaa seurataan huolellisesti.

Liikenne

Uusi työpaikka-alue liittyy liikenneverkkoon Vanhan Turuntien (mt110) kahden uuden katuliittymän kautta. Nummelan taajaman keskustan suuntaan alueelta pääsee myöskin Vanhaan Turuntiehen liittyvää Pillistöntietä pitkin. Vanhan Turuntien välityksellä suunnittelualueelta on liikenneyhteydet sekä valtateille 1, 2 ja 25. Pillistöntien kevyenliikenteen väylältä on suunniteltu Vanhan Turuntien alittava alikulku suunnittelualueen puolelle, jossa kevyenliikenteen yhteys jatkuu yritysalueelle ja asuinalueille.

Uudenmaan liitto toteaa, että myös jatkosuunnittelussa tulee huomioida maakunnallisesti merkittävän maantien 110 liikenteen turvallisuus kaikille liikkumismuodoille, myös kävelylle ja pyöräilylle, sekä kuljetuksien ja joukkoliikenteen sujuva toimivuus. Valtatie 1 kuuluu päätieverkon palvelutasoluokkaan 1, jolloin tienpitäjä päättää liittymien ratkaisut. Selostuksessa tulisi esittää, mitkä liikenneyhteydet jatkuvat valtatie eteläpuolelle ja millaisilla ratkaisuilla.

Uudenmaan liitto katsoo, että tässä lausunnossa, sekä myöhemmin Etelä-Nummelan osayleiskaavasta annettavassa lausunnossa, tätä asemakaava-alueetta koskevat esiin nostetut asiat tulee ottaa huomioon ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä.



Paula Autioniemi
Va. Johtaja
Aluesuunnittelu



Kaarina Rautio
Suunnittelupäällikkö

Jakelu

Vihdin kunta
Uudenmaan liitto/ kirjaamo

Tiedoksi

ELY-keskus/ Reetta Suni

