



Vihdin kunta

kunnanvirasto(a)vihti.fi

Viite: lausuntopyyntö

Lausunto II asemakaavaehdotuksesta, N198 Etelä-Nummelan työpaikka-alue, Vihti

Vihdin kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Etelä-Nummelan työpaikka-alueen II asemakaavaehdotuksesta 10.12.2021 mennessä.

ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta 7.12.2021 ja ensimmäisestä kaavaehdotuksesta 19.8.2021.

Kaavatilanne

Kaavatilanne on muuttunut sitten ensimmäisen kaavaehdotusvaiheen.

Uusi maakuntakaava, Vihdin alueella Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 antamalla päätöksellä voimaan siltä osin kuin siitä tehdyt valitukset hylättiin.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualaue on osoitettu tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueeksi, jonka suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullinen tuotannon ja logistiikkatoimintojen keskittymä.

ELY-keskus pitää hyvänä, että kokonaan uudet rakennuspaikat on poistettu kaavaehdotuksesta. Tämä vastaa myös maakuntakaavan tavoitteita.

Vihdin strateginen yleiskaava on saanut lainvoiman 18.10.2021. Suunnittelualueelle on yleiskaavassa osoitettu alueita monipuoliselle työpaikka-alueelle, tuotanto- ja varastotoiminnan laajennusalueelle sekä tuotanto- ja varastotoiminnan laajennusalueelle, johon saa asemakaavoittaa tuotanto- ja varastotoiminnan lisäksi muuta tilaa vaativaa bio- ja kiertotaloustoimintaa.

ELY-keskus toteaa, että asemakaavaratkaisu noudattelee maakuntakaavan ja strategisen yleiskaavan periaatteita.

Alueelle laaditaan samanaikaisesti Etelä-Nummelan osayleiskaavaa, joka on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 1.-30.6.2021.

Liikenne/maantiet

Asemakaavaehdotuksesta antamamme aikaisemman edotusvaiheen lausunto on edelleen voimassa. Asemakaavaehdotuksessa valtatie 1 vaikutusalueella on Hankasalontien sekä Kattilamäentien sijainnit muutettu lähemmäksi valtatie 1 aluetta. Asemakaavassa on esitetty hulevesien viivytysratkaisuja valtatie 1 varressa ja valumavesien johtamista asemakaavan eteläiseltä alueelta Tarvontien (valtatie 1) alittavan rummun kautta. Koko valumayhteyden toimivuus tulee suunnitella ja varmistaa asemakaava-alueen kaikissa toteuttamisvaiheissa ja tätä varten tulee olla valmius tarkastella ja toteuttaa nykyisiin kuivatusrakenteisiin tarpeelliset parantamistoimenpiteet Risupakkaajaan ja lopulta Siuntionjokeen asti. Maantien alueella tapahtuvien mahdollisten kuivatusjärjestelyjen parantamistoimenpiteiden tulee perustua riittäviin vaikutusselvityksiin sekä hulevesiä koskevan lainsäädännön mukaisiin päätöksiin tai tienpitoviranomaisen kanssa solmittaviin sopimuksiin. Ennen valtatie 1 sekä maantien 110 kautta toimivien hulevesijärjestelyjen toteuttamista tulee niiden rakennussuunnitelmista pyytää lausuntoa Uudenmaan ELY-keskukselta.

Hankasalontie tulee sijaitsemaan välittömästi valtatie 1 suoja-alueen ulkopuolella. Katuliikenne ja katuvalaistus eivät saa aiheuttaa häikäisyä valtatiellä kulkeville ajoneuvoille. Asemakaava-alueelle toteutettavien maanteille näkyvien mainoslaitteiden suunnittelussa tulee noudattaa Traficomien määräystä tienvarsimainonnasta ja -ilmoittelusta 21.11.2019. Mainostoimenpiteitä tulee pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta niiden suunnitteluvaiheessa.

Alueen toteuttaminen, luvitus ja YVA-tarve

Kaavan toteuttaminen edellyttää huomattavaa kiviaineksen louhintaa ja täyttöjä. Alueelle laaditun yleissuunnitelmatasoisessa louhintasuunnitelmassa on arvioitu, että massoja olisi yhteensä noin 1,8 milj. m³ltr (2,6 milj. m³ltr, jos Hankasalomäen vireillä olevat alueet lasketaan mukaan). Kaava-alueen länsi-/keskiosassa on laajahkoa peltoaluetta, jossa joudutaan tekemään laajamittaisia täyttöjä, jotta kaava-alueesta saadaan mahdollisimman tasaista. Täyttöihin käytetään alueelta irrotettua louhetta. Suurin osa louhittavasta aineksesta hyödynnetään kaava-alueen sisällä täyttöihin ja muuhun rakentamiseen, eikä ainesta lähtökohtaisesti kuljeteta alueen ulkopuolelle.

Kaavaselostuksessa esitetään kaava-alueen esirakentamisen vaatiman louhinnan ja täytön tehtäväksi rakennusluvalla. Toisaalla kaavaselostuksessa todetaan, että alue on pinta-alaltaan hyvin laaja, ja maa-aineslupa vaaditaan mitä todennäköisemmin.

Selostuksen mukaan: ”Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa, kun asemakaava ja asemakaavamuutos on saanut lainvoiman. Alueen tasaamiselle, louhinnalle ja täytölle on haettava asianmukaiset luvat ennen työhön ryhtymistä. Näitä varten on tehtävä tarkempi louhintasuunnitelma ja sitä varten tarvittavat selvitykset, joiden lähtöaineistoina kaavaa varten tehdyt selvitykset ja suunnitelmat voivat toimia.”

ELY-keskus katsoo, että hankkeen toteuttaminen edellyttää maa-aines-lain 4a §:n ja ympäristönsuojelulain 47a §:n tarkoittamaa yhteiskäsittelylupaa kalliokiviaineksen ottamiseen, louhintaan ja murskaukseen.

Lupa-menettelyssä harkitaan selvitysten riittävyyttä ja asetetaan luvan toteuttamiselle tarpeelliset lupamääräykset. Lupamenettelyn kautta toteutetaan myös kansalaisten ja haitankärsijöiden osallistuminen elinympäristöään koskevassa päätöksenteossa.

Hanketta ei voi toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella rakennusluvalla. Hanketta ei myöskään voi toteuttaa ympäristönsuojelulain 118 §:n tarkoittamalla ilmoituksella melua ja tärinää aiheuttavasta tilapäisestä toiminnasta, koska seitsemän (7) vuoden louhintaa ei voida käsittää ympäristönsuojelulain tarkoittamana tilapäisenä toimintana.

Perustelut:

Maa-aineslain 2 §:ssä säädetään poikkeuksista maa-aines-lain soveltamisalaan. Maa-aineslaki ei koske rakentamisen yhteydessä irrotettujen aineiden ottamista ja hyväksikäyttöä, kun toimenpide perustuu viranomaisen antamaan lupaan tai hyväksymään suunnitelmaan (MAL 2§ 1 mom 2) kohta).

Viranomaisten antamia lupia ja hyväksymiä suunnitelmia ei ole maa-aineslaissa yksilöity. Maa-aineslain 3 §:n 2 momentista on oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa johdettu, että maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen kaava ei kuulu MAL 2 §:n 2 kohdassa tarkoitettuihin suunnitelmiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen kaava ei kuulu MAL 2 §:n 2 kohdassa tarkoitettuihin suunnitelmiin. Kysymys on aina välittömästi luvan tai suunnitelman mukaisessa toiminnassa irrotettavista maaperän aineksista.

Poikkeus koskee vain välittömästi rakentamisen yhteydessä irrotettavia maaperän aineksia. Ainekset, jotka muutoin ovat tarpeen hankkeen toteuttamiseksi, ja joita sama viranomaisratkaisu kenties koskee, eivät kuulu tämän poikkeuksen piiriin.

Uudisrakennuksen rakennuslupa kattaa rakennuksen sijaintipaikan maa-ainesten poistamis- ja hyödyntämisoikeuden. Rakennuslupa ei

oikeuta maa-ainesten poistamiseen tontilta tai muulta kiinteistöltä rakennuksen paikkaa laajemmin. Maa-aineslakia sovelletaneen esimerkiksi laajalla kiinteistöllä tapahtuvan maa-ainesten siirtämiseen alueella tehtävää maarakennustyötä varten.

Ympäristönsuojelulain 27 §:n mukaan ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavaan toimintaan, josta säädetään liitteen 1 taulukossa 2, on oltava lupa (ympäristölupa). Taulukon 2 kohdan 7 c mukaan kivenlouhimo tai sellainen muu kuin maarakennustoimintaan liittyvä kivenlouhinta, jossa kiviainesta käsitellään vähintään 50 päivää edellyttää siten ympäristölupaa. Saman taulukon kohdan 7 e mukaan kiinteä murskaamo tai kalkkikiven jauhatus tai sellainen tietylle alueelle sijoitettava siirrettävä murskaamo tai kalkkikiven jauhatus, jonka toiminta-aika on yhteensä vähintään 50 päivää edellyttää niin ikään ympäristölupaa. Lain yksityiskohtaisten perustelujen mukaan liitteen 1 taulukon 2 luettelo vastaa ympäristönsuojeluasetuksen 169/2000 1 §:ssä olevaa luetteloa pienin tarkennuksin. Kyseisen asetuksen 2 §:n mukaan tarkoitetaan toiminnalla toimintakokonaisuutta, joka muodostuu pääasiallisesta toiminnasta ja samalle toiminta-alueelle sijoitetuista, sitä palvelevista toiminnoista, jos ne muodostavat teknisesti ja tuotannollisesti kokonaisuuden, jonka ympäristövaikutuksia on tarpeen tarkastella yhdessä.

Ympäristölupa on lisäksi oltava toimintaan, josta saattaa ympäristössä aiheutua eräistä naapuruussuhteista annetun lain (26/1920) 17 §:n 1 momentissa tarkoitettua kohtuutonta rasitusta. Kyseisen lain mukaan kiinteistöä ei saa käyttää siten, että naapurille, lähistöllä asuvalle aiheutuu kohtuutonta rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, pölystä, melusta, tärinästä tai muista vastaavista vaikutuksista. Arvioitaessa rasituksen kohtuuttomuutta on otettava huomioon paikalliset olosuhteet, rasituksen muu tavanomaisuus, rasituksen voimakkuus ja kesto, rasituksen syntymisen alkamisajankohta sekä muut vastaavat seikat (YSL 27 § 2 mom. 3) kohta).

YVA-tarve

YVA-lakia ja YVA-menettelyä sovelletaan hankkeisiin, joilla todennäköisesti on merkittäviä ympäristövaikutuksia. YVA-menettelyssä arvioitavat hankkeet luetellaan YVA-lain liitteessä 1 (18.1.2019/126). Hankeluettelon 2 b) kohdan mukaan YVA-menettely tulee sovellettavaksi kiven, soran tai hiekan ottoon, kun ottamisalueen pinta-ala on yli 25 hehtaaria, tai otettava ainesmäärä on vähintään 200 000 kiintokuutiometriä vuodessa.

YVA-lain yksityiskohtaisten perustelujen mukaan kiven, soran tai hiekan otolla tarkoitettaisiin lähtökohtaisesti maa-aineslain mukaista ottamista. Kohta ei tarkoittaisi rakentamisen yhteydessä tehtävää maanrakennustoimintaa eikä maanalaista rakentamista. Tässä kohtaa viitataan maa-aineslain 2 §:n 2) kohtaan: lakia ei sovelleta rakentamisen

yhteydessä irrotettujen aineiden ottamista ja hyväksikäyttöä, kun toimenpide perustuu viranomaisen antamaan lupaan tai hyväksymään suunnitelmaan. Lisäksi todetaan, että ympäristövaikutukset aiheutuvat hankkeen pinta-alan lisäksi ottamisen määrästä (mm. melu, pöly, tärinä ja liikenteen vaikutukset).

YVA-menettelyä sovelletaan lisäksi yksittäistapauksessa sellaiseen hankkeeseen, joka todennäköisesti aiheuttaa laadultaan ja laajuudeltaan, myös eri hankkeiden yhteisvaikutukset huomioon ottaen, hankeluettelossa mainittujen hankkeiden vaikutuksiin rinnastettavia merkittäviä ympäristövaikutuksia. Asukkailla ja muilla tahoilla säilyy myös mahdollisuus toteuttaa perusoikeuttaan YVA-menettelyn kautta ja vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.

T-alueella louhittavaa aluetta ilman Hankasalonmäen luvitettuja ja luvituksessa olevia hankkeita on kaava-aineiston mukaan 22 ha. **Koska yksittäisen hankkeen pinta-ala ja otto jäävät alle YVA-hankeluettelon rajan, ja hankkeen läheisyydessä on muita hyväksytyjä maa-aineshankkeita, joiden kanssa rajat selkeästi ylittyvät, tulee hankkeesta tehdä päätös YVA-menettelyn soveltamisesta yksittäistapauksessa.**

Muuta huomioitavaa

ELY-keskus toteaa kaava-aineistossa esitetyn louhintasuunnitelman vaikuttavan haasteelliselta, sillä alueelle jää isoja korkeuseroja ja leikkauksia (voimalinjan yhteyteen sekä lähteen ympärille luiskat noin 10 m korkeuserolla). Louhittaessa lähellä voimalinjaa tulee tarkkailla kallion rikkonaisuutta sen romahtamisvaaran estämiseksi.

Kaavassa on annettu T-alueen osalta seuraava määräys: "Korttelialueella tapahtuvaa louhintaa ja murskausta ei tule tehdä ensisijaisesti maa-ainesten ottamistarkoituksessa vaan rakennushankkeen edistämiseksi. Rakennushankkeen yhteydessä irrotettu kiviaines tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää lähellä muodostumiskohdetta, korttelialueen sisällä, ja sen poiskuljettamista tulee välttää."

ELY-keskus katsoo, että esitetty määräys ei kuulu asemakaavaan, ja se tulee poistaa tarpeettomana.

Melu

Kaavassa on annettu yhden AO-korttelin julkisivuille ääneneristävyysmääräys: "Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB (A)."

ELY-keskus muistuttaa, että ympäristöministeriön asetuksen rakennusten ääniympäristöstä (796/2017, muutettu 360/2019) mukaan:

"Rakennuksen, jossa on asuntoja tai majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä." Edellä mainitun perusteella alle 30 dB:n ääneneristävyysvaatimuksia asuinrakennuksille ei tulisi melualueella merkitä kaavaan.

T-korttelialueelle on annettu määräyksiä, joiden mukaan korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Määräyksen mukaan myös rakennusten teknisten laitteiden melunvaimennus tulee toteuttaa siten, että melutaso lähialueen asuintalojen sisätiloissa ja ulko-oleskelualueilla ei ylitä asetettuja valtioneuvoston ohjearvoja, ja toimintaan liittyvä meluselvitys tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Hulevedet

Kaavakartassa ei ole osoitettu hulevesien käsittelyyn ja viivytykseen varattuja alueita, vaikka määräys on annettu. Asia tulee korjata. Hulevesistä ja lähteikön valuma-alueesta on annettu asianmukaiset määräykset.

Asemakaavassa on syytä määrätä myös rakentamisen aikaisten työmaavesien käsittelystä. Asianmukainen määräys on esim. "Rakentamisen aikaiset työmaavedet on käsiteltävä niiden laatua parantavalla menetelmällä siten, että alapuolisiin vesistöihin ei aiheudu kiintoaine- ja ravinnehaittoja."

Pohjavedet ja rakennettavuus

Kaavatyön yhteydessä on laadittu selvitys kaavoituksen vaikutuksesta maakunnallisesti arvokkaaseen lähteikköön. Lähteikköselvityksessä on esitetty ehdotuksia kaavamääräyksiksi lähteen valuma-alueella, ja ehdotukset on kirjattu kaavamääräykseen sellaisenaan. Kaavamääräykset ovat lähtökohtaisesti hyvät, mutta esimerkiksi hulevesien imeyttäminen louhitulla alueella voi olla käytännössä ongelmallista. Louhinnan kieltäminen pohjavedenpinnan alapuolelle on lähteen tilan kannalta hyvä asia.

Peltoalueelle sijoittuvat noin 10 metrin paksuisen täytöt vaikuttavat haastavilta toteuttaa. Maaperä on savea ja silttiä, joten alueen kantavuuteen ja täyttöjen turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Lähteikköalueen lähistöllä täyttötyöt tulee tehdä siten, että ehkäistään sortumista.

Pohjavesi on nykyisellä peltoalueella paineellista ja pohjaveden painetaso nousee mittaustietojen perusteella ajoittain selvästi maanpinnan yläpuolelle. Paineellinen pohjavesi tulee huomioida alueen jatkosuunnittelussa erityisesti maankaivun osalta.

Kaavaselostuksen mukaan kaava-alueen pohjoisosan yksityisten kiinteistöjen kaivot tullaan kartoittamaan. ELY-keskus pitää tätä hyvänä ja tarpeellisena.

Luonnonsuojelu ja vesilain mukaiset kohteet

On hyvä, että maakunnallisesti arvokas lähteikkö on osoitettu suojelualueeksi SL. Lähteikköselvityksen perusteella rajattu suojelualue on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan esitetty riittävän laajana.

Luo-alueiden määräyksiä on tarkennettu, mistä kohteista on kyse. Määräyksiä on syytä vielä tarkentaa siten, että määräys huomioi alueiden luontoarvot. Asianmukainen määräys on esimerkiksi: *"Luontoarvot on huomioitava alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa."*

Kaavassa luo-2- ja luo-3 -osa-alueina osoitetut, luontoselvityksessä kuvioilla 6 ja 30 noteeratut purot olivat aiemmassa osayleiskaavan luontoselvityksessä todettu noroiksi, kohteet 46 ja 50. ELY-keskus totesi jo aiemmassa lausunnossaan, että kohteet ovat ELY-keskuksen näkemyksen mukaan noroja.

Vesilaissa noron määritelmä on puroa pienempi vesiuoma, jonka valuma-alue on vähemmän kuin 10 km², ja jossa ei jatkuvasti virtaa vettä, eikä kalankulku ole merkittävässä määrin mahdollista. ELY-keskuksen selvityksen mukaan kaavaehdotuksessa esitetyn luo-2 -puron valuma-alue on 0,97 km² ja luo-3 -puron alle 0,5 km². ELY-keskus katsoo edelleen näiden kohteiden olevan purojen sijasta vesilain suojelemia noroja.

Noron luonnontilan vaarantaminen on kielletty (Vesilaki 2 luku 11 §). Hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää omissa rakenteissaan, josta johdetaan noroon, niin ettei sen luontainen vesimäärä muutu.

ELY-keskukselta voi pyytää lausunnon vesilain mukaisen luvan tai poikkeuksen tarpeesta suunnitelmien tarkennuttua.

Kauppa

KTY-alueen kaavamääräystä on täydennetty asianmukaisesti.

Kulttuuriympäristö

Kaavaselostuksen ja tehtyjen inventointien perusteella suunnittelualueella ei sijaitse sellaisia rakennusperintökohteita, joilla olisi erityisiä MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, joiden säilyminen tulisi turvata.

Muuta

ELY-keskus kehotti aiemmassa lausunnossaan tarkentamaan KTY-mt -alueen kaavamääräykseen, mitä kaava mahdollistaa ja

kaavaselostukseen täydentämään, mitä määräyksellä tarkoitetaan. Määräystä on täydennetty kertomalla, että aluetta voidaan hyödyntää myös maatalouteen liittyvään toimintaan, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen muulle toiminnalle. Kaavaselostuksessa ei ole avattu määräyksen tarkoitusta.

ELY-keskus pitää esitettyä määräystä ongelmallisena. Asemakaavamääräyksen tulee olla yksiselitteinen ja siitä tulee käydä selkeästi ilmi alueen käyttötarkoitus. Tässä tapauksessa on haluttu osoittaa alueelle ensisijaisesti toimitilarakennusten korttelialueelle, joten maataloustoiminta on ristiriidassa esitetyn käyttötarkoituksen kanssa. ELY-keskus tuo esiin, että maataloustoiminta on joka tapauksessa mahdollista, kunnes KTY-korttelin toteuttaminen tulee ajankohtaiseksi. ELY-keskus katsoo, että maataloustoiminnan mahdollistaminen tulee poistaa määräyksestä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Reetta Suni ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin.

TIEDOKSI

Uudenmaan liitto

Länsi-Uudenmaan museo

UUDELY / Hannu Palmén, Mona Sundman, Anna Mikkola, Susanna Uusi-Kytölä, Erika Heikkinen, Juha Lumme, Henrik Wager

Tämä asiakirja UUELY/12472/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/12472/2019 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Suni Reetta 10.12.2021 13:45

Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 10.12.2021 14:00