



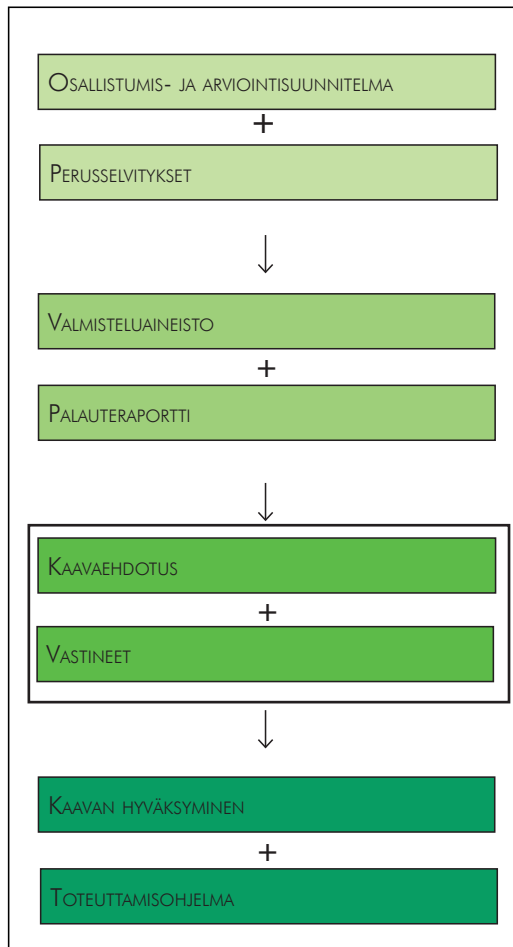
N135 Linnanniitun eteläosa

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavaselostus



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet



Kaavoitusprosessin eteneminen neljässä vaiheessa. Tämä raportti on julkaistu kaavan kolmannessa eli ehdotusvaiheessa.

Kaavan N 135 vireilletulo:

OAS/perusselvitykset ja tavoitteet

Ympä 10.6.2008 § 55

Ympä liite 2

Ympän oheismateriaali b

Kh 16.6.2008 § 155

Kh liite 1

Kuulutus 25.6.2008

Kaavan N 135 valmisteluaineisto:

Kaavaluonnos ja valmisteluaineiston selostus

Ympä 18.11.2008 § 115

Ympä liite e

Nähtävillä vuorovaikutusta varten 7.1.-5.2.2009

Kaavan N135 kaavaehdotus:

Ympä 9.6.2009 § 64

Ympä oheismateriaali c

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Vihti
Taajama: Nummelan taajama
Taajamanosa: Naaranpaju
Kylä: Härköilä
Kaavan nimi ja numero: Linnanniitun eteläosa, kaava N 135, asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaavan laatija: Kaavasunnittelija Tarja Perälä, Asemantie 30, PL 13, 03100 NUMMELA, s-posti tarja.perala@vihti.fi, p. (044) 042 1345, fax (09) 2242 3979

Asemakaava koskee seuraavia tiloja tai osaa niistä: 1:73, 1:245–1:250, 1:268, 1:282–1:284, 1:289 ja 20:08.

Asemakaavan muutos koskee kaavassa N 82 osoitettua lähivirkistysalueen osaa ja jalankululle ja pyöräilylle varattua katua/tietä, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Naaranpajun taajamanosan erillispientalojen korttelialueita kortteleihin 263-267, maatalousaluetta ja lähivirkistysalueita sekä niihin liittyviä katualueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Noin 10,8 hehtaaria käsittävä Linnanniitun eteläosa sijoittuu Nummelan keskustan ja Huhdanmäen asuinalueen eteläpuolelle. Alueelta on etäisyyttä Nummelan Pisteelle noin 2,5 kilometriä. Kaava-alueita rajaavat lännessä Lehmälähteenmäen metsä, pohjoisessa Linnanniitun kaava-alueen (N 82) korttelit 173 ja 174, idässä Linnanniitun kaava-alueen (N 82) lähivirkistysalue sekä Linnanmäki.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Linnanniitun eteläosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (N135) tarkoituksena on tutkia suunnittelualuetta lisärakentamisen ja katulinjausten osalta. Kaavoituksen myötä alue on tarkoitus liittää kunnallistekniikan piiriin.



Suunnittelualue rajattuna opaskartalla © Vihdin kunnan mittastoimi, 2009

1.4 Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	3
2	Tiivistelmä	5
3	Lähtökohdat	6
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
5	Asemakaavan kuvaus	20
6	Asemakaavan toteutus	25

Liitteet

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ympä 10.6.2008
2. Perusselvitykset ja tavoitteet raportti, ympä 10.6.2008
3. Valmisteluaineiston kaavaluonnoskartat, ympä 18.11.2008
4. Kaavaehdotuskartta
5. Kaavamääräykset
6. Havainnekuva

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Asian 61 / 063 / 2007 päätöisasiakirja 05.02.2007. Kunnanvaltuusto, Vihdin kunta, 2007.
- Asian 273 / 719 / 2000 päätöisasiakirja 02.05.2000. Kunnanvaltuusto, Vihdin kunta, 2007.
- Kaavoituskatsaus 2006. Vihdin kunta.
- Kaavoitusohjelma 2007. Vihdin kunta.
- Kaavoitustarpeen ja -kohteiden arviointi. Loppuraportti. Vihdin kunta, 1998.
- Rakennusjärjestys. Vihdin kunta, 2002.
- Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaanliitto, 2006.
- Yleiskaava. Vihdin kunta, 1986.
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025. Vihdin kunta. Kv 15.11.2004.
- Nummelan rakennemalli, Arkkitehtitoimisto A-konsultit. Vihdin kunta. Kv 14.3.2005.
- Kallioperäkartta. Suomen geologinen kartta 1:100 000, lehti 2041. Geologian tutkimuskeskus ja Maanmittauslaitos, 1994.
- Maaperäkartta. Suomen geologinen kartta 1:100 000, lehti 2041. Geologian tutkimuskeskus ja Maanmittauslaitos, 1995.
- Pohjavesialuekartta 1:25000, Nummelanharju 0192755. Vihdin pohjavesialueet 2005. Uudenmaan ympäristökeskus, 2005.
- Rakennusinventoinnit Haapakylä, Harkoilä, Köykkälä, Leppärlä, Nummenkylä, Palajärvi, Ritälä ja Torhola. Sirkka-Liisa Sihvonen 2003/2005.
- Vihdin tieliikenteen meluselvitys. Tielaitos, Vihdin kunta ja LT-Konsultit Oy, 1998.
- Vihdin tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma, 2005
- E18 käytävän liikennejärjestelmäselvitys Espoo–Lohja–Vihti (ELVI) . Espoo, Kirkkonummi, Vihti, Lohja ja Uudenmaan tiepiiri 2007
- Nummelan eteläosien luontoselvitys. Luontotieto Keiron Oy, 2005
- Nummelan eteläosien osayleiskaava 1A ympäristövaikutusselvitys. Arkkitehtitoimisto A-konsultit, 2007.
- Nummelan eteläosien osayleiskaava. Luonnonolosuhteiden ja maiseman tarkastelu osayleiskaavan laatimista varten. T Tikkanen-Lindström. Vihdin kunta, 1992.
- Hulevesien luonnonmukainen hallinta. Suunnittelukohteena Ridalinpuron valuma-alue. Outi Salminen ja Eeva Rapola. TKK Vesitalous ja vesirakennus, 2007.
- Vihdin Linnanniitun luontoselvitys. Arto Kalpa ja Ari Karhilahti. Biota BD Oy, 2004.
- Linnanniitun, kaavan 82 alueen rakennettavuusselvitys. Geotek Oy, 2003.
- Luonnonolosuhteiden ja maiseman tarkastelu osayleiskaavan laatimista varten. T Tikkanen-Lindström. Vihdin kunta, 1992.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Suunnittelualue kuului alun perin kaavaan N 82. Syyskuussa 2006 kunta päätti kuitenkin, että Linnanpellon tilan sekä lähiympäristön muiden yksityisessä omistuksessa olevien tilojen maankäyttö suunnitellaan toisessa kaavoitusvaiheessa eli asemakaavassa N135.

Maapoliittiset neuvottelut jatkuivat ja myöhemmässä vaiheessa päädyttiin kiinteistökauppaan, jossa Linnanpellon tila rakennuksineen siirtyi kunnan omistukseen. Sittemmin Linnanpellon tilan pääarakennus (tila 1:289) on myyty edelleen Pienryhmäkoti Katinhäntä Oy:lle. Kaava-alue N135 otettiin jo vuoden 2007 kaavoitusohjelmaan.

Alueen maanomistajien kanssa on pidetty kokous kaavoituksen lähtökohdista 7.6.2007. Asemakaavan aloituskokous on pidetty 20.5.2008. Kokoukseen osallistui maankäyttö ja kiinteistötoimen edustajien lisäksi kunnallistekniikan, rakennus- ja ympäristövalvonnan edustajia.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä perusselvitykset ja tavoitteet merkittiin tiedoksi ympäristölautakunnassa 10.6.2008. Kaavan tavoitteet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 16.6.2008. Kaavasta on tarpeen laatia maankäyttöso-pimus tilan 1:248 osalta.

Kaavan valmisteluaineisto oli ympäristölautakunnan käsiteltävä 18.11.2008 ja se päätettiin

asettaa nähtäville vuorovaikutusta varten 7.1.- 5.2.2009. Asemakaavan suunnittelusta järjestettiin yleisötilaisuus 22.1.2009.

Kaavan vuorovaikutusvaiheen jälkeen on laadittu kaavaehdotus.

2.2. Asemakaavaehdotus

Linnanniitun eteläosan asemakaava jatkaa jo kaavoitetun Linnanniitun alueen tiivistä kylämäistä rakennetta. Kaavaluonnosta suunniteltiin aiemmin tehtyjen luonnosten pohjalta ja yhteistyössä kunnallistekniikan asiantuntijoiden kanssa. Kaavaehdotukseen yhdisteltiin ratkaisuja molemmista kaavaluonnosvaihtoehdoista.

Kaava-alueella sijaitseville tiloille, joille on rakennettu omakotitaloja, on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta. Näiden lisäksi erillispientalojen korttelialueita muodostuu suunnittelualueen pohjoisosaan sekä Vihdin kunnan omistamille maa-alueille että yksityisessä omistuksessa olevalle maalle. Alueelle syntyy myös laajoja ympäröiviin alueisiin liittyviä lähivirkistysalueita sekä maatalousalue, jolle ei tule sijoittaa rakentamista.

Linnanniituntien entinen loppuu pää osoitetaan Linnanniitunpolku –nimiseksi kapeaksi kaduksi ja alueelle rakentuu myös uusi Ekokaari –niminen katu.



Suunnittelualueen rakennuskantaa pellolta nähtynä.

3. LÄHTÖKOHDAT



Suunnittelualan rajausta ortokuvalla © Maanmittauslaitos, 2005.



Metsäiset mäet muodostavat taustan avoimelle peltoaukealle.



Metsän reunaa tien varrella..



Maaperä on peltoalueella savista.

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala on nykyisin pääosin peltoa. Linnanniituntien varressa on myös metsäkaistale ja harvakseltaan omakotitaloasutusta. Alue liittyy yhdyskuntarakenteeseen Linnanniituntien ja edelleen Pillistöntien kautta. Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Pienellä osalla suunnittelualan pohjoisosaa on voimassa asemakaava N 82, muutoin suunnittelualaueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Tarkempi selvitys suunnittelualan oloista ja suunnittelutilanteesta löytyy perusselvitykset ja tavoitteet -raportista (liite 2).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Linnanniitun alue kuuluu maisemarakenteeltaan Nummelan eteläiseen ylänköalueeseen. Alue on suurimmaksi osaksi metsään ja tiehen rajautuvaa peltoa. Jyrkkäpiirteiset ja metsäiset mäet muodostavat tärkeän taustan avoimelle peltoaukealle. Peltoalueiden väliin ja suunnittelualan pohjoispuolella sijoittuva entinen luomutila pihapiireineen muodostaa maisemallisesti merkittävän solmukohtan. Peltoalueen keskellä, alueen matalimmalla kohdalla, kulkee valtaoja, joka laskee Torholan kautta Enäjärveen.

Korkeussuhteiltaan kaava-alue on melko tasaisesti viettävää, mutta ympäröivillä metsäalueilla on suuriakin korkeuseroja. Maanpinta on matalimmillaan peltoalueen keskellä +57 metrissä ja korkeimmillaan luoteisreunan metsikössä +75 metrissä.

Maaperä, rakennettavuus

Geotek Oy:n tekemän rakennettavuusselvityksen (2003) mukaan maaperä on koko alueella routivaa, erityisesti silttisten maalajien kohdalla. Savi on routivuutensa, heikon kantavuutensa ja märkyytensä vuoksi rakentamisen kannalta haastava maalaji. Selvityksen mukaan raskaat ja painumille arat rakennukset joudutaan perustamaan paalujen varaan. Rakentamiseen ryhdyttäessä on maaperän rakennettavuus selvitettävä tarkemmin tapauskohtaisesti.

Kasvillisuus

Linnanniitun alueen kasvilajisto on pääosin

melko tavanomaista metsä-, pelto- ja tievarsialueen lajistoa. Osayleiskaavaa varten laaditun tarkastelun (1992) mukaan kulttuurivaikutteinen kasvillisuus on vähäistä. Alueellatehdynluontoselvityksen (2004) mukaan suunnittelualueen metsät ovat pääasiassa ns. tyypillistä kuusivaltaista talousmetsää, jossa on paikoitellen hakkuuaukkoja.

Pienilmasto

Suunnittelualueella Linnanmäen pohjois-länsirinteet ovat pienilmaston kannalta rakentamiselle hankalia paikkoja, samoin kuin alavampi osa peltoa. Sensijaan Linnanniituntietä reunustavat koillisensuuntaiset rinteet sekä pellon ja metsän välinen reunavyöhyke ovat pienilmastollisesti kohtuullisen suotuisia rakennuspaikkoja.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen keskeisen peltoalueen poikki kulkee koillis-kaakonsuuntaisesti valtaoja, johon alueen pintavedet ohjautuvat. Linnanniitun asemakaavan N 82 toteuttamisen yhteydessä on valtaojaan rakennettu hulevesien laskeutusallas. Laskeutusaltaasta pintavedet laskevat ojien ja purojen kautta edelleen Enäjärveen ja Siuntionjoen vesistöön.

Pohjaveden pinta noudattaa pitkälti maastonmuotoja. Suunnittelualue ei kuulu pohjavesialueeseen.

Luonnonsuojelu

Nummelan eteläosien luontoselvityksessä (2005) suunnittelualueelta mainitaan yksi paikallisesti arvokas luontokohde, potentiaalinen ruusrääkän pesimäalue, joka sijaitsee avoimella peltoalueella. Tällaisella kohteella on jonkin verran luonnonarvoja, jotka yleensä voi helposti säilyttää, vaikka aluetta käytettäisiin rakentamiseen. Luontoselvityksessä suositellaan, että ainakin osa Linnanniitun pellostä jätetään avoimeksi.

Luontoselvityksessä arvioitiin myös suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Linnanmäki näköalojensa puolesta paikallisesti merkittäväksi kallioalueeksi ja maisemallisesti ja/tai luonnonesiintymien kannalta paikallisesti/valtakunnallisesti merkittäväksi kallioalueeksi (luokka I).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualue kuuluu Nummelan eteläpuoliseen kallioselännealueeseen. Tämä kallioselännealue oli 1700-luvun lopulla tietöntä metsämaata, jossa kuitenkin Linnanniitun laakso saattoi jo olla laidunnettua aluetta. Tähän



Alueen kasvilajisto on pääosin melko tavanomaista metsä-, pelto- ja tienvarsilajistoa.



Suunnittelualueella olevien omakotitalojen pihat aukeavat kaakkoon ja etelään.



Linnanniitun hulevesien laskeutusallas.



Kartan kohde nro 15 on Linnanniitun pellolle sijoitettu potentiaalinen ruusrääkän pesimäalue. Luontotieto Keiron Oy, 2005.



Entisen luomutilan pihatie Linnanniituntien suuntaan.



Kuvia suunnittelualan rakennuskannasta.

saattaisi viitata myös arvio, jonka mukaan suunnittelualan eteläpuolella, purouoman varrella sijaitsi 1600-luvulla mylly. Nykyään jäljellä on myllynkivi ja patorakennelmia puron varressa.

1920-luvulla Huhdanmäen eteläpuolinen alue oli otettu kokonaan viljelyyn ja sen eteläreunoillekin oli syntynyt asumuksia. Tuolloin alueen tiestö muodostui Pillistöntiestä ja nykyisestä Kotirinteentiestä, joka ulottui Linnanmäelle asti. 1980-luvun lopulta lähtien Huhdanmäen asutus on laajentunut etelään ja suunnittelualueellekin on rakennettu omakotitaloja.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueella on harvakseltaan rakennettuja omakotitaloja. Suunnittelualue liittyy Linnanniituntien välityksellä, Pillistöntiehen ja sen kautta edelleen Nummelan taajaman palveluihin. Suunnittelualan kehittämisessä voidaan hyödyntää olemassa olevaa tieverkkoa. Asemakaavojen N 82, N 132 ja N 135 myötä suunnittelualue liittyy paremmin osaksi Nummelan taajamarakennetta.

Rakennuskanta

Suunnittelualan pohjoisosassa on 1980-luvulla rakennettu Linnanniitun maatila talousrakennuksineen, joissa on harjoitettu aikaisemmin luomuviljelyä. Maatilasta lounaaseen haaroittuvan Linnanniituntien varrella on kuusi omakotitaloa, jotka on rakennettu 1980–2000 -lukuilla. Rakennukset ovat harjakattoisia ja 1½-kerroksisia. Rakennusmateriaalit vaihtelevat tiilestä hirteen.

Palvelut

Suunnittelualueelta on noin 2,5 kilometriä matkaa Nummelan keskusta, jonne on keskittynyt pääosa Nummelan taajaman julkisista ja muista palveluista. Kaava-alueen lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 2 kilometrin etäisyydellä.

Lähin päiväkotito sijaitsee reilun kilometrin päässä Huhdanpellossa. Myös Pajuniityssä on päiväkotito sekä neuvola. Lähin ala-aste, Nummelan koulu, sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Nummelanharjun koulu ja Kuoppa-nummen koulukeskus sijaitsevat myös Nummelan taajaman keskustan tuntumassa. Nummelan eteläosien kehittyessä lähialueiden palvelut tulevat paranemaan.

Linnanniituntien päässä sijaitsee omakotitalon pihapiirissä verhoomo. Lisäksi kaavan N 82 puitteissa pohjoispuoleiselle Linnanniitun asuinalueelle on mahdollista sijoittaa palvelu-, työ- ja asukkaiden yhteisiä harrastus- ja virkistystiloja.

Virkistys

Alue sijaitsee keskellä Etelä-Nummelan kallionselännettä, jonka laajoja yhtenäisiä metsäalueita käytetään ulkoilun ja liikunnan ohessa marjastus- ja sienestysalueina. Linnanniitun puistoalueille on mahdollista perustaa viljelyspalstoja.

Liikenne

Suunnittelualan sisäisen liikenneverkon rungon muodostaa nykyisen Linnanniituntien loppupää, johon liittyy entisen Linnapellon tilan suuntaan erkaneva pihatie. Linnanniituntie, Pillistöntie, Huhdanmäentie sekä Valtatie 2:n rinnakkaistie ovat suunnittelualan pääyhteyksiä Nummelan keskusta ja valtateille 2 ja 110. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Nummelan linja-autoasemalla ja Porintien varressa. Kaava-alueella ei ole sisäistä julkista liikennettä.

Pidemmän aikavälin suunnitelmiin kuuluu mahdollisen Länsiradan rakentaminen, jonka linjaus tulisi todennäköisesti (ELVI – selvitys) kulkemaan kaava-alueesta noin 150 metriä etelään. Nummelan asema tulisi alustavien suunnitelmien (rakennesuunnitelma) mukaan sijoittamaan suunnilleen nykyisen ajoharjoitteluradan kohdalla, suunnittelualan länsipuolella.

Tekninen huolto

Alue liitetään asemakaavoituksen myötä muun Linnanniitun alueen tavoin kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Nykyisin asutuksen käyttövesi saadaan omista kaivoista.

Linnanniitun kaavan N 82 yhteydessä on selvitetty alueen oman lämpökeskuksen toiminnan järjestämistä. Kaukolämpöputket ulottuvat tällä hetkellä Hopeasepäntielle ja Huhdanmäentielle. Kaukolämpöverkoston laajennuksia on tulevaisuudessa suunnitteilla Etelä-Nummelan suuntaan.

Erityistoiminnot

Suunnittelualan luoteis- ja kaakkoispuolella metsässä kulkevat 110 kV:n ja 400 kV:n sähkölinjat, jotka kuitenkin jäävät suunnittelualan ulkopuolelle.

3.1.4 Maanomistus

Suurin osa suunnittelualueesta on yksityisessä omistuksessa. Vihdin kunta omistaa suunnittelualueella olevia peltoalueita sekä Linnanpellon tilan alueet lukuun ottamatta päärakennusta ja sen lähiympäristöä.



Viistokuva Linnanniitusta. Suunnittelualuetta etualalla, takana Nummelan keskusta.



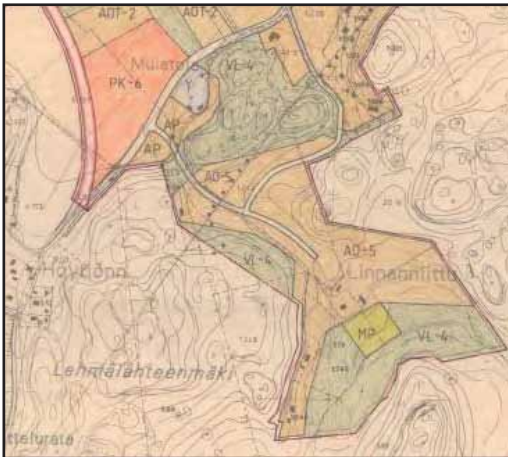
Suunnittelualeella toimii verhoomo.



Tienäkymä suunnittelualueelta.



Suunnittelualue maakuntakaavassa nuolella osoitettuna. Ruskealla värillä on osoitettu taajamatoimintojenaluetta. © Uudenmaanliitto, 2004.



Ote Nummelan eteläosien osayleiskaavaehdotuksesta, vuodelta 1998.



Ote kaavan N 82 havainnekuvaluonnoksesta, jossa suunnittelualue oli vielä mukana.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuuston hyväksymässä (2004) ja ympäristöministeriön vahvistamassa (2006) Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella, Nummelan keskustatoimintojen alueen eteläpuolella.

Suunnittelualueen molemmin puolin kulkee voimalinjat: länsipuolella kulkee 110 kV:n ja itäpuolella 400 kV:n voimalinja. Suunnittelualueen itäpuolelle on merkitty etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve.

Maakuntakaavassaraidelinjauksenvarauskulkee suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolella. Vihdissä Espoo-Lohja-Turku –ratalinjausta on kuitenkin muutettu kehityskuvatyön ja Nummelan eteläosien rakennesuunnitelman yhteydessä kulkemaan pohjoispuolen sijaan noin 150 metriä suunnittelualueen eteläpuolella. Ratavaruksen paikkaa on selvitetty myös E18 liikennekäytävän Espoo-Nummela-Vihti osuutta koskevan selvitystyön (ELVI) yhteydessä.

Yleiskaavat

Oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa (1986) suunnittelualue on osoitettu selvitysalueeksi (S) eli kaavassa ei tuolloin ole otettu kantaa alueen maankäyttöön.

Parhaillaan laaditaan Nummelan eteläosien osayleiskaava 0249, jonka tavoitteena on Nummelan taajaman hallittu kasvu etelään. Kaavan pohjana on Nummelan eteläosien rakennesuunnitelma. Rakennesuunnitelma on Vihdin kunnan oma, Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy:n laatima juridisesti ei-sitova maankäyttösuunnitelma, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 14.3.2005. Se on tehty Nummelan kehityskuvan sisältämien tavoitteiden pohjalta ja sen on tarkoitus antaa suuntaviivoja varsinaiselle osayleiskaavatyölle. Rakennesuunnitelmassa suunnittelualue on merkitty omakotitalo- ja pelto/puistoalueeksi. Peltoalueen halki kulkee suunnitelmassa tärkeän ulkoilyyhteyden merkintä.

Asemakaavat

Suunnittelualueen pohjoispuolella on voimassa asemakaava N 82 (kv 4.6.2007). Kaavan N 82 tavoitteiden mukaan Linnanniittu on kaavoitettu pientalovaltaisiksi ja osittain ekologisesti rakennettavaksi asuinalueeksi noin 200-250 asukkaalle. Suunnittelun lähtökohdanta

on tutkia matalan ja paikoin tiiviin, ympäristön huomioivan ja yhdyskuntarakenteeltaan kylmäisen taajaman toteuttamista sekä luoda puitteet ekologiselle asumiselle ja rakentamiselle. Linnanniitun eteläosan asemakaava kuului alun perin kaavan N 82 alueeseen, mutta erotettiin myöhemmin omaksi kaavakseen.

Aivan kaavan N 135 suunnittelualan pohjoisosassa on Linnanniitun asemakaavassa N 82 lähivirkistysalueen osaksi osoitettua aluetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katua/tietä, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Asemakaavan muutoksella on tarvetta tarkistaa lähivirkistysalueen rajausta suhteessa muihin korttelialueisiin. Myös katujärjestelyjä tutkitaan vielä uudelleen kaavan N 135 yhteydessä.

Suunnittelualan seuraavaksi lähimmät voimassaolevat asemakaava-alueet sijaitsevat Huhdanmäessä. Linnanniitun pohjoispuolelle ollaan valmistelemaan Kotirinteen asemakaavaa N 132.

Rakennusjärjestys

Rakentamista ohjaa kunnanvaltuuston hyväksymä (2002) rakennusjärjestys, joka sisältää muun muassa tulkintoja vanhimpien rakennuskaavojen rakennusoikeudesta sekä ohjeita rakennusten sovittamisesta olemassa olevaan ympäristöön ja muita yksityiskohtaisempia ohjeita rakentamiseen.

Rakennuskiellot

Suunnitteluala kuuluu kunnanhallituksessa hyväksytyyn (2007) Nummelan eteläosien osayleiskaavan 1B/0249 rakennus- ja toimenpidekieltoalueen laajennukseen. Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n

mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpidekielto 1.1.2010 saakka

(kv 6.6.2005). Rakennuskielto ei koske olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvän talous- ja/tai maatalousrakennuksen rakentamista eikä enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen korjaamista tai sen vähäistä lisärakentamista.

Pohjakartta

Mittaustoimi on toimittanut kaavoituksen pohjaksi päivitetyn ja tarkistetun pohjakartan alueesta 5.9.2008.



Ote asemakaavasta N 82 vuodelta 2007.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on Nummelan eteläistä laajentumisaluetta ja liittyy kiinteästi Linnanniitun rakenteilla olevaan asuin-alueeseen. Asemakaavalla N 135 tutkitaan suunnittelualueen lisärakentamisen ja katulinjauksen osalta. Lisäksi suunnittelualue on tarkoitus liittää kunnallistekniikan piiriin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava N 135 sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään (17.3.2008) päivitettyyn kaavoitusohjelmaan vuodelle 2008 ja sen on tarkoitus olla kunnanvaltuuston käsiteltävänä vuoden 2009 aikana. Asemakaavasta on syytä laatia maankäyttösopimus tilan 1:248.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat ja asukkaat, lähialueen ja kunnan asukkaat, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat kunnan sisäiset ja ulkoiset viranomaiset. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 1).

4.3.2 Vireilletulo

Kunnan ympäristölautakunta käsitteli kaavan N 135 perusselvitykset ja tavoitteet -raportin sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 10.6.2008. Asemakaava on kuulutettu vireille ja OAS nähtäville 25.6.2008.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on ollut koko suunnittelun ajan mahdollisuus antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 1).

Asemakaava kuulutettiin vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville juuri ennen kunnanviraston kesäsulkuakaa 25.6.2008, jonka vuoksi suunnittelualueen maanomistajille lähetettiin lyhyt tiedote asiasta ja kopio osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole tehty huomautuksia.

Maanomistajan kanssa on neuvoteltu Pienryhmäkoti Katinhäntä Oy:n omistaman tilan 1:289 kaavoituksesta. Pienryhmäkodille pyritään järjestämään kaavoituksen yhteydessä lisää tilaa henkilökunnan pysäköintiä varten. Pienryhmäkoti Katinhäntä Oy on valmis ostamaan mahdollisen lisäalueen.

Tilan 1:248 maanomistajalle on kerrottu alueen suunnittelusta ja maankäyttösopimuksen tarpeesta muita alueita koskevien neuvotteluiden yhteydessä. Maanomistajan edustajan kanssa on neuvoteltu suunnitteluratkaisusta ja maankäyttösopimuksen laatimisesta.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon aikana 22.1.2009 järjestettiin alueen suunnittelua koskeva vuorovaikutustilaisuus, johon ei kuitenkaan saapunut alueen suunnittelusta kiinnostuneita osallisia.

Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin mielipiteitä/lausuntoja seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan Liitto, Tiehallinto / Uudenmaan piiri, Ratahallintokeskus, Fortum Sähkönsiirto Oy, Fortun Lämpö Oy, Nummelan Aluelämpö Oy, Fingrid Oy, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Rosk'n Roll Oy Ab, Vihdin Enäjärven Suojeluyhdistys, Nummelan kylätoimintaryhmä, Härköilän kylätoimikunta ja Nummelan kylätoimintaryhmä. Kaavan valmisteluaineistosta saatiin 5 lausuntoa ja 1 mielipide.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta ei ole tarpeen järjestää viranomaisneuvottelua.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan väestömäärän kasvuennuste edellyttää noin 400 asunnon vuotuista lisätarvetta. Vihdin kunnan tavoitteena on tarjota väestönkasvuun vastaavaa monipuolista asuntotuotantoa.

Suunnittelualue sijaitsee Nummelan taajaman voimakkaan kasvun alueen reunamilla. Tällä voimakkaan kasvun alueella väestön ennakoitaan kasvavan noin 30 % vuosina 2005 - 2015. Kun taajama-asumisen osuutta pyritään nostamaan, on myös Linnanniittu Nummelan keskustan tuntumassa avainasemassa. Nummelassa asuntotuotanto keskittyy paljolti korkealaatuisiin, tiiviisiin pientaloalueisiin ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen läheisiin alueisiin.

Pidemmän aikavälin suunnitelmiin kuuluvan mahdollisen Länsiradan linjaus ja tulevan Nummelan aseman sijainti lähellä Linnanniitun aluetta asettaa alueen suunnittelulle omat lähtökohtansa. Aseman lähistön asuinalueita on tarkoituksenmukaista suunnitella tiiviinä kokonaisuuksina. Tiivis taajamarakenne mahdollistaa myöhemmin alueelle monipuoliset paikallisetkin julkisen liikenteen yhteydet. Tiivis rakenne mahdollistaa osaltaan myös palveluiden kehittymisen Nummelan eteläosiin.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttumisen takia kaavan N 135 yhteydessä on otettava huomioon asemakaavan sisältövaatimusten ohella myös yleiskaavan sisältövaatimukset eli suunnittelualan liittymisen laajempaan kokonaisuuteen. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta. Linnanniitun eteläosan asemakaavan N 135 laatimisessa on kiinnitetty huomiota erityisesti seuraaviin valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

Toimivan aluerakenteen yleistavoitteissa painotetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakennetta on kehitettävä monikeskuksisena ja verkottuvana sekä hyviin liikenneyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena. Alueiden käytöllä edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä.

Suunnittelualue liittyy tiiviisti rakenteilla olevaan Linnanniitun asuinalueeseen, joka on suunniteltu kylämäiseksi, paikoin tiiviiksi ja ekologiseksi pientaloalueeksi. Koko Linnanniittu liittyy Nummelan eteläosaan, joka on taajaman tärkein kasvusuunta ja jota ollaan kehittämässä monipuoliseksi, tiiviiksi, suunnitteilla olevaan Länsirataan tukeutuvaksi alueeksi, jolle muodostuu merkittävässä määrin uusia asuin- ja yritysalueita. Linnanniittuomakotitalovaltaisena pientaloalueena tulee olemaan eteläisen Nummelan väljimmän rakennettuja alueita, mutta Etelä-Nummelan osayleiskaavatyössä (vrt. rakennemalli) tuleva asemanseutu ja tärkeimpien joukkoliikennereittien varret osoitetaan huomattavasti tiiviimmän rakennetuiksi. Linnanniitun eteläosan rakentamisen tiiviyys määräytyy pitkälti muun Linnanniitun alueen mukaan.

Eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun yleis- ja erityistavoitteissa viitataan olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntämiseen ja eheyttämiseen. Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Yhdyskuntarakennetta on kehitettävä siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuuksia sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan. Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen. Alueiden käytössä luodaan edellytykset ilmastonmuutokseen sopeutumiselle.

Eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun erityistavoitteissa mainitaan, että alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata. Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia ja kevyen liikenteen verkostoista jatkuvia, turvallisia ja laadukkaita. Kaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Linnanniitun eteläosan ja koko eteläisen Nummelan kehitys tukeutuu olemassa olevan Nummelan taajaman palveluihin, jotka kehittyvät jatkuvasti. Toisaalta alueen kehittäminen pohjautuu suunniteltuun Länsirataan, joka on tärkeä koko Vihdin kehitykselle ja

saavutettavuudelle. Länsiradan ja läheisyyteen muodostuu tiiviin asumisen lisäksi työpaikka-alueita, jolloin Vihdin työpaikkaomavaraisuus kasvaa ja samalla pendelöintitarve laskee. Linnanniitun asuinalueelle muodostuu asemakaavan myötä uusia pientalotontteja ja olemassa olevan rakennuskannan nykyinen käyttö pyritään säilyttämään. Asemakaavalla tiivistetään alueen rakennetta. Linnanniitun eteläosan asemakaava antaa mahdollisuudet Linnanniitun Ekokylä – hankkeen mukaiselle ekologiselle rakentamiselle myös alueen eteläosassa.

Alueen lähelle on vireillä olevien suunnitelmien valossa muodostumassa tiivistä asumista, palveluita, työpaikkoja ja hyvät julkisenliikenteenyhteydet. Linnanniitun lähivirkistysalueet liittyvät ympäröivien alueiden viheralueisiin, jotka muodostavat aikanaan eteläisen Nummelan viheralueverkoston, jonka kautta on helposti järjestettävissä turvalliset ja jouhevät kevyenliikenteen eri puolille Nummelaa. Linnanniitun eteläosan asemakaavassa on pyritty huomioimaan ilmastonmuutoksen myötä kasvavat tulvariskit ja rakentamisen myötäkin lisääntyvät hulevedet.

Kulttuuri- ja luonnonperinnön, virkistyskäytön ja luonnonvarojen yleistavoitteet edistävät kansallisen kulttuuriympäristön, rakennusperinnön, arvokkaiden alueiden monimuotoisuuden sekä hiljaisten alueiden säilymistä. Luonnon virkistyskäytön sekä luonto- ja kulttuurimatkailun edistäminen tukee myös valtakunnallisia tavoitteita. Tavoitteena on turvata luonnonvarojen saatavuus myös tuleville sukupolville sekä edistää vesien hyvän tilan saavuttamista ja ylläpitämistä. Erityistavoitteissa mainitaan, että alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset alueet sekä pohja- ja pintavesien suojelu- ja käyttötarpeet.

Linnanniitun alueelle muodostuu kaavan myötä yhtenäisiä, muihin alueisiin liittyviä lähivirkistysalueita. Asemakaavassa on huomioitu luontoselvityksissä esiin tulleet luontoarvot ja vesiensuojelutarpeet.

Toimivien yhteysverkostojen ja energiahuollon yleis- ja erityistavoitteet tukevat ensisijaisesti ole-massa olevien pääliikenneyhteyksien ja -verkostojen kehittämistä eri liikennemuodot käsittävinä kokonaisuuksina. Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan liikenneturvallisuutta. Alueidenkäytössä

edistetään uusiutuvien energianlähteiden hyödyntämismahdollisuuksia.

Erityistavoitteissa mainitaan, että alueidenkäytössä on turvattava merkittävien ratojen, maanteiden ja vesiväylien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet, sekä säilytettävä mahdollisuudet toteuttaa uusi rautatieyhteys Helsingistä Turun suuntaan. Alueidenkäytössä on turvattava edellytykset julkiselle liikenteelle sekä eri liikennemuotojen yhteistyön kehittämiseksi.

Linnanniitun eteläosan asemakaavoituksessa on otettu huomioon koko Etelä-Nummelan liikenneverkon suunnittelu mukaan lukien Länsirata ja joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet, jotka liittyvät käynnissä olevaan Etelä-Nummelan osayleiskaavatyöhön. Alue on helposti liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin muun Linnanniitun alueen kautta.

Helsingin seudun erityiskysymyksiä koskevien yleistavoitteiden mukaan aluetta kehitetään valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskunta-rakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina.

Erityistavoitteissa riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys. Merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

Länsiradan toteutumisen myötä suunnittelualaue tukeutuu raideliikenteeseen. Etelä-Nummelan osayleiskaavan tavoitteena on pääkatujen varsien tiivis rakentaminen, mikä edesauttaa sekä alueen sisäinen että kunnan ulkopuolelle suuntautuvan linja-autoliikenteen toimintamahdollisuuksia.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Linnanniitun eteläosa on sijainniltaan ja ympäristöolosuhteiltaan luonteva alue pientalorakentamiselle ja se jatkaa Linnanniitun tiivistä, kylämäistä, ekologiseen rakentamiseen tähtäävää pientaloaluetta. Vireillä oleva Etelä-Nummelan osayleiskaavatyö ja siihen liittyvät

selvitykset ja suunnitelmat ohjaavat alueen suunnittelua. Suunnitteilla oleva Länsirata, uusi vt:n 2 rinnakkaistie ja muut Nummelan eteläosien liikennejärjestelyitä koskevat suunnitelmat painottavat alueen kehittämistä ja tiivistämistä. Toisaalta aluetta on kehitettävä tiiviinä, matalaan pientalorakentamiseen keskittyvänä kokonaisuutena, mutta sen omaleimaisuutta rauhallisena, puistoihin rajoittuvana asuinalueena on kuitenkin vaalittava. Rakennetut alueet pyritään muodostamaan pienilmastollisesti edullisille paikoille ja välttämään mahdollisuuksien mukaan varjoisia, tuulisia ja kylmiä alueita.

Rakentamisen osalta on huomioitava uuden alueen liittyminen arkkitehtonisesti jo suunniteltuun rakentamiseen ja liikenteellisesti olemassa olevaan ja suunniteltuun liikenneverkkoon. Alueen yhdyskuntatekniseen huoltoon ja katujen rakentamiseen liittyvät suunnitelmat pyritään laatimaan samanaikaisesti kaavan kanssa.

Alueen kulttuuriarvoja ja luonnonympäristön erityispiirteitä pyritään säilyttämään ja suojelemaan, minkä vuoksi peltoalueet jätetään suunnittelualueella pääosin rakentamatta. Rakennettavat peltoalueet ja pellonreunustat voidaan suojata tuulelta rakennustensijoittelulla, kasvillisuudella, vaja- ja aitarakenteilla.

Ympäröiviin alueisiin liittyviä lähivirkistysalueita varataan erityyppisiltä paikoilta. Yhtenäisten lähivirkistysalueiden kautta on mahdollista järjestää turvalliset kevyenliikenteenyhteydet eri taajamanosien välille. Hulevedet ja mahdolliset tulvavedet on tarpeen ohjata avopainanteiden kautta alueen poikki kulkevaan valtaojaan, johon on rakennettu laskeutusallas.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

- Suunnittelualueella asuvien maanomistajien tavoitteena ei ole merkittävä lisärakentaminen omistamilleen tiloille. Näin ollen ei synny tarvetta maankäyttösopimuksien tekemiseen.

- Linnanniitun polku halutaan säilyttää kapeana ja hitaana katuna, jossa olisi mahdollisesti erillisiä ohituspaikkoja.

- Alue halutaan liittää mahdollisimman pian kunnallistekniikan piiriin.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

- Asemakaava tukee Nummelan eteläosien osayleiskaavatyöhön asetettuja tavoitteita.

- Asemakaavalla muodostetaan ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä elinympäristöä.

- Alue toteutetaan ympäristö, alueen luontosuhteet sekä ekologisen rakentamisen periaatteet huomioon ottaen.

- Asemakaavoitettava alue liittyy kiinteästi muuhun Linnanniitun alueeseen ja sen kylämäiseen yhteisöön ja ekologisuuteen tähtäävään rakennustapaan.

- Asuinalueesta muodostuu laadukas, turvallinen ja viihtyisä.



Havainnekuva Linnanniitun ekokylästä, Bruno Erat, 2008.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Vaihtoehto 1

Linnanniituntien loppupää osoitetaan Linnanniitunkuja nimiseksi kapeaksi kaduksi, jonka pohjoisosasta erkanee entisen luomutilan suuntaan Ekokuja. Ekokujan jatkeena on Linnanniitunpuiston läpi Elokujalle osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa Ekopolku, jolla on huoltoajo sallittu.

Linnanniitunkujan varteen osoitetaan erillispientalojen korttelialueita tiloille, joille on jo rakennettu omakotitaloja (AO-11 ja AO-12). Linnanniitunkujan loppupäässä sijaitsevalla tilalle, jolla toimii verhoomo, osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myös rajoitetun määrän työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön häiriötä (AOT-1). Entisen luomutilan päärakennuksen ympärille muodostuvaan tonttiin on suunniteltu asemakaavassa noin 168 m² lisäalue tontilla toimivan lastenkodin henkilökunnan pysäköintiä varten. Jo rakennetuilla erillispientalojen korttelialueiden tonteilla rakennusoikeudet ovat 250 km², jonka lisäksi saa rakentaa erillisen 40 km² talusrakennuksen. Erillispientalojen korttelialueelle (AOT-1) on osoitettu 400 km² rakennusoikeutta, josta enintään 50 % saa käyttää työ- ja liiketiloiksi. Entisen luomutilan päärakennusta, jonka tontille on osoitettu rakennusoikeutta 300 km², jonka lisäksi saa rakentaa erillisiä viherhuoneita ja talusrakennuksia enintään 15 % rakennusoikeudesta. Nämä rakennusoikeudet kattavat nykyisen rakentamisen ja nykyisten rakennusten laajentamisen sekä mahdollisten talusrakennusten lisärakentamisen.

Linnanniitunpolun pohjoispäähän, korttelin 172 tuntumaan on osoitettu erillispientalojen korttelialue, jolla on kolme uutta tonttia. Ekokujan varrelle muodostuu kolme erillispientalojen korttelialuetta (AO-11 ja AO-12), joille osoitetaan yhteensä 7 uutta tonttia. Näille erillispientalojen korttelialueille on osoitettu tehokkuusluku $e=0,20$.

Suunnittelualueelle muodostuu lisäksi runsaasti lähivirkistysaluetta. Alueen länsilaidalle metsäiseen rinteeseen on osoitettu Lehmälähteenmäki -nimistä aluetta ja alueen itälaidalla on Linnanniitu -niminen avoin niittymäinen lähivirkistysalue.

Lähivirkistysalueita ei ole tarkoitus rakentaa puistomaisiksi.

Vaihtoehto 2

Kaavassa muodostuu uusi Ekokuja -niminen katu, joka liittyy Linnanniityntiehen ja kaartaa entisenluomutilansuuntaan. Linnanniitunpolku liittyy puolestaan Ekokujaan ja se osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla on tontille ajo sallittu. Ekokujan ja Elokujan yhdistää Linnanniitunpuiston läpi osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa Ekopolku, jolla on huoltoajo sallittu.

Vaihtoehto 2 ei muutoin merkittävästi eroa 1. vaihtoehdosta. Ekokujan linjaus on hieman erilainen, samoin kuin sen varrella olevien korttelialueiden rajaukset. Uusia tontteja syntyy kuitenkin yhtä monta eli yhteensä 10 kappaletta. Entisen luomutilan tonttiin on osoitettu noin 98 m² suuruinen lisäalue tontilla toimivan lastenkodin henkilökunnan pysäköintiä varten.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtojen kaavaratkaisujen vaikutuksilla ei ole merkittäviä eroja. Seuraavat vaikutukset koskevat molempia ratkaisuvaihtoehtoja.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavoitus muuttaa alueen luonnonolosuhteita lähinnä suunnittelualan pohjoisosassa. Muulle osalle suunnittelualuetta ei osoiteta merkittävää lisärakentamista. Tiivis omakotitalorakentaminen muuttaa luonnonympäristöä ja maisemaa, kun nykyinen metsäinen pellonreuna muuttuu rakennetuksi.

Peltoaukea jätetään rakentamattomaksi ja se osoitetaan virkistyskäyttöön, mutta sitä ei ole tarkoitus rakentaa puistomaiseksi. Peltoaukeaa olisi tarkoituksenmukaista kuitenkin hoitaa niin, että se säilyy avoimena. Peltoalueen umpeen kasvaminen muuttaisi alueen kasvistoa ja eläimistöä sekä vaikuttaisi alueen maisemaan, valoisuuteen ja pienilmastoon.

Katujen päällystäminen sekä alueen rakentaminen lisää alueella syntyvien hulevesien määrää. Hulevedet tulee ohjata avopainanteiden yms. kautta alueen halki kulkevaan puroon, joka johtaa hulevesialtaaseen ja sieltä edelleen ojien sekä purojen kautta Enäjärveen. Hulevesiallas auttaa puhdistamaan valumavesiä. Puhdistusvaikutus tehostuisi purojen ja ojien kunnostuksella.

Vaikutukset talouteen

Alueelle muodostuu uusia erillispientalontteja sekä kunnalle että yksityiselle maanomistajalle. Asemakaavalla alueelle muodostuu 10 uutta omakotitalontonttia, joista kunnan maille tulee 7 tonttia. Lisäksi kunta saa ainakin yhden tontin maankäytösopimuksella. Uusista erillispientalonteista kunta saa myyntituloja. Toi-saalta Linnanniitunpolun ja Ekokujan rakentaminen sekä alueen liittäminen kunnallistekniikan piiriin tapahtuvat kunnan kustannuksella. Kustannukset ovat kuitenkin kohtuullisia, sillä kadut toteutetaan pääosin nykyisille tiepohjille ja kunnallistekniikan verkostot ovat lähellä.

Omakotitalontit houkuttelevat kuntaan uusia asukkaita. Alueen asukaslisäys ja palveluiden tarve on huomioitu palveluverkkosuunnitelmassa. Suunnittelualueelle ei muodostu uusia palveluita, vaan se tukeutuu Nummelan taajaman palveluihin.

Vaikutukset liikenteeseen

Linnanniitun alue sijoittuu metsiköiden ympäröimään, rauhalliseen ympäristöön, josta on kuitenkin verrattain lyhyt matka palveluihin sekä hyvät liikenneyhteydet. Liikenneyhteydet vain paranevat eteläisen Nummelan rakentumisen myötä. Alueella ei ole julkista liikennettä, mutta tulevaisuudessa mahdollinen Länsirata ja eteläisen Nummelan linja-autoliikenne palvelevat myös Linnanniitun asukkaita.

Ympäristön rakentuessa ja uusien asukkaiden muuttaessa alueelle myös liikennemäärät kasvavat. Asemakaavoituksen myötä alueen liikenneturvallisuus kuitenkin paranee, kun alueen tiet muuttuvat rakennetuiksi kaduiksi, joilla on valaistus ja kevyenliikenteen väyliä. Laajojen lähivirkistysalueiden verkoston kautta on myös mahdollista järjestää kevyenliikenteenyhteyksiä ympäröiville alueille.

Vaikutukset terveellisyteen

Suunnittelualue sijoittuu Linnanniittuun suunnitellun ekokylän tuntumaan. Alue jatkaa muun Linnanniitun rakennetta ja sen suunnittelussa on pyritty huomioimaan ekologiset vaatimukset rakentamiselle ja asumiselle. Linnanniitun kylämäisen rakentamisen avulla alueelle on pyritty luomaan yhteisöllisyyttä ja sosiaalisesti kestävää rakennetta

Vaikutukset sosiaaliin oloihin

Alueelle rakentuu 10 uutta omakotitaloa, joiden myötä alueelle tulee reilu 30 uutta asukasta.

Suunnittelualueelle väestömäärän lisäys on alueellisesti merkittävä, mutta se on vain osa koko Linnanniitun alueelle tulevasta uudesta väestöstä.

4.5.3 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Fingrid, 4.2.2009

Lausunnossa viitataan lähinnä kaavan N 132 läpi kulkevaan 110 kV:n voimalin-jaan. Kaavan N 135 osalta voimalinja jää suunnittelualueen ulkopuolelle. Kaavoituksessa on huomioitava Tiehallinnon ohjeessa "Sähköjohdot ja yleiset tiet" –ohjeeseen (2001) ja lausunnossapyydetään lähettämään voimalinjojen läheisyyteen suunniteltavien teiden rakennussuunnitelmat hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista Fingridille lausunolle. Lausunnossa pyydetään myös lähettämään Fingridille tietoa kaavan etenemisestä.

Lausunto on toimitettu kunnallistekniikan suunnittelusta vastaaville tiedoksi.

Fortum, 13.2.2009

Lausunnossa todetaan, että kaava-alueen ulkopuolella on puistomuuntamo, josta voidaan hoitaa kaava-alueen sähköntarve. Fortumilla ei ole huomautettavaa kaavan valmisteluaineistosta.

Tiehallinto, Uudenmaan tiepiiri, 23.2.2009

Linnanniitun eteläosan asemakaava sijaitsee katuverkon varrella, eikä Uudenmaan tiepiirillä ole tässä vaiheessa kommentoitavaa kaavaan.

Uudenmaan liitto, 27.2.2009

Lausunnossa todetaan, että asemakaavaluonnos noudattaa maakuntakaavaa lukuun ottamatta ratalinjausta, jota ei ole esitetty asemakaavakartoilla. Asemakaavaselostuksessa kuitenkin todetaan, että Vihdin kunta on esittänyt Nummelan eteläosien rakennemallissa Espoo-Vihti-Lohja–radanlinjauksen kulkevaksi maakuntakaavan merkintää huomattavasti etelämpänä. Parhaillaan käynnissä olevien Nummelan eteläosien osayleiskaavoitus, Länsiradan maankäytön kehityskuvatyo ja Lohja-Salo –radan alustava yleissuunnitelma myötä radan sijainti ja sen vaatima maankäyttö tarkentuu edelleen. Lisäksi Uudenmaan liitto on aloittanut maakuntakaavan uudistamisen, jossa tutkitaan mm. olemassa olevien ja mahdollisten uusien ratakäytävien maankäytön tehostamista. Uudenmaan liitto pitää tärkeänä varautumista tehokkaaseen maankäyttöön ja riittävään asukas pohjaan mahdollisten uusien ratojen ja asemien vaikutusalueelle.

Uudenmaan liitto pitää tarkoituksenmukaisena asemakaavan vaihtoehtoista tehokkaampaa.

Uudenmaan ympäristökeskus, 27.2.2009

Lausunnossa korostetaan raidekäytävä- ja asemavarausten merkitystä maankäytön suunnittelulle, ja todetaan, että asemakaavoitusta ei ole syytä viedä eteenpäin irrallaan osayleiskaavatyöstä. Kaavatyössä ja perusselvityksissä tulee huomioida seudullisen näkökulman, yhdyskuntarakenteellisten seikkojen ja kustannustekijöiden merkitys.

Kaava-alue sijaitsee suunniteltavan Espoo-Lohja – radan aseman vaikutuspiirissä, Turunväylän ja Espoo-Lohja – radan alustava linjaus sivuaa kaava-aluetta ja sijaitsee radan ja Nummelan keskustan välisellä, jonka kautta mahdollisen rai-deyhteyden toteutuessa on luontevaa järjestää asemalle suuntautuva joukkoliikennenyhteys. Rataliikenteen hyödyntämiseksi ratakäytävien ja erityisesti asemien ympäristöjen rakentaminen tulee toteuttaa tiiviinä, jolloin voidaan vaikuttaa myös joukkoliikenteen palvelutasoon. Ympäristökeskus katsoo, että omakotitaloasutuksen ei voida katsoa tarjoavan riittävää asukas pohjaa riittävän palvelutason omaa-van aseman mahdollistamiseksi.

Kaava-alueen sijaitessa valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävässä liikennekäytävässä, mistä johtuen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen on erityisentarkeää. Kaava-asiakirjoissatuleekuvata alueita koskevia yleis- ja erityistavoitteita, sekä pohtia tavoitteiden vaikutusta suunnitteluun.

Uudenmaan ympäristökeskus huomauttaa, että kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustavissa tavoitteissa kuvattu yleiskaavoitusta kuvaava teksti on harhaanjohtava ja siinä tulee todeta, että Vihdissä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa ja asemakaavaa laadittaessa on huomioitava yleiskaavallinen näkökulma.

Asemakaavaa laadittaessa on otettu huomioon Nummelan eteläosien osayleiskaavatyö ja siihen liittyvät selvitykset ja suunnitelmat. Siten asemakaavaa ei ole laadittu osayleiskaavatyöstä irrallisena. Asemakaava tiivistää suunnittelualan rakennetta, mutta rakentamisen mittakaavan ja tehokkuuden on jo sijainninkin vuoksi oltava samaa luokkaa kuin muuallakin Linnanniitussa. Osayleiskaavatyössä (vrt. rakennesuunnitelma yms.) mahdollisen Länsiradan asemanseutu on osoitettu huomattavasti Linnanniitun aluetta tiiviimmin rakennetuksi, samoin kuin liikennesuunnitelmissa tutkittujen joukkoliikenteen reittien ympäristötkin.

Asemakaavaselostuksessa on kuvattu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden yleis- ja erityistavoitteita soveltuvin osin ja pohdittu tavoitteiden vaikutuksia suunnitteluun.

Sirkka Elväs, 5.2.2009

Kaavaluonnoksissa on osoitettu yksityisessä omistuksessa oleva tila 1:73 palstaviljelyalueeksi (RP), jolloin tulevasta käytöstä voi saada sen käsityksen, että tila on kunnan omistamaa/ vuokraamaan palstaviljelyaluetta ja nykyisen omistajan oma käyttö olisi rajoitettua tai kokonaan mahdotonta. Maanomistajan kanssa ei ole käyty aluetta koskevia neuvotteluita. Mielipiteen antajan mukaan alueen luonnollisin käyttötarkoitus olisi erillispientalojen korttelialuetta tai peltoaluetta, joka on omistajan omassa käytössä.

RP –merkintä Linnanniitun eteläosan asemakaavassa tarkoittaa palstaviljelyaluetta, joka viittaa harrastusluonteiseen viljelyyn tarkoitettuun palsta-alueeseen. Merkintä ei viittaa siihen, onko se yksityisen vai kunnan omistamaa aluetta. Vaihtoehtoisesti alue voidaan merkitä myös maatalousalueeksi (MT), joka on tarkoitettu peltoviljelyyn.

Aluetta ei ole kuitenkaan mahdollista osoittaa erillispientalojen korttelialueeksi, koska asemakaavan tavoitteiden mukaisesti peltoaukea on tarkoitus säilyttää avoimena, rakentamattomana alueena. Kyseinen alue olisi korkeuserojen vuoksi myös hyvin hankala ja kallis liittää kunnallisteknisiin verkostoihin.

Lisäksi asemakaavasta on keskusteltu Vihdin Enäjärven Suojeluyhdistyksen edustajan kanssa. Keskusteluissa todettiin, että Linnanniitussa sijaitsevalaskeutusallas ei ole luonnonmukainen, mutta auttaa pintavesien puhdistuksessa jonkin verran. Valtaojan varteen lähemmäs Enäjärveä voisi olla tarpeellista rakentaa erillinen kosteikko hulevesien puhdistamiseksi, mutta toisaalta oja kulkee suoalueen läpi, jossa vesi myös puhdistuu luonnollisesti ennen Enäjärveen laskemista. asemakaavaan on esitelty Vihdin Enäjärven suojeluyhdistyksen kokouksessa 19.3.2009.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä perusselvitykset ja tavoitteet merkittiin tiedoksi ympäristölautakunnassa 10.6.2008. Kaavan tavoitteet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 16.6.2008.

Kaavan valmisteluaineisto oli ympäristölautakunnan käsiteltävänä 18.11.2008 ja se päätettiin asettaa nähtäville vuorovaikutusta varten 7.1.-5.2.2009. Kaavan valmisteluaineistoei herättänyt ympäristölautakunnassa keskustelua tai kysymyksiä. Ainoastaan huomautettiin, että ekologisesti rakennettavalla alueella tulisi olla yhteinen jätteiden keräyspiste, jollainen onkin mahdollista järjestää jo Linnanniitun kaavan N 82 alueelle kaavoitetulle asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH).

4.5.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun valintaan vaikuttavat kaavasta esitetyt mielipiteet ja lausunnot, vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset sekä ympäristölautakunnan käsittely. Asemakaavaehdotus on laadittu molempien valmisteluaineiston kaavaluonnoksen pohjalta eri ratkaisuja yhdistellen.

Linnanniituntien entinen loppupää osoitetaan Linnanniitunpolku -nimiseksi kapeaksi kaduksi, jonka pohjoisosasta erkanee entisen luomutilan suuntaan Ekokaari -niminen uusi katu. Ekokaaren jatkeena on Linnanniitunpuiston läpi Elokujalle osoitettu puistopolku.

Linnanniitunpolun varteen osoitetaan erillispientalojen korttelialue (267) tiloille, joille on jo rakennettu omakotitaloja (AO-12). Linnanniitunpolun loppupäässä sijaitsevalla tilalle, jolla toimii verhoomo, osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myös rajoitetun määrän työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön häiriötä (AOT-1). Entisen luomutilan päärakennuksen ympärille muodostuvaan tonttiin on suunniteltu asemakaavassa noin 98 m² lisäaluetta toimivan pienryhmäkodin henkilökunnan pysäköintiä varten. Jo rakennetuilla erillispientalojen korttelialueiden tonteilla rakennusoikeudet ovat 250 km²-300 km², jonka lisäksi saa rakentaa erillisiä viherhuoneita ja talousrakennuksia enintään 15 % rakennusoikeudesta. Erillispientalojen korttelialueelle (AOT-1) on osoitettu 400 km² rakennusoikeutta, josta enintään 50% saakäyttää

työ- ja liiketiloiksi. Nämä rakennusoikeudet kattavat nykyisen rakentamisen ja nykyisten rakennusten laajentamisen sekä mahdollisten talousrakennusten lisärakentamisen. Korttelialueiden rakennusalat on rajattu Linnanniitunpolun varteen ja muu osa korttelialueista on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi ja niittymäisenä hoidettavaksi alueeksi. Korttelialueen koilliskulmaan muodostuu maatalousalue (MT-1), jonka on tarkoitettu peltoviljelyyn ja jolle ei tule sijoittaa rakentamista.

Linnanniitunpolun pohjoispäähän on osoitettu erillispientalojen korttelialue (266), jolla on kolme uutta tonttia. Ekokujan varrelle muodostuu kolme erillispientalojen korttelialuetta (263-265), joille osoitetaan yhteensä 7 uutta tonttia. Näille erillispientalojen korttelialueille on osoitettu tehokkuusluku $e=0,20$.

Suunnittelualueelle muodostuu lisäksi runsaasti lähivirkistysaluetta. Alueen länsilaidalle metsäiseen rinteeseen on osoitettu lähivirkistysaluetta ja alueen itälaidalla on Linnanniitu -niminen avoin niittymäinen lähivirkistysalue. Linnanniitun lähivirkistysalueella on ohjeellinen palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa (rp) sekä avo-ojaa varten varattu alueen osa (oja-1). Lähivirkistysalueita ei ole tarkoitus rakentaa puistomaisiksi.



Ote valmisteluaineiston havainnekuvasta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 10,8 ha, josta erillispientalojen korttelialuetta on noin 4,4 ha. Suunnittelualueella sijaitseville tiloille, joille on jo rakennettu omakotitaloja, on osoitettu yhteensä 3,27 ha erillispientalojen korttelialuetta, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 1 959 kem². Näiden erillispientalojen korttelialueiden tehokkuus muodostuu pieneksi alkuperäisten tilojen suuren koon vuoksi. Suunnittelualueelle muodostuu 10 uutta, rakentamatonta erillispientalotonttia, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 2 242 kem² (e=0,20). Suunnittelualueelle muodostuu lähivirkistysalueita yhteensä noin 5,3 ha ja maatalousaluetta noin 0,50 ha.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava tukee Nummelan eteläosien osayleiskaavatyöhön asetettuja tavoitteita, ja se on laadittu asuinrakentamisen mitoituksen ja sijoituksen osalta Nummelan eteläosien rakennemallin mukaisesti. Asemakaavalla muodostetaan ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää elinympäristöä. Asemakaava liittyy alueen olemassa olevan asuinrakentamisen kiinteästi Linnanniitun ekologiseen rakennustapaan ja yhteisöllisyyteen tähtäävään asuinalueeseen. Alue toteutetaan ympäristö, alueen luontosuhteet sekä ekologisen rakentamisen periaatteet huomioon ottaen, jolloin alueesta muodostuu kylämäinen, matalasti rakennettu, laadukas, turvallinen ja viihtyisä. Asemakaava tiivistää alueen olemassa olevaa rakennetta, ottaen kuitenkin huomioon alueen erityispiirteet.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue, AO-11

Rakennuksissa saa olla vain yksi asunto. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa erillisen 40 k-m² talusrakennuksen. Rakennuksen kerroskorkeus vaihtelee maaston mukaan:

Iu3/4 tai 1/2kI. Rakennusryhmittäin on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa ja toisiinsa soveltuvia rakennusten pintamateriaaleja. Korttelialueittain on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa. Kortteleissa 263–265 rakennusten harjan suunta on määrätty.

Rakennuslupaa haettaessa on tontille osoitettava vähintään seuraavat autopaikat: 2 autopaikka asuntoa kohti ja/tai autopaikka 50 työtilak-m² kohti. Korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne johdettava avopainanteiden ja/tai –ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille tai kerättävä sadevesiviemäriin.

Erillispientalojen korttelialue, AO-12

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinpientaloja. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita, kuitenkin enintään 15 % rakennusoikeudesta sekä erillisiä taloustiloja enintään 15 % rakennusoikeudesta. Talusrakennuksen ja viherhuoneen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, lähimmillään kahden metrin päähän kadun, viereisen rakennuspaikan tai virkistysalueen rajasta. Rakennusryhmittäin on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa ja toisiinsa soveltuvia rakennusten pintamateriaaleja.

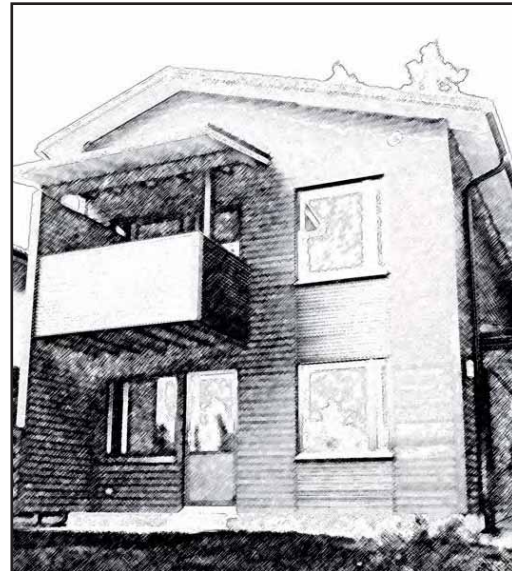
Rakennuslupaa haettaessa on tontille osoitettava vähintään seuraavat autopaikat: 2 autopaikka asuntoa kohti ja/tai autopaikka 50 työtilak-m² kohti. Korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne johdettava avopainanteiden ja/tai –ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille tai kerättävä sadevesiviemäriin. Alueella ei saa muodostaa uutta kiinteistörajaa.

Osalla korttelialueita kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, joka on merkitty kaavaan kunnallistekniikkaa varten.

Erillispientalojen korttelialue, AOT-1

Rakennusoikeudesta enintään 50 % saa käyttää sellaisiksi työ- ja liiketiloiksi, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Rakennusryhmittäin on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa ja toisiinsa soveltuvia rakennusten pintamateriaaleja. Rakennuspaikalle ei sallita ulkovarastointia.

Rakennuslupaa haettaessa on tontille osoitettava vähintään seuraavat autopaikat: 2 autopaikka asuntoa kohti ja/tai 1 autopaikka 50 työtilak-m2 kohti. Korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille tai kerättävä sadevesiviemäriin. Alueelle on osoitettu tulvavesireitti, jonka maanpinta tulee olla viereistä kadun pintaa alempana niin, että mahdollinen tulvavesi pääsee valumaan nuolen osoittamaan suuntaan. Alueella ei saa muodostaa uutta kiinteistörajaa.



5.3.2 Muut alueet

Maatalousalue, MT-1

Alue on tarkoitettu peltoviljelyyn. Alueelle ei tule sijoittaa rakentamista.

Lähivirkistysalue, VL

Alueelle on osoitettu laajoja ympäröiviin alueisiin liittyviä lähivirkistysalueita. Linnanniitun lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen palstaviljelyalueeksi varattu alueenosa. Alueen läpi kulkee kunnallistekniikkaan liittyviä johtoja.



5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan

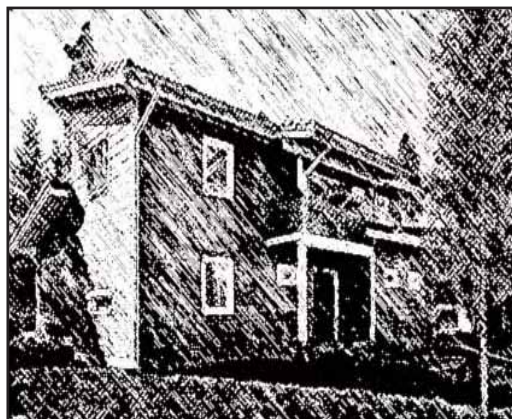
Suunnittelualan asemakaavoitus täydentää ja tiivistää Nummelan eteläosan yhdyskuntarakennetta. Linnanniitun kylämäinen taajamakuva jatkuu suunnittelualueelle.



Vaikutukset väestöön ja asumiseen

Asemakaavassa osoitettujen uusien erillispientalotonttien myötä alueelle voi rakentua 10 uutta omakotitaloa, jotka tiivistävät suunnittelualan pohjoisosaa. Alueelle tulee rakentamisen myötä uusia asukkaita arviolta noin 35.

Suunnittelualue sijoittuu Linnanniitun suunnittelun ekokylän tuntumaan. Alue jatkaa muun Linnanniitun rakennetta ja sen suunnittelussa on pyritty huomioimaan ekologiset vaatimukset rakentamiselle ja asumiselle. Linnanniitun kylämäisen rakentamisen avulla alueelle on pyritty luomaan yhteisöllisyyttä ja sosiaalisesti



kestävää rakennetta. Asemakaavassa osoitetut ympäröiviin alueisiin liittyvät lähivirkistysalueet täydentävät eteläisen Nummelan viheralueverkostoa.

Vaikutukset talouteen

Alueelle muodostuu uusia erillispientalotontteja sekä kunnalle että yksityiselle maanomistajalle: kunnan maille tulee 7 tonttia ja näiden lisäksi kunta saa ainakin yhden tontin maankäyttö sopimuksella. Uusista erillispientalotonteista kunta saa myyntituloja. Toisaalta Linnanniitunpolun ja Ekokaaren rakentaminen sekä alueen liittäminen kunnallistekniikan piiriin tapahtuvat kunnan kustannuksella. Kustannukset ovat kuitenkin kohtuullisia, sillä kadut toteutetaan pääosin nykyisille tiepohjille ja kunnallistekniikan verkostot ovat lähellä.

Uudet omakotitalotontit houkuttelevat kuntaan uusia asukkaita. Alueen asukaslisäys ja palveluiden tarve on huomioitu palveluverkkosuunnitelmassa. Suunnittelualueelle ei muodostu asemakaavan myötä uusia palveluita, vaan se tukeutuu Nummelan taajaman palveluihin. Asemakaava mahdollistaa alueella toimivan verhoon – toiminnan jatkumisen nykyisellä sijainnillaan.

Vaikutukset liikenteeseen

Linnanniitun alue sijoittuu metsiköiden ympäröimään, rauhalliseen ympäristöön, josta on kuitenkin verrattain lyhyt matka palveluihin sekä hyvät liikenneyhteydet. Liikenneyhteydet vain paranevat eteläisen Nummelan rakentamisen myötä. Alueella ei ole julkista liikennettä, mutta tulevaisuudessa mahdollinen Länsirata ja eteläisen Nummelan linja-autoliikenne palvelevat myös Linnanniitun asukkaita.

Ympäristön rakentuessa ja uusien asukkaiden muuttaessa alueelle myös liikennemäärät kasvavat. Asemakaavoituksen myötä alueen

liikenneturvallisuus kuitenkin paranee, kun alueen tiet muuttuvat rakennetuiksi kaduiksi, joilla on valaistus ja kevyenliikenteen väyliä. Laajojen lähivirkistysalueiden verkoston kautta on myös mahdollista järjestää kevyenliikenteenyhteyksiä ympäröiville alueille.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavoitus muuttaa alueen luonnonolosuhteita lähinnä suunnittelualan pohjoisosassa. Muulle osalle suunnittelualuetta ei osoiteta merkittävää lisärakentamista. Tiivis omakotitalorakentaminen muuttaa luonnonympäristöä ja maisemaa, kun nykyinen metsäinen pellonreuna muuttuu rakennetuksi.

Peltoaukea jätetään rakentamattomaksi ja se osoitetaan virkistyskäyttöön ja niittymäisenä hoidettavaksi alueeksi, eikä sitä ole tarkoitus rakentaa puistomaiseksi. Peltoaukeaa olisi tarkoituksenmukaista hoitaa niin, että se säilyy avoimena. Peltoalueen umpeen kasvaminen muuttaisi alueen kasvistoa ja eläimistöä sekä vaikuttaisi alueen maisemaan, valoisuuteen ja pienilmastoon.

Katujen päällystäminen sekä alueen rakentaminen lisää alueella syntyvien hulevesien määrää. Hulevedet tulee ohjata avopainanteiden yms. kautta alueen halki kulkevaan valtaojaan, joka johtaa hulevesialtaaseen ja sieltä edelleen ojien sekä purojen kautta Enäjärveen. Hulevesiallas auttaa puhdistamaan valumavesiä. Puhdistusvaikutus tehostuisi purojen ja ojien kunnostuksella.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei esiinny erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.



5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

- AO-11 Erillispientalojen korttelialue. Rakennuksissa saa olla vain yksi asunto. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa erillisen 40 k-m² talusrakennuksen. Määräystä koskevat pykälät: 14, 95, 175, 221
Samaa kaavamääräystä on käytetty muuallakin Linnanniitun alueella (kaava N 82).
- AO-12 Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinpientaloja. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita, kuitenkin enintään 15 % rakennusoikeudesta sekä erillisiä talousteriä enintään 15 % rakennusoikeudesta. Määräystä koskevat pykälät: 14, 95, 153, 184, 221
Samaa kaavamääräystä on käytetty muuallakin Linnanniitun alueella (kaava N 82).
- AOT-1 Erillispientalojen korttelialue. Rakennusoikeudesta enintään 50 % saa käyttää sellaisiksi työ- ja liiketiloiksi, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Määräystä koskevat pykälät: 14, 45, 95, 184, 221
Kaavamääräys mahdollistaa alueella nykyisin toimivan verhoon - toiminnan jatkumisen.
- VL Lähivirkistysalue.
- MT-1 Maatalousalue. Alue on tarkoitettu peltoviljelyyn. Alueelle ei tule sijoittaa rakentamista.
Kaavamääräys mahdollistaa maanomistajan jatkaa alueen viljelyä.
- t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksen.

Puilla ja pensaila istutettava alueen osa.
- pp/h Ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
- p Pysäköimispaikka.
- rp Ohjeellinen palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa.
Aluetta voidaan käyttää viljelyyn. Alue on säilytettävä avoimena.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- oja-1 Avo-ojaa varten varattu alueen osa.

Alueen osa, jolla maanpinta tulee olla viereistä kadun pintaa alempana niin, että mahdollinen tulvavesi pääsee valumaan nuolen osoittamaan suuntaan.
Tulvavesireitti, jonka avulla mahdolliset tulvavedet saadaan ohjattua valtaojaan.
- v-1 Niittymäisenä hoidettava alueen osa.
Alueelle ei saa rakentaa lukuunottamatta pienimuotoisia viherhuoneita tms. Alue tulee säilyttää avoimen niittymäisenä. Aluetta voidaan käyttää myös viljelyyn
- 14 § Rakennusryhmittäin on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa ja toisiinsa soveltuvia rakennusten pintamateriaaleja.
- 45 § Rakennuspaikalle ei sallita ulkovarastointia.
- 95 § Rakennuslupaa haettaessa on tontille osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:
2ap/asunto ja 1ap/50 k-m² työtiloja.
- 153 § Talusrakennuksen ja viherhuoneen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, lähimmillään kahden metrin päähän kadun, viereisen rakennuspaikan tai virkistysalueen rajasta.
- 221 § Korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille tai kerättävä sadevesiviemäriin.
- 184 § Alueella ei saa muodostaa uutta kiinteistörajaa.
- 175 § Korttelialueittain on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa.

5.7 Nimistö

Suunnittelualan pohjois-eteläsuunnassa läpi kulkeva entisen Linnanniituntie loppuosa on nimetty jo Linnanniitun kaavassa N 82 Linnanniitunpoluksi. Vaikka kaavassa N 135 Linnanniitunpolku muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatusta kadusta katualueeksi, nimi säilyy Linnanniitunpolkuna. Vihdin kunnassa on nimetty katualueitakin polku – päätteisillä nimillä. Linnanniitunpolkuun liittyvä uusi katualue on nimetty kaavassa Ekokaareksi alueella toimineen luomutilan ja Ekokylä –hankkeen mukaan.

5.8. Kaavatalous

Kunnan omistamille maa-alueille muodostuu 7 uutta erillispientalotonttia ja näiden lisäksi kunta saa yhden tontin maankäyttö-sopimuksella. Näin ollen Vihdin kunnalle muodostuu erillispientalojen korttelialuetta noin 9029 m² ja sillä on rakennusoikeutta yhteensä noin 1806 k-m². Uusista erillispientaloteista kunta saa myyntituloja arviolta noin 541 740 € (300 €/ k-m²).

Alustavan rakennuskustannusarvion (Airix Oy) mukaan Linnanniitunpolun rakentaminen maksaa noin 232 830 € ja Ekokaaren rakentaminen noin 99 307 €. Koko suunnittelualan vesihuoltolinjojen rakentamiskustannukset ovat noin 95 561 €. Kaikkiaan alueen kunnallistekniikan alustava kustannusarvio on noin 427 698 € (verollinen hinta).

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-aluetta koskevat katusuunnitelmat ja kunnallistekniikan suunnitelmat on laadittu samanaikaisesti kaavan kanssa. Kaava-alueesta on laadittu havainnekuvia (liite 6), joissa esitetään näkemys siitä, millaiseksi alue voi muodostua. Alueella sovelletaan Linnanniitun kaava-alueen N 82 rakennustapaohjeita.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Kunta rakentaa kadut, lähivirkistysalueet ja kunnallistekniikan arviolta vuosien 2009-2010 aikana. Kunnan omistamat erillispientalotontit alueelta tulevat myyntiin arviolta vuoden 2010 aikana. Yksityinen tontinmyynti voi käynnistyä heti kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutumisen jälkeen tulee seurata alueen, asukasmäärän kehittymistä, kerrosalan toteutumista, liikenteen ja liikennemäärien kehittymistä, luonnon kestäkykyä, asukkaiden ja käyttäjien palautetta, rakennusten elinkaarta.



Ote havainnekuvasta.

Vihdissä 9.6.2009

Rauno Kujanpää
tekninen ja ympäristöjohtaja

Tarja Perälä
kaava-suunnittelija



Vikti

TEKNINEN JA YMPÄRISTÖKESKUS 2008