



V/HTA

Kaava N 197 Nummela, Linnanniittu Kortteleiden 169, 171, 184 ja 186 asemakaavamuutos

Kaavahdotuksen selostus



Kaavan laatijat:

Riikka Elo, *kaavasuunnittelija*
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti: riikka.elo@vihti.fi
puh. 044 7674785

Varalla:

Miia Ketonen, *kaavasuunnittelija*
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti miia.ketonen@vihti.fi
puh. 044 042 1345



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kate 4.6.2019 § 38 Kate liite 2

Tavoitteet

Kh 10.6.2019 § 116 Kh liite 15

Valmistelumateriaali

Vireilletulokuulutus 26.6.2019

Kate 4.6.2019 § 38 Kate liite 3
Nähtävillä: 1.8-30.8.2019

Kaavaehdotus

Kate 17.9.2019 § 59 Kate liite 2
Kh 23.9.2019 § 152 Kh om

Kaavan hyväksyminen

Raportissa esitetyt lainaukset maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykälien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut. Alkuperäiset MRL:n säännökset löytyvät mm. osoitteesta www.finlex.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaan liittyvää muuta aineistoa on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus

Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi

Viistoilmakuvat © Vihdin kunta

Raportin on laatinut Riikka Elo

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelu toteutetaan rinnan asemakaavatyön kanssa. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee myös katu- ja yleisten alueiden suunnitelmia.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Vihti

Taajama: Nummela

Kaavan nimi: Kortteleiden 169, 171, 184 ja 186 asemakaavamuutos

Numero: N 197

Kiinteistöt, joita asemakaavamuutos koskee: 927-406-1-317, 927-406-1-318, 927-406-1-301, 927-406-1-322, 927-406-1-323, 927-406-1-324, 927-406-1-325, 927-406-1-359, 927-406-1-360, 927-406-1-327 sekä 927-406-1-290.

Tämä kaavamuutos koskee: Nummelan kortteleita 169, 171 ja 184, osaa korttelista 186 sekä lähivirkistys ja katualuetta.

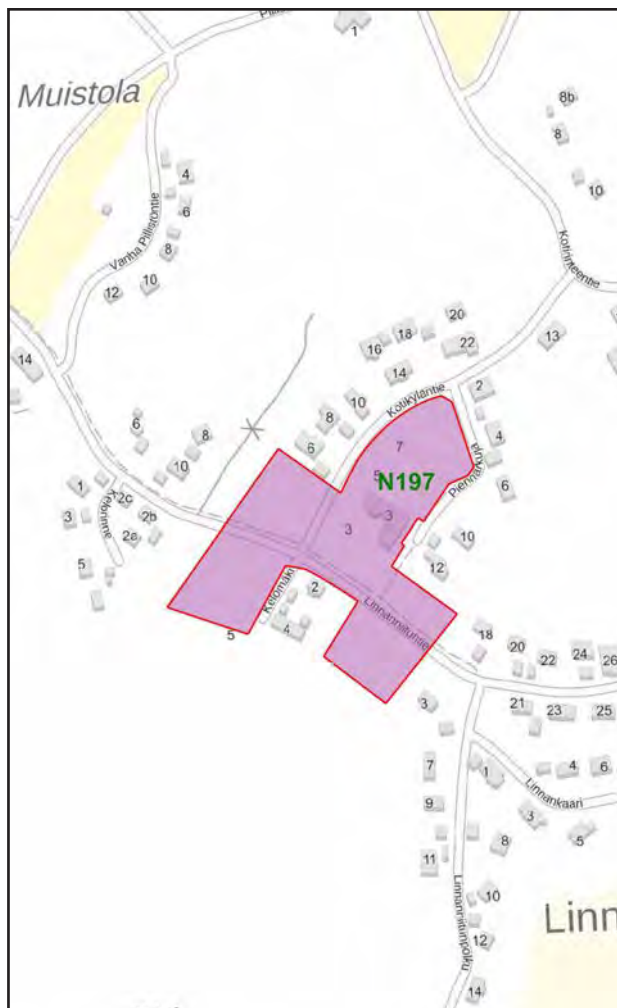
Tällä kaavamuutoksella muodostuu: Nummelan korttelit 169, 171 ja 184, osat kortteleista 186 ja 182 sekä lähivirkistys ja katualuetta.

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutosaluetta tutkitaan tehokkaana ja tiiviinä, mutta kuitenkin pientalovaltaisena alueena. Tavoitteena on vastata paremmin muuttuneeseen asumisen kysyntään. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on myös ajantasaistaa asemakaavamerkintöjä.

1.3 Kaava-alueen määrittely

Kaavamuutosalue sijaitsee asemakaavoitettulla alueella, Nummelan taajaman eteläosassa ja se on laajuudeltaan noin 2,6 ha. Alue käsittää rakentamatonta asuinrakennusten korttelialuetta sekä rakentamatonta asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu asuinrakennusten korttelialue, jolle on rakentunut yksityinen päiväkotito. Kaavamuutosalueeseen sisältyy myös lähivirkistys- ja katualuetta.



Kaava-alueen N 197 sijainti sekä rajaus on osoitettu punaisella taustakartalla. © MML

1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaavan tarkoitus	3
1.3 Kaava-alueen määrittely	3
1.4 Sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaavan valmisteluaineisto	6
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	10
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Maakuntakaava	11
3.2.2 Yleis- ja osayleiskaavat	11
3.2.3 Asemakaavat	12
3.2.4 Rakennusjärjestys	12
3.2.5 Rakennus- ja toimenpidekiellot	12
3.2.6 Pohjakartta	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1 Osalliset	13
4.3.2 Vireilletulo	13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet	13
4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet	13
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	14
4.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
4.5.1 Alustavan kaavaratkaisun kuvaus	15
4.5.2 Valmisteluaineiston maankäytön vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	16
4.5.3 Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen	17
4.5.4 Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	20
5.2 Aluevaraukset	22
5.3 Kaavan vaikutukset	23
5.4 Ympäristön häiriötekijät	24
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.6 Nimistö	24
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	24
6.1 Asemakaavan toteuttaminen ja sen ajoittaminen	24

1.5 Luettelo liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kaavakartta
- Liite 3. Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 4. Poistuva asemakaava
- Liite 5. Asemakaavan seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2006.
- Uudenmaan I vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2010.
- Uudenmaan II vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2013.
- Uudenmaan III vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2012.
- Uudenmaan IV vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2017.
- Uusimaa-kaava 2050, luonnosvaiheen aineisto. Uudenmaanliitto, 2018.
- Vihdin kunnan yleiskaava 1986. Vihdin kunta. Kv 10.11.1986.
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025. Vihdin kunta. Kv 15.11.2004.
- Vihdin strateginen yleiskaavaluonnos. Vihdin kunta, 2018.
- Vihdin liikenneturvallisuussuunnitelma 2012. Uudenmaan Ely-keskus, 2012.
- Vihdin kunnan päivitetty ympäristönsuojelumääräykset. Vihdin kunta, 2012.
- Vihdin kunnan ilmastostrategia. Vihdin kunta, 2010.
- Keski-Uudenmaan strateginen ilmasto-ohjelma. Uudenmaan liitto, 2010.
- Vihdin jalankulku-, pyörätie- ja ulkoilureittiverkoston kehittämissuunnitelma. WSP Finland, 2012.
- Kuntastrategia 2018-2021. Vihdin kunta.
- Asemakaava N 82 Linnanniitun asuinalueen asemakaava, Kv 4.6.2007.
- Kaavoitusohjelma 2019-2020. Vihdin kunta, Kv 10.12.2018.
- KUUMA Asuminen 2040 -selvitys, 2017.
- Linnanniitun rakentamistapaohje, Ympä 17.8.2010.



Näkymä Kelomäestä kohti Kotikyläntietä.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 8.4.2019 sisällyttää kaavan N 197 vuosien 2019 -2020 kaavoitusohjelmaan
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto oli kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyssä 4.6.2019 § 38, jossa päätettiin asettaa kaavan valmisteluaineisto nähtäville vuorovaikutusta varten.
- Kunnanhallitus hyväksyi kaavan tavoitteet 10.6.2019 § 116.
- Kaava kuulutettiin vireille 26.6.2019.
- Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä vuorovaikutusta varten 1.8-30.8.2019.

2.2 Asemakaavan valmisteluaineisto

Asemakaavan ehdotusvaiheessa korttelit 169 sekä kortteli 171 on muutettu asuinrakennusten korttelialueesta ja asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä korttelialueesta erillispientalojen korttelialueiksi. Korttelin 186 tontti 4 on muutettu asuinrakennusten korttelialueesta erillispientalojen ja asuinpienalojen korttelialueeksi. Linnanniitun yksityinen päiväkotikoti on rakentunut asuinrakennusten korttelialueelle, joten kaavaehdotuksessa korttelin 184 tontin 3 käyttötarkoitusta ja määräyksiä on päivitetty vastaamaan paremmin tontin nykyistä käyttötarkoitusta. Saman korttelin pohjoisosalla pääkäyttötarkoitus säilyy ennallaan. Lisäksi korttelia 182 on jatkettu etelämmäs ja muodostuva uusi tontti on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi.

Koko kaavamuutosalueella ovat tonttikoot Vihdin mittakaavassa melko pieniä, erillispientalojen korttelialueilla noin 550 m² - 900 m². Rakennusoikeutta tonteilla on 120-190 k-m². Ratkaisuun on päädytty KUUMA-asuminen 2040 -selvityksessä esitettyjen suositusten perusteella. Vuonna 2017 valmistuneessa selvityksessä käsitellään KUUMA-seudun kuntien asumisen tulevaisuutta. Selvitystä varten on mm. tutkittu kuntien erilaisten talotyyppien rakentamismääriä vuosina 2006-2016 sekä suoritettu asukaskysely, jossa kartoitettiin seudun asukkaiden asumispreferenssejä. Selvityksen lopputuloksena on se, että seudun kunnilla on tarve harkita asumisen kokonaiskonseptia uudelleen. Asumistoiveet urbanisoituvat ja moninaistuvat, eikä siksi menneiden vuosikymmenien asuinratkaisut vastaa enää tulevaisuuden asumisen tarpeisiin.

Selvityksen lopulliset suositukset voidaan jakaa kolmeen pääasiakohtaan:

1. maankäyttöä on tehostettava ja laadukkaisiin keskustoihin on panostettava,
2. talotyyppi- ja asumismuototarjontaa on monipuolistettava sekä
3. paikkamarkkinointi ja -brändäys on otettava osaksi maankäytön suunnittelua.

Tutkimuksessa esitettyjen suositusten lisäksi myös Nummelan Sepänpihan alueen suosio tukee olettamusta, että Vihdissä on kysyntää monipuolisemmille asumisen ratkaisuille ja varsinkin pienille tonteille, joissa rakennusoikeutta on maltillisesti.



Näkymä Kotikyläntieltä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Nummela on Vihdin kunnan suurin taajama, jonne myös pääosa kunnan kasvusta on viime vuosina keskittynyt. Vihdin kunnan tavoitteena on edistää sekä kunnan että sen taajamien elinvoimaisuutta ja mahdollistaa asukkaiden aktiivinen elämäntapa. Kunta tavoittelee vuotuista yhden prosentin väestönkasvua, joka turvaa elinvoiman kehittymisen hallitulla tasolla.

Suunnittelualue sijaitsee asemakaavoitetulla alueella.

Linnanniittu sijaitsee Nummelan taajaman eteläosassa, reilun kahden kilometrin päässä Nummelan keskustasta. Suunnittelualueen maisema on rakenteeltaan kumpuilevaa. Aluetta reunustavat kallioiset mäet, joiden rinteille ja väliin, alaville entisille peltomaille, nykyiset rakennukset ovat sijoittuneet. Suunnittelualueetta ympäröivä rakennuskanta on rakentunut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Aluetta halkovat mäkien välistä kulkevat Linnanniituntie sekä Kotikyläntie.

Kaava-alue on kiinteästi sidoksissa Nummelan taajamakeskukseen ja näin jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen, palveluverkon, liikenneyhteyksien ja kevyenliikenteen verkoston sekä liikunta- ja virkistysmahdollisuuksien piirissä.

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennettujen kunnallisteknisten verkkojen piirissä.



Kaava-alueen N 197 alustava rajausta ilmakuvalla. © MML

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Suomen halki kulkevaan Salpausselkien maisemakokonaisuuteen. Paikallisesti tarkasteltuna alue on osa Enäjärven länsirannan vanhaa kulttuurimaisemaa, Etelä-Nummelan tasankoaluetta. Suunnittelualueen maisema on rakenteeltaan kumpuilevaa. Aluetta reunustavat kallioiset mäet, joiden rinteille ja väliin, alaville entisille peltomaille, nykyiset rakennukset ovat sijoittuneet. Suunnittelualueita ympäröivä rakennuskanta on rakentunut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Aluetta halkovat mäkien välistä kulkevat Linnanniituntie sekä Kotikyläntie.

Kallioperä, maaperä ja rakennettavuus

Maaperäkartan mukaan alueen entiset pellot ovat hienorakeisia maalajeja (hienoa hietaa, hiesua ja savea). Mäkiiset metsäalueet ovat maaperältään kalliota, jota peittää moreenikerros. Alueen kallioperä on pyrokseenigranodioriittia (Maankamara, GTK). Rakennettavuudeltaan savi on epäedullista, vaatien rakentamisen yhteydessä todennäköisesti rakennuksen perustamisen paaluille. Korkeussuhteiden puolesta loivat rinteet ja pellot soveltuvat hyvin rakentamiseen.

Pienilmasto

Ilmastollisesti alue sijoittuu suotuisaan Länsi-Uudenmaan keitaaseen. Maaston muotojen ja alavien maiden koon vuoksi pienilmasto entisten peltöjen alueilla on suotuisa, erityisesti niiden länteen ja etelään suuntautuvien osien osalta. Metsäalueet ovat ilmastoltaan suojaisia, tosin usein varjoisia ja viileähköjä. Kosteus on metsässä suurempi kuin pelloilla, puuston vähentäessä ilmavirtauksien aiheuttamaa ilmanvaihtoa. Kuusikot ovat kosteimpia. Avokallioiden läheisyys parantaa ja tasaa lämpöolosuhteita kalliion toimiessa säteilylämmön varastoijana. Mäkien pohjois- ja koillisrinteet ovat asumisen kannalta pienilmastollisesti epäsuotuisia alueita.

Vesistöt ja vesitalous

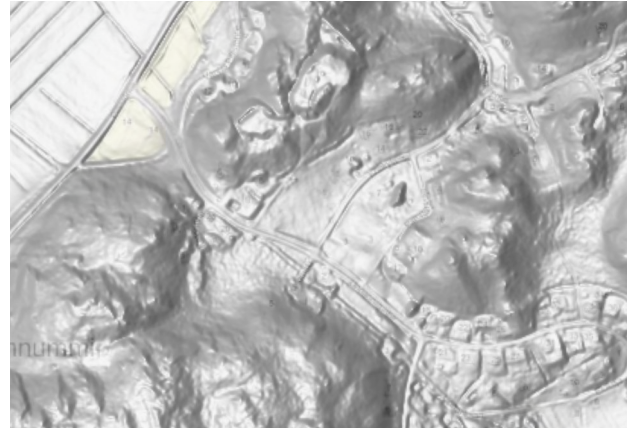
Alueen pintavedet virtaavat ojia pitkin Enäjärven (+49,8 m-mpy) kautta Siuntionjoen vesistöön. Alue jakautuu kahteen valuma-alueeseen, jotka rajautuvat suurinpiirtein Linnanniituntien mukaisesti. Pohjoisen valuma-alueen pintavedet ohjautuvat pohjoiseen Huhdanmäen eteläpuolelle ja sieltä Enäjärveen, ja eteläisen valuma-alueen pintavedet ohjautuvat eteläisen purooman kautta itään ja sieltä Enäjärveen. Enäjärven vedenlaatu on pääosin huono; matala järvi on rehevä, vähähappinen ja savisaava. Suunnittelualueen pintavesiuomat ovat pienehköjä ojia tai puroja. Pohjaveden pinta noudattaa pitkälti maastonmuotoja. Suunnittelualueella ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

Kasvillisuus

Vihdin alue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen. Alueen kasvillisuus muodostuu pienkuvioisista kasvillisuustyypeistä. Kalliokasvillisuus ja kuivahkot kankaat sijoittuvat korkeimmille maastokohdille. Laaksopainanteissa ja alarinteissä kasvillisuus on rehevämpää. Rehevä kasvillisuus on vallitsevana myös metsän ja pellon reunavyöhykkeissä.

Luonnon ja maiseman suojelukohteet

Alueella ei ole luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja kohteita.



Varjostettu korkeusmalli Linnanniitun alueelta. © GTK



Maaperäkartta Linnanniitun alueelta. © GTK
Punainen on kalliomaata, vaalean lila hiesua, tumman lila hienoa hietaa ja sininen savimaata.



Ilmakuva rakentumassa olevasta Linnanniitusta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen asutushistoriallisia vaiheita

Suunnittelualue on historiallisesti ollut osa Pajuniityn laajaa peltoaluetta. Pillistöntie (nykyisissä asemakaavoissa Vanha Pillistöntie, Pillistöntie, Pillistöntäival ja Pajuniityntie) on ollut olemassa jo 1920-luvun kartoissa. Nummelan taajaman kehitys on ollut merkittävää Hango-Hyvinkää -radan valmistumisen jälkeen, 1900-luvulla. Taajama laajenee voimakkaasti, ja asutus levittäytyy hiljalleen myös vanhalle viljely- ja laiduntasangolle, Nummelan taajaman eteläosiin.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kaavamuutosalue kuuluu Vihdin suurimman taajaman Nummelan korttelirakenteeseen. Alue on pääosin jo rakentunutta asumiseen painottuvaa ympäristöä.

Linnanniitu oli pitkään viljelysmaata, jota metsäiset kalliokohoumat ympäröivät. Viimeisen kymmenen vuoden aikana entisille pelloille ja metsien laitamille on rakentunut melko laaja pientalovaltainen asuinalue. Koko Linnanniitun alueelle on rakentunut yhteensä noin 70 omakotitaloa lisärakennuksiin kuuluvaan muutamaa yhtiömuotoista pientaloa, päiväkotia ja asuntola. Ulkoisesti alueen rakennuskanta ovat hyvin monimuotoista.

Alueen nykyinen rakennuskanta

Ensimmäiset rakennukset suunnittelualueelta ympäröivästä rakennuskannasta ovat lähteneet rakentumaan vuonna 2009. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen, Kelomäkeen, Piennarkujalle ja Kotikyläntielle on rakentunut yhteensä 15 omakotitaloa varastorakennuksineen ja autotalleineen sekä päiväkotia. Tällä hetkellä kaavamuutosalueella on rakenteilla yksi omakotitalo korttelin 184 tontilla 5. Voimassa olevan asema-kaavan joustavuuden ansiosta omakotitalot ovat ulkoasultaan hyvin monimuotoisia niin muodoiltaan, väreiltään kuin julkisivumateriaaleiltaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei sijaitse lainsäädännön nojalla suojeltuja kulttuurihistoriallisia kohteita.

Väestö

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä asuu noin 30 ihmistä, kun koko Linnanniitun (asemakaavojen N 82 ja N 135) alueella asukkaita on noin 240, joista noin 180 asuu voimassa olevan N 82 Linnanniitun asuinalueen asemakaavan alueella. Alueella asuu paljon lapsiperheitä.

Palvelut ja työpaikat

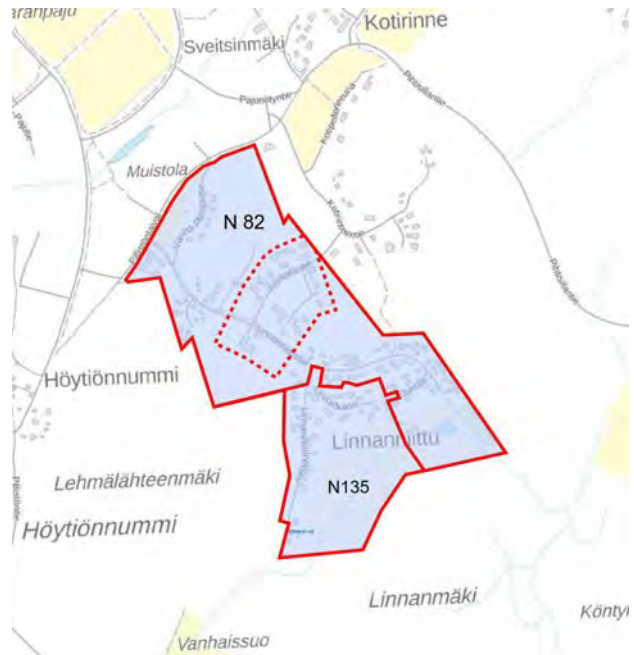
Suunnittelualueella ei päiväkotia lukuun ottamatta ole työpaikkoja tai palveluita. Asemakaavamuutosalueen lähimmät palvelut ja työpaikat sijoittuvat tällä hetkellä Naaranpajuntien varteen (mm. vähittäistavarakaupan suuryksikkö ja Pajuniityn perhekeskus), noin kahden kilometrin päähän. Nummelan keskusta on matkaa noin 2,5 kilometriä. Nummelan taajaman kaupallinen keskusta on viime vuosina laajentunut ns. Pisteeltä itään päin kohti valtatie 2:ta ja muu taajamarakenne on seurannut perässä. Nummelan keskustassa sijaitsee runsaasti erilaisia palveluita mm. kirjasto, kunnanvirasto, postitoimisto, pankkeja, erikoisliikkeitä ja ravintoloita. Lisäksi Pajuniityn rakenteilla olevalle alueelle, alle kilometrin päähän Linnanniitusta, on



Peruskartta Linnanniitun alueelta vuodelta 1959. © MML



Peruskartta Linnanniitun alueelta vuodelta 1989. © MML



Asemakaavojen N 82 ja N 135 rajaukset sekä katkoviivalla asemakaavamuutoksen N 197 läheisyydessä sijaitsevat rakennukset.

suunnitteilla uusi yhteinäiskoulu (luokat 1-9) sekä Nummelan mittakaavassa merkittävä yhtenäinen urheilu- ja liikuntapuisto.

Virkistys

Kaava-alueen ympäristössä on runsaat lähivirkistysmahdollisuudet. Alue sijaitsee keskellä Etelä-Nummelan kallioselännettä, jonka laajoja metsäalueita käytetään ulkoilun ja liikunnan ohessa marjastus- ja sienestysalueina. Suunnittelualue sijaitsee myös Nummelan taajaman tarjoamien virkistyspalveluiden tuntumassa sekä Nummelanharjun läheisyydessä. Nummelanharju tarjoaa pitkiä näkymiä Hiidenvedelle kattavan polkuverkoston varrelta. Talvella harju palvelee myös hiihtäjiä.

Liikenneverkko

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetun katuverkoston piirissä. Suunnittelualueelta on erinomaiset liikenneyhteydet mm. Nummelan taajamakeskustaan. Alueella on myös hyvä kevyen liikenteen verkosto, joka kytkeytyy olemassa olevaan Pajuniityn puistokokonaisuuteen. Suunnittelualueelta on matkaa Nummelan linja-autoasemalle kevyen liikenteen väyliä sekä tietä pitkin reilut 2 kilometriä. Linja-autoasemalta on hyvät joukkoliikenneyhteydet mm. Helsinkiin ja Lohjalle.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennettujen kunnallisteknisten verkkojen piirissä. Kaavamuutoksen toteuttaminen aiheuttaa tarvetta vähäisiin linjausten muutoksiin. Alueen halki on johdettu 110kV:n voimansiirtolinja.

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. 110kV:n voimansiirtolinja sivuaa kaavamuutosalueen luoteisreunaa ja pirstoo Linnanniitun luoteis- ja pohjoisosan metsäaluetta. Voimalinjat aiheuttavat ympärilleen pienitaajuisen sähkömagneettisen kentän, jonka voimakkuus pienenee mentäessä voimalinjasta kauemmaksi. Kaavamääräyksissä edellytetään, että asuinrakennusta ei saa rakentaa 30 metriä lähemmäs sähkölinjan keskiliinjasta.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue on toiminnallisesti hyvin kiinteä osa Nummelan taajamaa ja siten myös sosiaalinen toiminta (tori, palvelut, koulut, kirjasto, kirkko, liikunta-, ja harrastusmahdollisuudet) on pääosin keskittynyt Nummelan kestustaan. Pajuniityn rakentuminen toki osaltaan siirtää varsinkin lasten ja nuorten sosiaalisen ympäristön ytimen lähemmäs suunnittelualueutta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 2,6 ha ja se on Vihdin kunnan omistuksessa. Kortteli 184 on tonttia 3 (päiväkodin tontti) lukuun ottamatta luovutettu Länsi-Uudenmaan aikuisopiston, Luksian hallintaan. Kunnanhallitus on 12.8.2013 § 187 hyväksynyt hallintaoikeussopimuksen, jolla hallinta luovutetaan Luksian rakentamisaikaiseen käyttöön. Sopimusta on päivitetty 22.1.2018 § 5.



Johtokartta.

Värien selitykset:

sininen: vesijohto, punainen: viemäri, vihreä: hulevesi



Ortokuva linnanniitusta vuodelta 1999.



Kunnan maanomistus (vaaleanpunaisella) suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Vihti kuuluu Uudenmaan liittoon. Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (Uudenmaanliitto, joulukuun 2018) suunnittelualue kuuluu tiivistettävälle taajamatoimintojen alueelle. Taajamatoimintojen kohdemerkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Tiivistettävä alue on kehittämissperiaatemerkintä, jolla osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään.

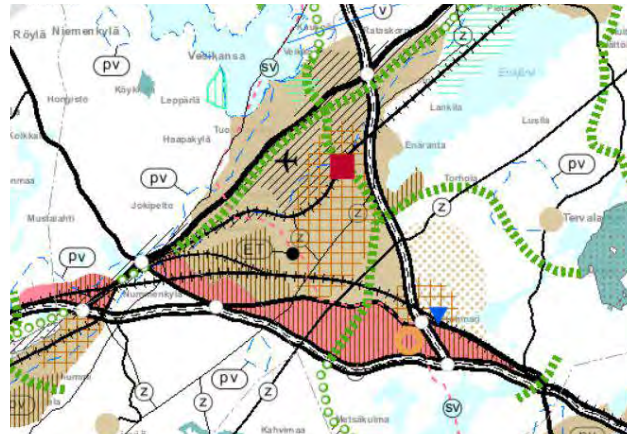
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä pyöräily- ja jalankulkuhyteydet seudullisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös turvattava paikalliskeskusten toimintaedellytykset sekä kiinnitettävä huomiota siihen, että päivittäistavarakaupan lähipalvelupisteitä varten on toteuttamismahdollisuuksia.

Maakuntakaavan päivitys Uusimaa-kaava 2050 on valmistelussa. Uusimaa-kaava kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava kaava valmistellaan vuosina 2016–2019. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoo sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Ehdotus on maakuntahallituksen hyväksyttävänä 9.9.2019, minkä jälkeen ehdotus asetetaan nähtäville.

3.2.2 Yleis- ja osayleiskaavat

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakentamista ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai osayleiskaavaa. Valmistellaan olevassa Vihdin strategisessa yleiskaavassa (luonnos on ollut nähtävillä 7.11. – 7.12.2018) on tavoitteena luoda yhteinen näkemys Vihdin maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Kaavalla pyritään alueidenkäytön strategisten linjausten tekemiseen ja kokonaiskuvan muodostamiseen kunnan maankäytön tavoitellusta kehityksestä.

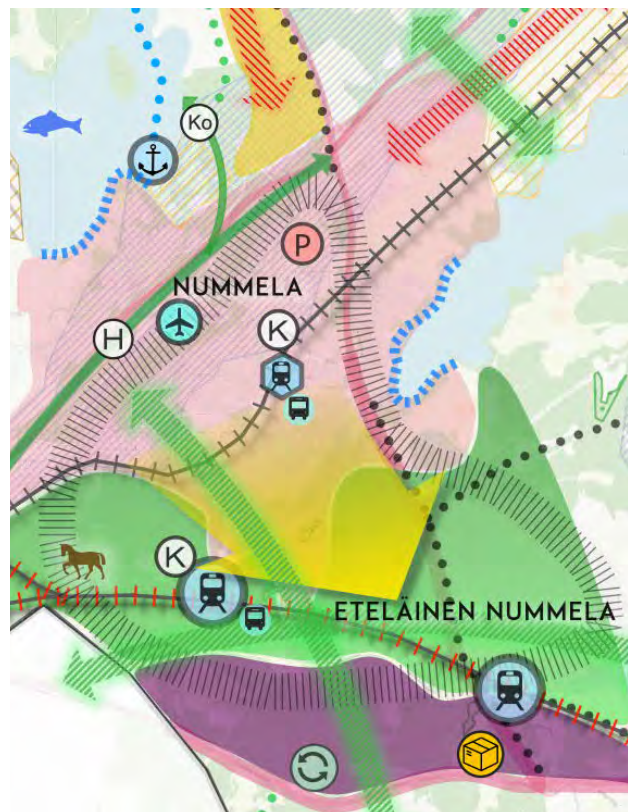
Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on merkitty tiivistäväksi taajamaksi, jossa parannetaan ympäristön laatua ja kehitetään toiminnallista monipuolisuutta ja sekoittuneisuutta. Alueen kävely- ja pyöräily-ympäristöä sekä saavutettavuutta kestäväan liikenteen kannalta kehitetään. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistystyksen tarpeet.



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä. © Uudenmaanliitto



Ote Uusimaa kaavan 2050 ehdotuksesta. © Uudenmaanliitto



Ote Vihdin strategisesta yleiskaavan luonnoksesta.

Lisäksi Linnanniitun alue kuuluu oikeusvaikutuksettoman Nummelan eteläosien osayleiskaavan (kaava 0249) alueeseen. Kunnanvaltuusto hyväksyi 9.12.2013 kaavan läntisen osa-alueen C, mutta korkein hallinto-oikeus kumosi kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen 25.8.2016. Etelä-Nummelan alueella aloitetaan kokonaan uusi osayleiskaavatyö viimeistään vuonna 2020.

3.2.3 Asemakaavat

Suunnittelualue sijaitsee asemakaavoitetulla alueella. Alueella on voimassa asemakaava N 82 Linnanniitun asuinalueen asemakaava.

Suunnittelualueella on asuinrakennusten korttelialueita (A) sekä asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH). Korttelin 171 muodostaa kokonaisuudessaan yksi rakennuspaikka asemakaavamerkinnällä AH (Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue). Korttelialueelle on alunperin ollut tarkoitus sijoittaa koko Linnanniitun aluetta palveleva lämpölaitos. Kortteli 169 koostuu kahdesta rakennuspaikasta asemakaavamerkinnällä AP-5 (Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillisiä, enintään kaksi-asuntoisia asuinrakennuksia). Sama määräys kohdistuu korttelin 184 pohjoisosaan, jota on lohottu lohkomislausunnon perusteella voimassa olevan asemakaavan vastaisesti. Saman korttelin eteläisimmälle tontille on toteutettu päiväkotitontti A-1 asemakaavamerkinnällä (Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa rivitaloja ja asuinkerrostaloja) ja korttelin lounaiskulmaan on sijoitettu aukio. Näiden lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 186 toteutumaton rakennuspaikka, tontti 4, asemakaavamerkinnällä A-2 (Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa rivitaloja ja kerrostaloja). Lisäksi suunniteltu korttelin 182 laajeneminen sijoittuu VL-alueelle (Lähivirkistys).

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kuntien tärkein rakentamisen ohjauksen väline on rakennusjärjestys, jolla annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita. Vihdin kunnassa rakentamista ohjaa kunnanvaltuuston 28.1.2002 hyväksymä rakennusjärjestys. Vihdin kunnanvaltuusto on hyväksynyt Vihdin kunnan uuden rakennusjärjestyksen 3.6.2019, mutta päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Uusi rakennusjärjestys on tarkoitus saattaa voimaan osittain valituksista huolimatta.

Rakennusjärjestys sisältää muun muassa tulkintoja vanhimpien rakennuskaavojen rakennusoikeudesta sekä ohjeita rakennusten soveltamisesta olemassa olevaan ympäristöön ja muita yksityiskohtaisempia ohjeita rakentamiseen. Asemakaava-alueelle rakentamista koskevat kuitenkin asemakaavamääräykset.

3.2.5 Rakennus- ja toimenpidekiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on saatettu ajan tasalle kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä.



Ote ajantasakaavasta esitettyinä kunnan kantakartalla © Vihdin kunta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavahanke on käynnistynyt alkujaan Nummelan taajamassa ilmenneestä kysynnästä, joka kohdistui pieniin asuinpientalontontteihin ja totuttua pienempiin rakennusoikeuksiin. Kysyntä seuraa seudullista muuttunutta asumisen trendiä, jota on selvitetty mm. KUUMA-asuminen 2040-tutkimuksessa. Selvityksen lopputuloksena on, että seudulla asumistoiveet urbanisoituvat ja moninaistuvat, minkä seurauksena talotyypin ja asumismuototarjontaa on monipuolistettava. Nummelan taajaman alueella muuttunut kysyntä on ilmennyt mm. Sepänpihan alueen suosion ja sitä seuranneiden tonttiedustelujen myötä.

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta merkitsi tiedoksi asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman Kate 4.6.2019 § 38.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Nummelan keskusta-alueen läheisyydessä ilmeni kysyntää tavanomaista pienemmille asuinpientalontonteille ja vastaavasti totuttua pienemmille rakennusoikeuksille. Tämän seurauksena kunnanhallitus päätti kokouksessaan 8.4.2019 sisällyttää kaavatyon vuosien 2019-2020 kaavoitusohjelmaan.

Kaavamuutostyö kuulutettiin vireille 26.6.2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta käsitteli kaavamuutoksen käynnistämistä kokouksessaan 4.6.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö

Kaavan osalta ei ole käyty MRL 66 §:n tarkoittamia viranomaisneuvotteluita. Muita neuvotteluja viranomaisten kanssa voidaan käydä kaavaprosessin aikana tarvittaessa.

Kaavaluonnoksen yhteydessä on järjestetty suunnittelualueella kaavakävely 19.8.2019 kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana. Kaavakävelyllä osallistui kahden kaavoittajan lisäksi yhdeksän aikuista ja kolme lasta.

Osallinen voi olla yhteydessä kaavanlaatijaan koko kaavoitusprosessin ajan ja esittää mielipiteitään suunnittelualueesta ja sen kaavoituksesta. Kaavan valmisteluaineisto on asetettu nähtäville MRL 62 §:n tarkoittamalla tavalla ja osallinen on voinut antaa siitä mielipiteensä. Kaavaehdotus asetetaan MRL 65 §:n tarkoittamalla tavalla julkisesti nähtäville ja siitä voi osallinen antaa muistutuksen. Lausuntoja pyydetään viranomaistahoilta ja muilta yhteisöiltä sekä valmisteluaineisto- että kaavaehdotusvaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Nummela on Vihdin kunnan suurin taajama, jonne myös pääosa kunnan kasvusta on viime vuosina keskittynyt. Vihdin kunnan tavoitteena on edistää sekä kunnan että sen taajamien elinvoimaisuutta ja mahdollistaa asukkaiden aktiivinen elämäntapa. Kunta tavoittelee vuotuista yhden prosentin väestönkasvua, joka turvaa elinvoiman kehittymisen hallitulla tasolla.

Kaavamuutosaluetta tutkitaan tehokkaana ja tiiviinä, mutta kuitenkin pientalovaltaisena alueena. Tavoitteena on vastata paremmin muuttuneeseen asumisen kysyntään. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on myös ajantasaistaa asemakaavamerkintöjä.

Kaavatyön tavoitteena on vastata KUUMA-asuminen 2040 -selvityksessä esitettyihin suosituksiin ja tutkia kaavaratkaisua, joka vastaa muuttuneen kysynnän tarpeisiin asumisen saralla. Vuonna 2017 valmistuneessa KUUMA-asuminen 2040 -selvityksessä käsitellään KUUMA-seudun kuntien asumisen tulevaisuutta. Selvitystä varten on mm. tutkittu kuntien erilaisten talotyyppien rakentamismääriä vuosina 2006–2016 sekä suoritettu asukaskysely, jossa kartoitettiin seudun asukkaiden asumispreferenssejä. Selvityksen lopputuloksena on se, että seudun kunnilla on tarve harkita asumisen kokonaiskonseptia uudelleen. Asumistoiveet urbanisoituvat ja moninaistuvat, eikä siksi menneiden vuosikymmenien asumisratkaisut vastaa enää tulevaisuuden asumisen tarpeisiin.

Vihdin kunnan tavoitteena on myös toteuttaa Vihdin ilmastostrategiaa 2010-2020 ja sen toimenpideohjelmaa. Kaavatyö tiivistää ja eheyttää olemassa olevaa taajamaa olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Korttelialueet on jo voimassa olevassa kaavassa pyritty muodostamaan pienilmastollisesti edullisilla paikoille. Tämä on myös kaavan N 197 tavoite. Rakennukset sijoitetaan tiiviisti jo rakennettun ympäristön suunnitteluperiaatteita noudattaen, olemassa oleva rakennuskanta huomioiden. Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennettun ympäristön korkeatasoiseen, alueen omaleimaisuutta vahvistavaan, maisemakuvaan sopeutuvaan ja mittakaavaltaan ihmisläheiseen rakennettuun ympäristöön.

4.4.3 Suunnittelutilanteesta johtuvat tavoitteet

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten, kuin siitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Koska asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; ympäristöhaittojen vähentäminen
- Rakennettun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteilla tähdätään kestäväan ja toimivaan yhdyskuntarakenteeseen, joiden perusedellytys on, että alueidenkäytössä vastataan väestö- ja työpaikkakehityksen edellyttämiin tarpeisiin, mahdollistetaan eri väestöryhmien tarpeita vastaava asuntotarjonta sekä elinkeinojen uusiutuminen ja kehittyminen. Resurssitehokas ja vähähiilinen yhdyskuntakehitys on välttämätöntä, jotta pystytään vastaamaan ilmastopimuksen mukaisiin päästövähennystavoitteisiin. Päästöjä voidaan vähentää hyödyntämällä tehokkaasti olemassa olevaa rakennetta, edistämällä työpaikkojen, palvelujen ja vapaa-ajanaluiden saavutettavuutta, parantamalla kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia sekä hyödyntämällä tehokkaasti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

Kestävän alueidenkäytön yhtenä tehtävänä on ennalta ehkäistä merkittäviä terveys- ja ympäristöhaittoja, joka on välttämätöntä myös talouden kannalta. Elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyviä haittatekijöitä ovat erityisesti liikenteen ja tuotantotoiminnan päästöt maaperään, veteen ja ilmaan, altistuminen melulle sekä ympäristöön vaikuttavat onnettomuudet. Varsinkin ilmaston lämpeneminen kasvattaa vakavien ja peruuttamattomien muutosten todennäköisyyttä, ja edellyttää alueidenkäytön ratkaisuja ilmastomuutokseen sopeutumiseksi.

Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa luonnon- ja kulttuuriympäristöjen sekä arkeologisten arvojen alueet sekä niiden kestävä käyttö, joka toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus. Luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen kestävällä tavalla on tärkeää elinkeinojen, väestön hyvinvoinnin ja alueiden identiteetin kannalta. Alueidenkäytöllä vaikutetaan myös luonnonvarojen kestäväan hyödyntämiseen. Alueidenkäytössä on tarpeen varautua uusiutuvan energiatuotannon, erityisesti bioenergian tuotannon ja käytön merkittävään lisäämiseen sekä tuulivoimapotentiaalin laajamittaiseen hyödyntämiseen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden pääteemat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaava N 197 edistää osaltaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Kaava-alue täydentää Nummelan eteläistä laajentumisaluetta, joten edellä mainituista asiakokonaisuuksista kaava N 197 toteuttaa erityisesti sekä toimivan yhdyskunnan että kestäväan liikkumisen tavoitteita. Kaava-alue on kiinteästi sidoksissa Nummelan taajamakeskukseen ja näin pystytään hyödyntämään jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja palveluverkkoa. Kaavan tavoitteena on osaltaan kehittää yhdyskuntarakennetta siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin väestön saavutettavissa. Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kaavoituksessa kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön korkeatasoiseen, alueen omaleimaisuutta vahvistavaan, maisemakuvaan sopeutuvaan ja mitta-kaavaltaan ihmisläheiseen rakennettuun ympäristöön.

4.4.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kotikyläntien varsi on rakentunut pääosin yksikerroksisina erillispientaloina. Samoin on rakentunut koko Linnanniitun alue. Asemakaavamuutoksella tavoitellaan määräyksiltään alueen rakenteeseen sopivien erillispientalotonttien ja asuinpientalotonttien määrän lisäämistä suunnittelualueella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavan kaavaratkaisun kuvaus

Edellä kuvattujen lähtökohtatietojen pohjalta suunnittelualueelle on laadittu kaavaluonnos. Kaavaluonnoksen keskeisenä teemana on ollut täydentää yhdyskuntarakennetta löytämällä suunnittelualueelta uusia rakennuspaikkoja asuntorakentamiselle. Kaavaratkaisussa alue täydentyy pientalovaltaisesti, pääosin erillispientalalueena. Rakennukset sijoittuvat voimassa olevan kaavan lähtökohtia mukailien nauhamaisesti katujen varsille, osin lähelle katualueen reunaa, täydentäen kylämaisia raitteja.

Asemakaavan valmisteluaineistossa korttelit 169 sekä korttelin 186 tontti 4 on muutettu asuinrakennusten korttelialueista (AP) erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Myös kortteli 171 on muutettu asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä korttelialueesta (AH) erillispientalojen (AO) ja asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Lisäksi korttelille 182 muodostuu uusi tontti asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Uusi tontti muodostuu lähivirkistysalueelle (VL), jonka on oletettavasti ollut tarkoitus toimia korttelin 171 lämpölaitoksen suojakaistaleena. Kaavamuutoksen myötä suojakaistaleelle ei ole tarvetta.

Linnanniitun päiväkotito on rakentunut asuinrakennusten korttelialueelle (A). Kaavaluonnoksessa korttelin 184 tontin 3 käyttötarkoitusta ja määräyksiä on tarkennettu vastaamaan paremmin tontin nykyistä käyttötarkoitusta. Saman tontin lounaiskulmassa on nykyisessä kaavassa osoitettu katuaukio, joka on valmisteluaineistossa muutettu LP alueeksi (yleinen pysäköintialue) vastatakseen paremmin alueen nykyistä käyttöä ja palvellakseen jatkossa koko lähialueen lisäpysäköintitarvetta. LP -alueen ja päiväkodin pihan välille on osoitettu puin ja pensain istutettava alueen osa ympäristön viihtyisyyden lisäämiseksi ja päiväkodin piha-alueen suojaamiseksi kesän kuumimmilta pahteilta. Saman korttelin pohjoisosalla pääkäyttötarkoitus säilyy ennallaan.

Koko kaavamuutosalueella ovat tonttikoot Vihdin mittakaavassa melko pieniä, erillispientalojen korttelialueilla noin 400 m²-800 m². Rakennusoikeutta tonteilla on 90-150 k-m². Ratkaisuun on päädytty KUUMA-asuminen 2040 -selvityksessä esitettyjen suositusten perusteella. Vuonna 2017 valmistuneessa selvityksessä käsitellään KUUMA-seudun kuntien asumisen tulevaisuutta. Selvitystä varten on mm. tutkittu kuntien erilaisten talotyyppien rakentamismääriä vuosina 2006-2016 sekä suoritettu asukaskysely, jossa kartoitettiin



Kaavan N 197 valmisteluaineistoon liittyvä kaavaluonnoskartta.

seudun asukkaiden asumispreferenssejä. Selvityksen lopputuloksena on se, että seudun kunnilla on tarve harkita asumisen kokonaiskonseptia uudelleen. Asumistoiveet urbanisoituvat ja moninaistuvat, eikä siksi menneiden vuosikymmenien asumisratkaisut vastaa enää tulevaisuuden asumisen tarpeisiin.

Kaavaluonnokseen liittyvät alustavat kaavamääräykset, joita tullaan täydentämään kaavaehdotusvaiheeseen.

4.5.2 Valmisteluaineiston maankäytön vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavatyöllä pyritään tiivistämään yhdyskuntarakennetta ja lisäämään alueelle etenkin asuinrakennuksia. Rakentamisen sovittaminen ympäröivään rakentamiseen on tärkeää.

Kaavan valmisteluvaiheen kaavaluonnokseen ei ole vielä liitetty tarkempia kaavamääräyksiä, mutta ehdotusvaiheessa ne tullaan lisäämään kaavakartalle.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Koska kaava tavoittelee jo rakennetun ympäristön rakenteen tiivistämistä ja täydennysrakentamista, ei kaavalla ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Korttelin 182 eteläpuoleinen lähivirkistysalueen pieni kaistale poistuu. Alueen mittakaavassa muutos on kuitenkin erittäin pieni; Linnanniitun lähivirkistysaluetta on runsaasti ja alueen käyttö lähivirkistysalueena on ollut vähäinen. Kaistaleen tarkoitus on oletettavasti ollut torjua korttelin 171 lämpölaitoksen häiriötä, joten korttelin 171 käyttötarkoituksen muutoksen myötä suojakaistalettä ei enää tarvita.

Vaikutukset liikenteeseen

Uusi asuinrakentaminen tuo mukanaan uusia asukkaita ja sen myötä myös lisää liikennettä. Linnanniitun alueen liikennemäärät ovat kuitenkin nykyisellään sen verran vähäiset, ettei tällä lisäyksellä ole käytännössä juurikaan merkitystä liikenteen toiminnalle.

Asemakaavan valmisteluaineiston suhde ylempäänasteisiin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä MRL:n sisältövaatimuksiin

Kaavamuutos on voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen mukainen. MRL:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset täyt-

tyvät, koska kaava edistää yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta ja ekologista kestävyttä. Uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja tiivistää kaupunkirakennetta.

Joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen yhteydet ovat alueen osalta hyvin saavutettavissa, linja-autoasemalle on matkaa reilut kaksi kilometriä. Virkistykseen ja oleskeluun varattuja alueita on riittävästi.

Kaava eheyttää yhdyskuntarakennetta, koska kaavalla tiivistetään taajamaa ja lisätään asutusta palveluiden ja joukkoliikenteen vaikutuspiiriin. Kaavaratkaisu antaa mahdollisuuden siellä asuville autottomaan elämäntapaan ja lisää asutusta keskustan kävely- ja pyöräilyvyöhykkeellä.

Helsingin seudun erityiskysymyksiin kaavalla pystytään vastaamaan mm. asuntotuotannon lisäämisellä ja joukkoliikenteeseen painottuvan työmatkaliikenteen suosimisella. Kaavaratkaisu tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kaikilta osiltaan.

Kunnan ilmastostrategia

Kaavaratkaisu tukee kunnan ilmastostrategian mukaisia tavoitteita; kaupunkirakenne tiivistyy rakentamattomiksi jääneitä alueita uudelleen kaavoittamalla jo olemassa olevan infrastruktuurin alueella. Kaavaratkaisun myötä alueen uudet mahdolliset asukkaat sijoittuvat palvelurakenteen kannalta hyvin: kaupalliset palvelut sijaitsevat alle 2 kilometrin päässä ja lisäksi Nummelan keskustasta löytyy runsaasti erilaisia yksityisiä ja julkisia palveluita. Myös Pajuniityn suunnitteilla oleva uusi yhteinäiskoulu sekä uusi urheilu- ja liikuntapuisto sijaitsevat erinomaisesti suhteessa Linnanniitun alueeseen.

Myös julkisen liikenteen käyttömahdollisuudet ovat Nummelan taajaman keskustassa verrattain hyvät.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisulla on eri rakennustyypien ja erisuuruisten rakennusosikeuksien kautta pyritty mahdollistamaan alueen sopivuus iältään ja perhekooltaan mahdollisimman heterogeeniselle väestöryhmälle.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat kohtalaisen vähäiset, koska alue on jo pääosin asemakaavoitettu ja rakennettu. Kunnalle muodostuu kuluja liikennejärjestelyjen ja kunnallistekniikan rakentamisesta ja uudelleen järjestämisestä. Tuloja kunta saa kaavaratkaisun myötä tontinmyynnistä ja kunnallistekniikan liityntämaksuista.

Kaupalliset vaikutukset

Uusien asuinrakennusten ja asuntojen muodostuminen Nummelan keskusta-alueen tuntumaan lisää alueen kaupallisten palveluiden käyttäjäkuntaa, jolla on positiivinen vaikutus alueella toimiville yrityksille. Uudet asukkaat lisäävät myös joukkoliikenteen potentiaalista käyttäjäkuntaa.

Vaikutukset työpaikkoihin

Kaavalla on välillisiä vaikutuksia työpaikkoihin lisäämällä lähialueen yksityisten ja julkisten palveluiden kysyntää. Suoria vaikutuksia työpaikkoihin kaavalla ei ole.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei tuo mitään merkittävää muutosta alueella esiintyviin ympäristöhäiriöihin, jotka ovat muutenkin alueella vähäisiä.

4.5.3 Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaiheessa saapui kahdeksan (8) lausuntoa. Saapuneet lausunnot referoituina sekä vastineet:

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Koko alueelle esitetyn kerrosluvun (II) osalta maakuntamuseo katsoo, että kerrosluvun rajoittamista alle kahteen olisi hyvä tutkia ainakin osassa aluetta, koska suunnittelualue sijoittuu olevan alle kaksikerroksisen rakentamisen lomaan. Rakennustavan osalta olisi hyvä mainita kaavassa, että uusi rakentaminen tulee sovittaa ympäröivään rakennuskantaan ja miljööseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Huomioitu kaavaehdotuksen laadinnassa. Asemakaavamuutosehdotukseen laskettu kerroskorkeutta useammassa korttelissa täydestä kahdesta kerroksesta kahteen kerrokseen, jossa toinen kerros on rakennettavissa korkeintaan 2/3 ullakkokerroksena. Samaa korkeusmääräystä on käytetty useimmilla jo rakentuneilla korttelialueilla. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys rakentamisen sovittamisesta ympäröivään rakennuskantaan.

Caruna Oy

Kaavamuutosalueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa liitekartan mukaisesti. Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö kasvaa ja sen myötä tarvitaan alueelle uusia pintajännitekaapelointeja. Mahdolliset johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Museovirasto

Alueella ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Ei ole myöskään todennäköistä, että siellä sijaitsisi ennestään tuntemattomia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Museovirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksen valmisteluaineistosta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Nuorisofoorumi

Vihtiläisille nuorille luonto ja hyvät ihmissuhteet ovat tärkeitä aiheita. Kaavamuutos laajentaisi Nummelan aluetta tuoden uusia eri-ikäisiä asukkaita kuntaamme, mikä toisi mahdollisesti uusia ihmissuhteita nuorille. Nuorille on myös tärkeää, että kaavamuutos on nykyisen ilmastostrategian mukainen, jolloin se ei aiheuta huomattavia haittavaikutuksia luonnolle. Nuorisofoorumi kannattaa yksimielisesti asemakaavamuutosta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavamääräysten täydentämisen ohella ELY-keskus kehottaa kiinnittämään huomiota erityisesti päiväkodin tontin pääkäyttötarkoitukseen, joka valmisteluaineistossa on esitetty asumiseen. Jatkosuunnittelussa tulee pohtia, onko tarkoituksenmukaisempaa esittää korttelin pääkäyttötarkoitus asumisen sijaan esimerkiksi julkisille palveluille. Kaavan laadinnan yhteydessä on hyvä tarkentaa kyseisen tontin/korttelin pitkän aikavälin tavoitteellista maankäyttöä, ja tarkistaa kaavamerkintää ja -määräyksiä vastaamaan tavoitteita.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Käyttötarkoitusta on tarkennettu vastaamaan paremmin tontin nykyistä ja tulevaa käyttöä päiväkodin käytössä. Lisäksi korttelin 184 tontin 2 jäsentelyä on tarkennettu alueenosamerkintöjen avulla. Asumisen käyttötarkoitus korttelin 184 tontilla 2 halutaan säilyttää muuntojoustavuuden ja asumisen tulevaisuuden tarpeisiin vastaamisen mahdollistamiseksi.

Uudenmaan liitto

Ei lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Asuinrakennusten ohjeellisessa sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Raskaalla ajoneuvolta tulee päästä pientaloalueella enintään 50 metrin päähän kohderakennuksesta. Etenkin päätyvien väylien osalta tulee huomioida osoitteiden loogisuus ja selkeys.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Fingrid Oyj

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu voimajohtoaluetta sivuamaan kaksi uutta asuinrakennusten korttelialuetta (A0). Voimajohdon rakennusrajoitusalue sijoittuu suurin piirteinen kaavan ulkorajalle ja kaavan sisään jäävä johtoalueen osa on osoitettu lähivirkistysalueena (VL). Voimajohtoalue tulisi osoittaa kaavassa omalla merkinnällään johtona varattuna alueen osana, sillä voimajohtoalueeseen liittyy monia rajoitteita. Sähköturvallisuussyistä johtuen on myös huolehdittava siitä, että voimajohtoalue ei muodostu pihojen jatkeeksi tai oleskelupaikaksi. Toisaalta voimajohdot vaativat säännöllistä kasvustonkäsittelyä ja kunnossapitoa sekä pitkällä aikavälillä myös saneeraamista, jolloin rakennusrajoitusalue voi muuttua.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Määräys vaara-alueesta lisätty ehdotukseen osoittamaan voimajohtoalueen reunaa-

vyöhykkeen ulointa rajaa. Lisäksi lisätty määräys rakennuspaikkojen aitaamisesta voimalinjan suuntaan koskien korttelin 186 tonttia 4 sekä korttelin 169 tontteja 3 ja 4.

Luonnosvaiheessa saapui kuulemisajan puitteissa yksi (1) mielipide. Saapunut mielipide referoituna sekä vastine:

Mielipide nro. 1.

Olisi toivottavaa, ettei kortteli 184 olisi vuosia rakennustyömaana, kuten nyt Luksian toiminnan kautta on oletettavaa.

Korttelin 186 saisi mm. liikennejärjestelyjen kautta toimivammaksi, jos AP-korttelialueen siirtää kortteliin 186 korttelista 171.

Kortteli 182 hyvä sellaisenaan.

Kortteli 169 hyvä sellaisenaan, mutta tontin 2 rakentaminen voi olla haasteellista rinteisyydestä johtuen. Kaksi tonttia ylärinteeseen ja kolme alarinteeseen voisi olla yksi vaihtoehto.

Kortteli 171 toimisi liikennejärjestelyjen, liikenneturvallisuuden ja kyläkuvan näkökulmasta paremmin 4-5 tontin AO-korttelialueena. Samalla kaavamuutosalueelle mahdollistuisi rakennuspaikkoja myös isommille perheille.

Vastine: Muuttuneiden katuratkaisujen johdosta kortteleiden 186 ja 171 käyttötarkoituksia on jouduttu muuttamaan ja kaavaehdotus noudattelee hyvin pitkälti mielipiteessä esitettyjä ratkaisuja. Tonttikokoja on kasvatettu luonnosvaiheesta. Suurin osa erillispientalotonteista on kooltaan vähintään 650 m², mikä mahdollistaa yli 130 k-m² rakennusoikeuden. Vähintään 150 k-m² omakotitalotontteja on kaavaehdotuksessa kahdeksan. Luksiaa on informoitu asukkaiden kokemuksista, ja Luksian halukkuutta pitää kaikki kuusi tonttia edelleen heidän käyttöönsä varattuina on tiedusteltu. Neuvottelut Luksian kanssa jatkuvat kaavaprosessin ulkopuolella kunnan kiinteistöpuolen kanssa.

Lisäksi kaavaluonnoksen yhteydessä järjestettiin suunnittelualueella kaavakävely 19.8.2019, kaavaluonnoksen nähtävillöoloaikana. Kaavakävelyille osallistui kahden kaavoittajan lisäksi yhdeksän aikuista ja muutama lapsi. Kaavakävelyllä esille nousseita teemoja olivat tonttien koko ja rakennusoikeus, kevyen liikenteen puutteelliset yhteydet kaavamuutosalueella ja laajemmin koko Linnanniitun alueella sekä Luksialle varatut kuusi tonttia.

Monilapsiset perheet kokivat, että rakennusoikeuden tulisi olla vähintään 130 k-m² tontin minimikoon ollessa tällöin noin 650 m². Kevyen liikenteen puutteista kaavamuutosalueella mainittiin Kotikyläntieltä puuttuva jalankulku/pyörätie. Tiellä on runsaasti liikennettä ja nopeudet ylittävät reilusti sallitut nopeudet, mutta samaan aikaan alueella on runsaasti lapsia. Varsinkin päiväkotikaavamuutosalueen ytimessä lisää sekä autoliikennettä että jalankulkua alueella. Luksian toimintaa kaavakävelyille osallistujat pitivät tärkeänä, mutta kokivat tontti kerrallaan etenevän hitaan rakentamisen heikentävän asuinalueen viihtyisyyttä. Toivomus oli, että jatkossa kunta ei antaisi Luksialle montaa vierekkäistä tonttia keskeltä asuinaluetta.

Vastine: Tonttikokoja on kasvatettu luonnosvaiheesta. Suurin osa tonteista on kooltaan vähintään 600 m². Kevyen liikenteen järjestelyjen puutteellisuudesta Linnanniitun alueella on informoitu Vihdin kunnan infra- ja tukipalveluita ja suunnittelu Kotikyläntien kevyenliikenteenväylästä aloitetaan konsultilta saatujen tietojen mukaan tämän vuoden puolella. Luksiaa on informoitu asukkaiden kokemuksista, ja Luksian halukkuutta pitää kaikki kuusi tonttia edelleen heidän käyttöönsä varattuina on tiedusteltu. Neuvottelut Luksian kanssa jatkuvat kaavaprosessin ulkopuolella kunnan kiinteistöpuolen kanssa.

Lisäksi yksi mielipide saapui kuulemisajan jälkeen. Saapunut mielipide referoituna:

Korttelin 184 voisi jakaa pienempiin tontteihin.

Kortteli 186 on toimiva luonnoksessa esitetyn ratkaisun mukaisesti, mutta tonttikohaisia rakennusoikeuksia tulisi nostaa.

Korttelin 182 laajentamisesta puistoalueelle olisi syytä luopua kokonaan.

Kortteli 169 olisi toimivampi neljän, vähintään 150 k-m² rakennusoikeuden, tontin kokonaisuutena.

Kortteli 171 olisi toimivampi viiden, 130-150 k-m² rakennusoikeuden, tontin kokonaisuutena.

4.5.4 Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella Nummelassa on ensisijaisesti kysyntää tonteille, joilla rakennusoikeus on yli 120 k-m². Palaute on huomioitu kaavaehdotuksessa poistamalla kaksi pientä tonttia, jolloin ympäröiville tonteille on saatu lisää pinta-alaa ja siten nostettua tonttikohaisia rakennusoikeuksia.

Infra- ja tukipalveluilta saadun palautteen perusteella luonnoksen pihakadut on poistettu. Ehdotuksessa ajo tonteille tapahtuu kortteleissa 169 ja 171 autopaikkojen korttelialueiden (LPA) kautta. Korttelin 169 kohdalla uusi järjestely aiheuttaa valopylvään siirron autopaikkojen korttelialueen edestä. Uusista ajojärjestelyistä johtuen myös korttelien 186 ja 171 käyttötarkoitukset ovat muuttuneet hieman. Kortteleiden käyttötarkoitusten muutos mahdollistaa, että korttelin 186 tonttikoko ei mene liian pieneksi ja että valopylvään siirrosta ajojohdeyden tieltä vältytään.

Uudenmaan maakuntamuseolta saadun lausunnon perusteella kerroskorkeutta on pääosin laskettu täydestä kahdesta kerroksesta

kahteen kerrokseen määräyksellä lu 2/3, jossa ylempään kerroksen kerrosalaan laskettava pinta-ala saa olla enintään 2/3 alemman kerroksen pinta-alasta. Sama määräys on voimassa suurimmassa osassa alueen kortteleista, vaikka talot ovatkin rakentuneet lopulta pääosin yksikerroksisina. Lisäksi kaavamääräyksiin on lisätty Uudenmaan maakuntamuseon lausunnon mukaisesti vaatimus uuden rakentamisen sovittamisesta olemassa olevaan rakennuskantaan seuraavasti: ”Rakennusryhmittäin on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa ja toisiinsa soveltuvia rakennusten pintamateriaaleja.”

Fingrid Oyj:ltä saadun lausunnon perusteella yleismääräyksiin on lisätty määräys voimalinjojen vastaisten pihojen aitaamisesta. Lisäksi ehdotuksen kaavakarttaan on lisätty vaara-alueen merkintä 23 metrin päähän voimalinjasta osoittamaan voimalinjan suoja-
vyöhykkeen rajaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavaratkaisua on kaavaehdotusvaiheeseen tarkennettu muun muassa kaavan valmisteluvaiheessa saadun palautteen pohjalta. Kaavaehdotukseen on lisätty tarkemmat kaavamääräykset ja -merkinnät.

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavakartta:

Alueelle on sijoitettu asuinrakennusten korttelialue (AP-5; alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia rakennuksia), asuinrakennusten ja lähipalveluiden korttelialue (A/PL), asuinpientalojen korttelialueita (AP), erillispientalojen korttelialueita (AO), lähivirkistys-
alueita (VL), yleinen pysäköintialue (LP) sekä kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ja katualuetta.

Korttelin 184 pohjoinen osa on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (AP-5). Korttelinosana on lohottu lohkomislausunnon perusteella voimassa olevan asemakaavan vastaisesti ja uusi tonttijako on päivitetty sellaisenaan ehdotukseen. Korttelin etelänpuoleinen osa on osoitettu asuinrakennusten ja lähipalveluiden korttelialueeksi (A/PL). Korttelinosassa sijaitsee päiväkotijärjestelmä ja määräys on nykyisen käyttötarkoituksen mahdollistava. Päiväkodin tontti on jaettu alueenosiksi, joilla on osoitettu päiväkodin rakennusala, pysä-



Kaavan N 197 kaavaehdotuskartta.

köimispaikka sekä leikki- ja oleskelualue. Alueita kiertää istutettavan alueen osan merkintä. Korttelin lounaisnurkkaan on osoitettu yleisen pysäköinnin alue (LP), jonka päiväkodin puoleisille sivuille on osoitettu puin ja pensain istutettava alueenosa. Kerroskorkeus ja tehokkuusluku pysyvät koko korttelin osalta voimassa olevan kaavan mukaisina.

Kavamuutosalueeseen kuuluvassa osassa korttelia 186 luoteenpuoleisin kaistale liitetään osaksi lähivirkistysaluetta. Kotikyläntien puoleiset osat korttelista on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), joiden taakse Kotikyläntieltä päin katsottuna on sijoitettu yksi tontti asuinpientalojen korttelialueen (AP) merkinnällä. Korttelia kiertää istutettavan alueen osan merkintä. Kerroskorkeus korttelialueella laskee hieman toisesta kerroksesta sallittaessa rakennettavaksi vain 2/3 aiemmin sallitun täyden kahden kerroksen sijaan. Sama määräys on voimassa korttelin 186 tonteilla 1-3. Lisäksi korttelialueen tehokkuusluku laskee erillispientalojen tonttien osalta 0.3:sta noin 0.2:een rakennusoikeuden ollessa korttelialueella yhteensä 610 k-m². Käyttötarkoituksen muuttaminen osalla korttelialuetta ja tehokkuuden laskeminen johtavat rakennusoikeuden laskuun korttelissa 186 noin 276 k-m² verran voimassa olevaan kaavaan nähden.

Korttelissa 169 luoteenpuoleisin kaistale korttelista liitetään osaksi lähivirkistysaluetta. Suurin osa korttelista on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteliin on sijoitettu neljä uutta omakotitaloille soveltuvaa erillispientalotonttia. Ajo korttelin tonteille tapahtuu autopaikkojen korttelialueen (LPA) kautta. Korttelia kiertää istutettavan alueen osan merkintä, joka on osin osoitettu puin ja pensain istutettavaksi. Kerroskorkeus korttelissa säilyy Linnanniituntien puoleisilla tonteilla ennallaan ja korttelin takaosan rinnetonteilla mahdollistetaan rakennettavaksi kellarikerros, jonka pinta-ala saa olla korkeintaan 1/2 suurimman kerroksen alasta. Tehokkuus korttelissa 169 laskee 0.25:stä noin kahteen rakennusoikeuden ollessa korttelissa 169 yhteensä 710 k-m². Käyttötarkoituksen muuttaminen osalla korttelialuetta ja tehokkuuden laskeminen johtavat rakennusoikeuden laskuun korttelissa 169 noin 415 k-m² verran.

Suurin osa korttelista 171 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteliin on sijoitettu neljä uutta omakotitaloille soveltuvaa erillispientalotonttia. Ajo tonteille tapahtuu autopaikkojen korttelialueen (LPA) kautta. Korttelia kiertää istutettavan alueenosan merkintä, joka on osin osoitettu puin ja pensain istutettavaksi. Kerroskorkeus korttelissa on nostettu asumista palvelevalla yhteiskäyttöisellä korttelialueella (AH) olleesta yhdestä kerroksesta kahteen kerrokseen siten, että Linnanniituntien puoleisilla tonteilla mahdollistetaan rakennettavaksi toisesta kerroksesta 2/3 suurimman kerroksen alasta ja korttelin takaosan rinnetonteilla mahdollistetaan rakennettavaksi kellarikerros, jonka pinta-ala saa olla korkeintaan 1/2 suurimman kerroksen alasta. Rakennusoikeus korttelissa 171 kasvaa 400 k-m²:sta 640 k-m²:een, jolloin rakennusoikeuden lisäys korttelialueella on 240 k-m². Koska korttelin aiempi rakennusoikeus oli osoitettu kokonaisuudessaan lämpölaitokselle, on asumiseen osoitetun rakennusoikeuden lisäys korttelissa 171 640 k-m².

Lähivirkistysalueelle sijoittuva korttelin 182 laajennus on kokonaan uutta asuinpientalojen korttelialuetta (AP) 400 k-m² rakennusoikeudella ja 1 kerroksen sekä 2/3 ullakkokerroksen kerroskorkeudella.

Muutosten myötä kaavamuutosalueen yhteenlaskettu rakennusoikeuden vähennys on noin 50,9 k-m², mutta asumiseen tarkoitetun rakennusoikeuden lisäys on noin 349,1 k-m². Asuinrakentamisen tontteja kaavamuutosalueella on 19 entisen 11 sijaan. Kaavamuutoksen myötä muodostuu 8 uutta asuinrakentamisen tonttia.

Kaavamääräykset:

Kaavaehdotuksessa on annettu seuraavat yleiset määräykset koskien rakentamista:

Rakennusryhmittäin on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa ja toisiinsa soveltuvia rakennusten pintamateriaaleja.

Rakennuspaikkojen piha-alueet tulee suunnitella siten, että estetään likaantuneiden pintavesien haittavaikutukset pohjavesille. Autojen säilytyspaikat tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla, ja sade- ja sulamisvedet on näiltä alueilta johdettava sadevesiviemäriin.

Rakennuspaikan vettä läpäisemättömiltä pinnoilta ja katoilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää rakennuspaikalla. Alueelle ei tule sijoittaa maanalaisia öljysäiliöitä.

Asuinrakennusta ei saa sijoittaa 30m lähemmäs 110 kV:n voimajohdon keskilinjaa.

Korttelin 186 tontilla 4 sekä korttelin 169 tonteilla 3 ja 4 on rakennuspaikat aidattava voimalinjan suuntaan.

Autopaikat:

- Erillispientalot 2 ap/as
- Asuinpientalot 2 ap/as
- Rivitalot 1.5 ap/as

AO-korttelialueilla:

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa enentään 20 k-m² talousrakennus. Talousrakennuksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, lähimmillään kahden metrin päähän asemakaavatien, viereisen rakennuspaikan, autopaikkojen korttelialueen tai virkistysalueen rajasta.

Rakennuspaikat on suunniteltava siten, että kullekin rakennuspaikalle muodostuu tarkoituksenmukaisesti suojattu yksityinen piha.

Mitoitus:

Kortteli	Tontti	Kaavamerkintä	Pinta-ala		Rakennusoikeus k-m ²			Tehokkuus
			m ²	%	Tonteittain	Yhteensä	Muutos	
184	1, 3-7	AP-5	5635	21,7		1408,75	0	0,25
184	2	A/PL	3569	13,8		1070,7	0	0,3
184		LP	586	2,3				
186	4	AP	1266	4,9	360	360		0,28
186	5, 6	AO	1189	4,6	120 + 130	250	-275,6	0,21
169	1-4	AO	3496	13,5	180 + 180 + 190 + 160	710	-415,3	0,2
169		LPA	331	1,3				
171	1-4	AO	3093	11,9	170 + 170 + 150 + 150	640	240	0,21
171		LPA	274	1,1				
182	3	AP	1285	5,0	400	400	400	0,31
		VL	1437	5,5				
		Katualue	3760	14,5				
Yhteensä			25921	100,0		4839,45	-50,9	

Yllä olevasta taulukosta selviää kaavamuutoksen mukaiset korttelialueiden ja rakennuspaikkojen pinta-alat ja niille osoitettujen rakennusoikeuksien määrä sekä tontti- ja aluetehokkuudet. Asumisen korttelialueilla keskimääräinen tehokkuus on noin 0,25 asumisen korttelialueiden yhteenlasketun pinta-alan ollessa noin 19533 m². Asumiseen tarkoitettua rakennusoikeuden varsinainen lisäys kaavamuutosalueella on 349,1 k-m², kun huomioidaan, että korttelin 171 nykyinen rakennusoikeus on kokonaisuudessaan osoitettu lämpölaitokselle.

Käyttötarkoitus	AP-5	A/PL	AO	AP	LPA	VL	LP	Katualue	Yhteensä
Pinta-ala yht. m ²	5635	3569	7778	2551	605	1437	586	3760	25921
Osuus %	21,7	13,8	30,0	9,8	2,3	5,5	2,3	14,5	100,0

Yllä olevasta taulukosta selviää kaavamuutoksen mukaiset eri käyttötarkoitusten pinta-alat ja suhteelliset osuudet.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet:

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueelle voidaan rakentaa asuinpientaloja.

Asuinpientalojen korttelialue (AP-5)

Alueelle voidaan rakentaa asuinpientaloja.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja.

Asuinrakennusten ja lähipalveluiden korttelialue (A/PL)

Korttelialueella sijaitsee yksityinen päiväkotito.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autopaikkojen korttelialueiden kautta on kulku korttelien 169 ja 171 rakennuspaikoille.

Muut alueet:

Lähivirkistysalue (VL)

Kaavalla muodostetaan uutta lähivirkistysaluetta asuinrakennusten korttelialueesta sekä poistetaan lähivirkistysaluetta asuinpientalojen korttelialueen ja pihakadun osalta.

Kadut

Kaavassa ei osoiteta uusia katuja.

Pysäköinti (LP)

Kaavassa osoitetaan uusi yleisen pysäköinnin alue.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, taajamakuvaan ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksen myötä toteutetaan Nummelan taajamaan kohdistuvaa tavoitetta eheyttää ja tiivistää taajamarakennetta. Kaavamuutosalue on myös voimassa olevassa kaavassa osoitettu pääasiassa asumiskäyttöön. Rakentumattomiksi jääneiden kortteleiden käyttötarkoitusten ja määräysten päivittäminen edistää alueen rakenteen täydentymistä ja tiivistää Nummelan keskusta-alueita.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueiksi (A-1, A-2, AP-5). Asuinrakennusten korttelialueilla rakentaminen on sallittu tehokkuusluvulla 0.2-0.3. Kokonaisrakennusoikeus voimassa olevassa kaavassa on noin 4490 k-m². Rakennusoikeuden lisäys kaavamuutoksen myötä koko kaavamuutosalueella on noin 349 k-m².

Vaikutukset infraan

Muodostuvan uuden korttelinosan 182 tontin 3 läpi on vedetty kunnallisteknisiä johtoja korttelin 182 jo rakentuneille pientaloille. Johdot tulee sijoittaa uudelleen. Kulku korttelin 182 tontille 3 tapahtuu kevyenliikenteenväylän yli, mikä aiheuttaa pieniä muutoksia katujärjestelyissä. Lisäksi valopylväs korttelin 169 LPA-alueen edessä tulee siirtää. Myös autopaikkojen korttelialueiden rakentaminen jäänee osin kunnalle.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistykseen

Kaavamuutoksella ei voida nähdä olevan erityisiä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Kaavamuutos sijoittuu alueelle, joka on osoitettu myös voimassa olevassa asemakaavassa pääasiassa rakennettavina korttelialueina. Kaavamuutos tiivistää Nummelan keskustarakennetta ja täydentää jo olemassa olevia asumisen korttelialueita. Rakentaminen sijoittuu pääasiassa vanhojen, jo niityiksi muuttuneiden, peltojen paikoille sekä metsien reuna-alueille.

Kaavamuutos tiivistää Nummelan taajamaa. Maisemakuvassa ei tapahdu suurta muutosta. Rakentaminen sijoittuu Nummelan taajama-alueelle, jolloin asuminen tukeutuu keskusta-alueen palveluihin ja julkisiin liikenneyhteyksiin. Kaava-alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka.

Kaavamuutos ei sijoitu pohjavesialueelle, joten sillä ei voida nähdä olevan vaikutusta pohjavesiin. Kaavassa annetaan pohjavesien pilaantumista ehkäiseviä ja hulevesien imeyttämistä koskevia määräyksiä.

Korttelin 182 eteläpuoleinen lähivirkistysalueen kaistale poistuu. Alueen mittakaavassa muutos on kuitenkin erittäin pieni; Linnan- niitun lähivirkistysaluetta on runsaasti ja alueen käyttö lähivirkistysalueena on ollut vähäinen. Kaistaleen tarkoitus on oletettavasti ollut torjua korttelin 171 lämpölaitoksen häiriötä, joten korttelin 171 käyttötarkoituksen muutoksen myötä suojakaistalletta ei enää tarvita. Vastaavasti kaistaleet kortteleista 169 ja 186 liitetään osaksi lähivirkistysaluetta. Kokonaisuudessaan lähivirkistysalueiden kokonaisala pienenee hieman. Ratkaisu ei vaikeuta virkistysalueiden käyttöä.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen myötä liikennemäärät saattavat kasvaa hieman verrattaen olemassa olevaan tilanteeseen. Liikennemäärien kasvun ei kuitenkaan nähdä olevan merkittävää. Kotikyläntien kevyen liikenteen väylän suunnittelulle ja rakentamiselle on ilmennyt akuuttia tarvetta alueen korkeiden liikennenopeuksien, päiväkodin saattoliikenteen ja alueen suuren lapsimäärien takia. Kotikyläntien kevyenliikenteenväylän suunnittelu aloitetaan konsultilta saatujen tietojen mukaan tämän vuoden puolella.

Vaikutukset Vihdin kunnan ilmastostrategian ja KUUMA-kuntien ilmasto-ohjelman toteutumiseen

Kunnan ilmastostrategiassa on esitetty tavoite kasvihuonekaasujen vähentämisestä 20 % vuoden 1990 tasosta vuoteen 2020 mennessä. Lisäksi Vihti on sitoutunut KUUMA-kuntien KUUMA Ilmasto-ohjelmaan, jonka tavoitteena on vähentää seudun asukasta kohden laskettuja kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 25% vuoden 2006/2008 tasosta vuoteen 2020 mennessä. Kaavamuutos tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mikä tukee ilmastostrategioiden tavoitteita.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat kohtalaisen vähäiset, koska alue on jo pääosin asemakaavoitettu ja rakennettu. Kunnalle muodostuu kuluja liikennejärjestelyjen ja kunnallistekniikan rakentamisesta ja uudelleen järjestämisestä. Auto-

paikkojen korttelialueet rakentuvat todennäköisesti osin kunnan toimesta siten, että kunta rakentaa LPA-alueet kivituhkapintaisiksi. Tuloja kunta saa kaavaratkaisun myötä tontinmyynnistä ja kunnallistekniikan liityntämaksuista.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutoksella vähennetään virkistysalueita hieman, noin 114 m². Rakentamisella ja asukasmäärän lisääntymisellä ei ole liikenneturvallisuuden muutosta.

Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin

Kaavaratkaisulla on eri rakennustyyppien ja erisuuruisten rakennusoikeuksien kautta pyritty mahdollistamaan alueen sopivuus iältään ja perhekooltaan mahdollisimman heterogeeniselle ihmisryhmälle.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei tuo mitään merkittävää muutosta alueella esiintyviin ympäristöhäiriöihin, jotka ovat muutenkin alueella vähäisiä. Kaavamuutos on rakennettua ympäristöä täydentävä hanke ja alue on pääosin osoitettu rakentamiseen myös voimassa olevassa asemakaavassa.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 3.

5.6 Nimistö

Kaava-alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1 Asemakaavan toteuttaminen ja sen ajoittaminen

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman. Alueen kadut ja kunnallistekniikka on jo toteutettu, joten se ei aseta aikataulullisia esteitä kaavan toteuttamisen aloittamiselle.

Vihdissä XX.XX.2019

Petra Ståhl, elinvoimajohtaja

Riikka Elo, kaavasunnittelija

LISÄTIETOJA

Kuulutukset

Kaavaa sekä katu- ja puistosuunnitelmia koskevat kuulutukset kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Vihdin Uutiset, Luoteis-Uusimaa), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-kotisivuilla.

Verkkosivu

Jatkuva tiedotus kunnan verkkosivuilla

www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus

www.vihti.fi/palvelut/kadut_tiet_puistot_ja_torit

Tiedustelut

Kaavatiedusteluihin vastaa:

Riikka Elo, kaavasuunnittelija

Asemantie 30, 03100 Nummela

s-posti riikka.elo@vihti.fi

puh. 040 767 4785

Varalla:

Miia Ketonen, kaavasuunnittelija

Asemantie 30, 03100 Nummela

s-posti miia.ketonen@vihti.fi

puh. 044 042 1345

Kaavaotteet:

Eila Oulujärvi, suunnitteluavustaja

puh. 044 467 5285

s-posti: eila.oulujarvi@vihti.fi

Kaavoitustoimen käyntiosoite:

Asemantie 30, 03100 Nummela

Kaavoitustoimen postiosoite:

Elinvoimakeskus/kaavoitus,

PL 13, 03101 Nummela

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelua koskeviin tiedusteluihin vastaa:

Toni Keski-Lusa, yhdyskuntatekniikan päällikkö

puh. 044 467 5393

toni.keski-lusa@vihti.fi

Kristiina Kempainen, suunnittelija

puh. 044 467 5325

kristiina.kempainen@vihti.fi

Laura Kilpeläinen, liikennesuunnittelija

puh. 044 467 5444

laura.kilpelainen@vihti.fi



Raportissa esitetyt lainaukset maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykälien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut. Alkuperäiset MRL:n säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta www.finlex.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla <http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>

Raportin valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi.



V/H/T/I



V/HTA

Kaava N 197 Nummela, Linnanniittu kortteleiden 169, 171, 184 ja 186 asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.6.2019



Kaavan laatija:

Riikka Elo, kaavasuunnittelija
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti riikka.elo@vihti.fi
puh. 044 7674785



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kate 4.6.2019

§ 38

Kate liite 2

Tavoitteet

Kh 10.6.2019

§ 116

Kh liite 15

Valmistelumateriaali

Kaavaehdotus

Kaavan hyväksyminen

Raportissa esitetyt lainaukset maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykälien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut. Alkuperäiset MRL:n säännökset löytyvät mm. osoitteesta www.finlex.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus

Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi Viistoilmakuvat © Vihdin kunta
Raportin on laatinut Riikka Elo

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelu toteutetaan rinnan asemakaavatyön kanssa. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee myös katu- ja yleisten alueiden suunnitelmia.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellään myös kaavatyön tavoitteet.

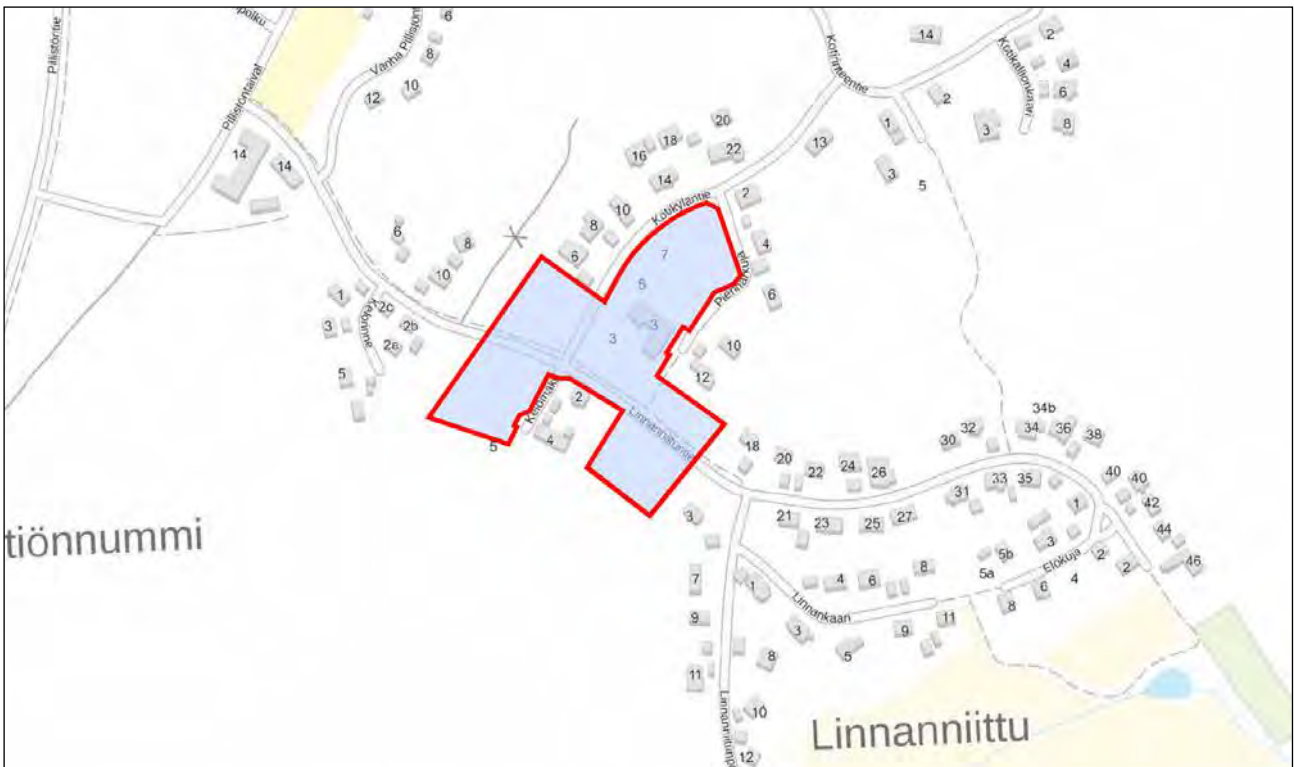
Osallistuminen ja vaikutusten arviointi suunnitellaan jokaista kaavaa varten erikseen. Tämä suunnitelma on laadittu Nummelan Linnanniitun kortteleiden 169, 171, 184 ja 186 asemakaavamuutoksen laatimiseksi sekä alueen katujen ja yleisten alueiden suunnitelmien laatimista varten.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan Vihdin kunnan kaavoitustoimessa sekä kunnan internet-sivuilla. Suunnitelmaa voidaan päivittää tarpeen mukaan työn edetessä.

MRL 63 §
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.



Kaava-alueen N 197 alustava rajaus taustakartalla. © MML

SUUNNITTELUALUE

Alue sijaitsee Nummelan taajaman eteläosassa, noin 2 kilometrin päässä Nummelan keskustasta. Suunnittelualue koostuu kahdesta rakentumattomasta korttelista, kahdesta osin rakentuneesta korttelista sekä katu- ja lähivirkistysalueesta.

Alustava kaavamuutosalue sijoittuu Nummelan taajamaan, pientalovaltaiselle Linnanniitun alueelle, ja se on laajuudeltaan noin 2,6 ha. Yhdessä suunnittelualueen korttelissa sijaitsee päiväkotia. Alueelta on lähimpiin kaupallisiin palveluihin matkaa noin 1,5 kilometriä. Kaavamuutosalueen läheisyydessä, Pajuniityn rakenteilla olevalla alueella, on suunnitteilla uusi yhtenäiskoulu (luokat 1-9) sekä Nummelan mittakaavassa merkittävä yhtenäinen urheilu- ja liikuntapuisto.



Kaava-alueen N 197 sijainti taustakartalla. © MML

SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Asemakaavoitus on alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä. Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaan asemakaavan tarkoituksena on muun muassa osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, taajama- ja maisemakuvan sekä hyvän rakennustavan edellyttämällä tavalla.

Linnanniitun asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia suunnittelualueen tehokkaana ja tiiviinä, mutta kuitenkin pientalovaltaisena alueena. Tavoitteena on vastata paremmin muuttuneeseen asumisen kysyntään. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on myös ajantasaistaa asemakaavamerkintöjä.

Kaavatyön tavoitteena on vastata KUUMA-asuminen 2040 -selvityksessä esitettyihin suosituksiin ja tutkia kaavaratkaisua, joka vastaa muuttuneen kysynnän tarpeisiin asumisen saralla. Vuonna 2017 valmistuneessa KUUMA-asuminen 2040 -selvityksessä käsitellään KUUMA-seudun kuntien asumisen tulevaisuutta. Selvitystä varten on mm. tutkittu kuntien erilaisten talotyyppien rakentamismääriä vuosina 2006–2016 sekä suoritettu asukaskysely, jossa kartoitettiin seudun asukkaiden asumispreferenssejä.

Selvityksen lopputuloksena on se, että seudun kunnilla on tarve harkita asumisen kokonaiskonseptia uudelleen. Asumistoiveet urbanisoituvat ja moninaistuvat, eikä siksi menneiden vuosikymmenien asumisratkaisut vastaa enää tulevaisuuden asumisen tarpeisiin.

Selvityksen lopulliset suositukset voidaan jakaa kolmeen pääasiakohtaan:

1. maankäyttöä on tehostettava ja laadukkaisiin keskustoihin on panostettava,
2. talotyyppi- ja asumismuototarjontaa on monipuolistettava sekä
3. paikkamarkkinointi ja -brändäys on otettava osaksi maankäytön suunnittelua.

Kaavamuutosaluetta tutkitaan tehokkaana ja tiiviinä pientalorakentamisen asuinalueena. Tavoitteena on vastata monimuotoistuneisiin asumisen tarpeisiin, jotka ovat ilmenneet mm. Nummelan Sepänpihan alueen suosion myötä.

Kaavatyön lopulliset tavoitteet täydentyvät kaavan laadintaprosessin aikana yhteistyössä osallisten kanssa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteilla tähdätään kestäväan ja toimivaan yhdyskuntarakenteeseen, joiden perusedellytys on, että alueidenkäytössä vastataan väestö- ja työpaikkakehityksen edellyttämiin tarpeisiin, mahdollistetaan eri väestöryhmien tarpeita vastaava asuntotarjonta sekä elinkeinojen uusiutuminen ja kehittyminen. Resurssitehokas ja vähähiilinen yhdyskuntakehitys on välttämätöntä, jotta pystytään vastaamaan ilmastopimuksen mukaisiin päästövähennystavoitteisiin. Päästöjä voidaan vähentää hyödyntämällä tehokkaasti olemassa olevaa rakennetta, edistämällä työpaikkojen, palvelujen ja vapaa-ajanalueiden saavutettavuutta, parantamalla kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia sekä hyödyntämällä tehokkaasti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

Kestävän alueidenkäytön yhtenä tehtävänä on ennalta ehkäistä merkittäviä terveys- ja ympäristöhaittoja, joka on välttämätöntä myös talouden kannalta. Elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyviä haittatekijöitä ovat erityisesti liikenteen ja tuotantotoiminnan päästöt maaperään, veteen ja ilmaan, altistuminen melulle sekä ympäristöön vaikuttavat onnettomuudet. Varsinkin ilmaston lämpeneminen kasvattaa vakavien ja peruuttamattomien muutosten todennäköisyyttä, ja edellyttää alueidenkäytön ratkaisuja ilmastomuutokseen sopeutumiseksi.

Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa luonnon- ja kulttuuriympäristöjen sekä arkeologisten arvojen alueet sekä niiden kestävä käyttö, joka toteutuu turvaamalla niiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus. Luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen kestävällä tavalla on tärkeää elinkeinojen, väestön hyvinvoinnin ja alueiden identiteetin kannalta. Alueidenkäytöllä vaikutetaan myös luonnonvarojen kestäväan hyödyntämiseen. Alueidenkäytössä on tarpeen varautua uusiutuvan energiatuotannon, erityisesti bioenergian tuotannon ja käytön merkittävään lisäämiseen sekä tuulivoimapotentiaalin laajamittaiseen hyödyntämiseen.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden pääteemat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- *varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,*
- *auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,*
- *toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä*
- *edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.*

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Nummela on Vihdin kunnan suurin taajama, jonne myös pääosa kunnan kasvusta on viime vuosina keskittynyt. Vihdin kunnan tavoitteena on edistää sekä kunnan että sen taajamien elinvoimaisuutta ja mahdollistaa asukkaiden aktiivinen elämäntapa. Kunta tavoittelee vuotuista yhden prosentin väestönkasvua, joka turvaa elinvoiman kehittymisen hallitulla tasolla.

Suunnittelualue sijaitsee asemakaavoitetulla alueella, Nummelan taajaman eteläosassa. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 2,6 ha ja se on Vihdin kunnan omistuksessa.

Suunnittelualueelta on lähimpiin kaupallisiin palveluihin matkaa noin 1,5 kilometriä. Kaavamuutosalueen läheisyydessä, Pajuniityn rakenteilla olevalla alueella, on suunnitteilla uusi yhtenäiskoulu (luokat 1-9) sekä Nummelan mittakaavassa merkittävä yhtenäinen urheilu- ja liikuntapuisto.

Linnanniitun alue kuuluu maisemarakenteeltaan Nummelan eteläiseen ylänköalueeseen. Alue on ennen ollut suurimmaksi osaksi peltoa. Peltomaisemaa ovat rikastuttaneet jyrkkäpiirteiset ja metsäiset mäet. Nykyisin pellot on pääosin rakennettu ja ulkoisesti hyvin monimuotoiset pientalot peittävät entisiä peltoja. Linnanniitun asuinalueita ympäröiviltä mäiltä avautuu kauniita näkymiä. Suunnittelualueen luoteisreunaa hipova sähkölinja halkoo metsäaluetta.



Kaava-alueen N 197 alustava rajaus ilmakuvalla. © MML

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennettujen kunnallisteknisten verkkojen piirissä.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (Uudenmaanliitto, joulukuu 2018) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Tällä kohdemerkinnällä osoitetaan pitkällä aikavälillä toteutettavat, yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.



Näkymä Kotikyläntieltä.

Maakuntakaavan päivitys Uusimaa-kaava 2050 on valmistelussa. Uusimaa-kaava kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava kaava valmistellaan vuosina 2016–2019. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Luonnos on ollut nähtävillä 8.10–9.11.2018.

Yleis- ja osayleiskaavat

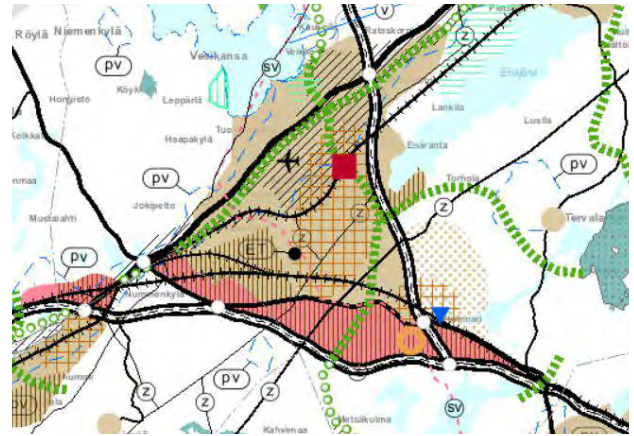
Suunnittelualueella ei ole voimassa rakentamista ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai osayleiskaavaa. Valmisteilla olevassa Vihdin strategisessa yleiskaavassa (luonnos on ollut nähtävillä 7.11. – 7.12.2018) on tavoitteena luoda yhteinen näkemys Vihdin maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Kaavalla pyritään alueidenkäytön strategisten linjausten tekemiseen ja kokonaiskuvan muodostamiseen kunnan maankäytön tavoitellusta kehityksestä. Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on merkitty tiivistyväksi taajamaksi, jossa parannetaan ympäristön laatua ja kehitetään toiminnallista monipuolisuutta ja sekoittuneisuutta. Alueen kävely- ja pyöräily-ympäristöä sekä saavutettavuutta kestävä liikenteen kannalta kehitetään. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistysten tarpeet.

Lisäksi Nummelan eteläosien osayleiskaavan (kaava O249) osa C on uudelleen valmistelussa ja tulossa ehdotuksena uudelleen nähtäville. Kunnanvaltuusto hyväksyi 9.12.2013 kaavan läntisen osa-alueen C, mutta korkein hallinto-oikeus kumosi kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen 25.8.2016.

Asemakaavat

Suunnittelualue sijaitsee asemakaavoitetulla alueella. Alueella on voimassa asemakaava N82 Linnanniitun asuinalueen asemakaava, KV 4.6.2007 § 23.

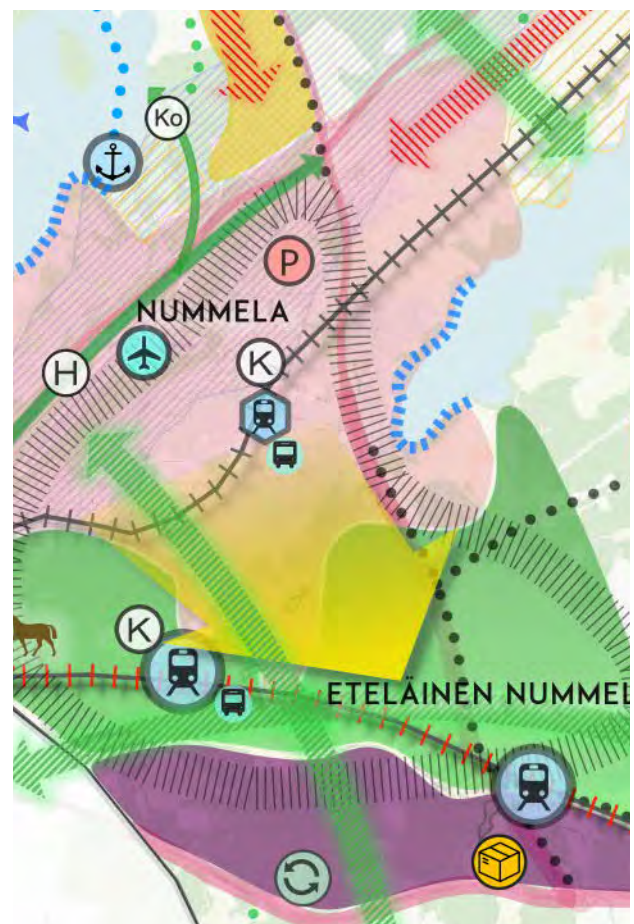
Suunnittelualueella on asuinrakennusten korttelialueita (A) sekä asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH). Korttelin 171 muodostaa kokonaisuudessaan yksi rakennuspaikka asemakaavamerkinnällä AH (Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue). Korttelialueelle on alunperin ollut tarkoitus sijoittaa koko Linnanniitun aluetta palveleva lämpölaite. Kortteli 169 koostuu kahdesta rakennuspaikasta asemakaavamerkinnällä AP-5 (Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillisiä, enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia). Sama määräys kohdistuu korttelin 184 pohjoisosaan, jota on lohottu lohkomislausunnon perusteella voimassa olevan asemakaavan vastaisesti. Saman korttelin eteläisimmälle tontille on toteutettu päiväkotia A-1 asemakaavamerkinnällä (Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa rivitaloja ja asuinkeuhkotaloja) ja korttelin lounaiskulmaan on sijoitettu aukio. Näiden lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 186 toteutumaton rakennuspaikka, tontti 4, asemakaavamerkinnällä A-2 (Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä. © Uudenmaanliitto



Ote Uusimaa kaavan 2050 ehdotuksesta. © Uudenmaanliitto



Vihdin strateginen yleiskaavaluonnos (2018).



Suunnittelualueen alustava rajaus sekä ajantasakaava esitettynä kunnan kantakartalla © Vihdin kunta. Rajaus tarkentuu kaavatyon edetessa.

rivitaloja ja kerrostaloja). Lisäksi suunniteltu korttelin 182 laajeneminen sijoittuu VL-alueelle (Lähivirkistys).

Selvitykset ja suunnitelmat

- Uudenmaan maakuntakaavat. Uudenmaan liitto, 2006, 2010, 2013, 2017.
- Uusimaa-kaava 2050 - ehdotus. Uudenmaanliitto, 2019.
- Vihdin kunnan yleiskaava 1986. Vihdin kunta. Kv 10.11.1986.
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025. Vihdin kunta. Kv 15.11.2004.
- Vihdin strateginen yleiskaavaluonnos. Vihdin kunta, 2018.
- Vihdin liikenneturvallisuussuunnitelma 2012. Uudenmaan Ely-keskus, 2012.
- Vihdin kunnan päivitetty ympäristönsuojelumääräykset. Vihdin kunta, 2012.
- Vihdin kunnan ilmastostrategia. Vihdin kunta, 2010.
- Vihdin jalankulku-, pyörätie- ja ulkoilureittiverkoston kehittämissuunnitelma. WSP Finland, 2012.
- Asemakaava N82 Linnanniitun asuinalueen asemakaava, KV 4.6.2007.
- Kaavoitusohjelma 2019-2020. Vihdin kunta, KV 10.12.2018.
- Kuntastrategia 2018-2021. Vihdin kunta.
- KUUMA Asuminen 2040 -selvitys, 2017.
- VIHTI: kirkonkylä, Ojakkala ja Nummela. Kaava-alueiden arkeologinen inventointi. Museovirasto 2012.

Tehtävät selvitykset

Kaavatyon kuluessa tullaan tarvittaessa tekemään, tarkentamaan sekä päivittämään suunnittelualueetta koskevia selvityksiä, kuten esimerkiksi maaperäselvityksiä tarpeen mukaan.

Aluetta koskevat sopimukset

Alustavan kaavarajauksen mukainen kaavamuutosalue on kunnan omistuksessa, eikä kaavoitusta koskevia sopimuksia näin ollen ole tarpeen tehdä. Mikäli kaavatyon edetessä ilmenee tarvetta kaavamuutoksille myös yksityisessä omistuksessa oleville kiinteistöille, tullaan niistä sopimaan erikseen.

Kaavamuutosalueella ei tällä hetkellä ole voimassa kaavan käynnistämisen- tai maankäyttösopimuksia.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla suunnitelman toteuttamisen ekologisia, kulttuurisia, sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia. Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisten kaavojen ohjausvaikutukset, jotka koskevat aluetta. Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

MRL 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;*
- 2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;*
- 3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;*
- 4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;*
- 5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.*

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaprosessin aikana tullaan arvioimaan erityisesti seuraavia kaavas suunnitelman vaikutuksia:

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

- kaavaratkaisun vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen (ehyteen, hajautumiseen jne.) ja taajamakuvaan
- kaavaratkaisun vaikutukset alueen palvelurakenteeseen, palveluiden saatavuuteen, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan
- kaavaratkaisun vaikutukset virkistykseen (virkistysmahdollisuudet; lisääntykö, kaventuuko, muuttuuko)
- kaavaratkaisun vaikutukset ympäröivään liikenneverkkoon, liikennemääriin ja liikenteen järjestämiseen
- kaavaratkaisun vaikutukset alueen tekniseen huoltoon (kunnallistekniikan rakentamistarpeisiin, nykyisen järjestelmän kuormittumiseen)
- kaavaratkaisun vaikutukset ympäristöhäiriöihin

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- kaavaratkaisun vaikutukset alueen maisemaan
- kaavaratkaisun vaikutukset luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen
- kaavaratkaisun vaikutukset kunnan ilmastostrategian toteutumiseen
- kaavaratkaisun vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen (veden ekologiseen kiertoon, pohja- ja pintavesiin, vesialueisiin)
- kaavaratkaisun vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Vaikutukset talouteen

- kaavaratkaisun vaikutukset kunnan talouteen lyhyellä ja pitkällä aikavälillä (investointeihin, uusiin työpaikkoihin, uusiin veronmaksajiin, palveluiden tuottamiskustannuksiin jne.)
- yksityistaloudellisiin kustannuksiin (esim. liikennöintikustannuksiin)

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

- kaavaratkaisun vaikutukset liikenneturvallisuuteen
- kaavaratkaisun vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen
- kaavaratkaisun vaikutukset ympäristön puhtauteen (pohjaveden ja maaperän pilaantumiskäsit, ilmanlaatu)

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

- kaavaratkaisun vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella
- kaavaratkaisun vaikutukset asukkaiden määrän ja ikärakenteen muutoksiin
- kaavaratkaisun vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin (paraneminen / heikkeneminen)

Katusuunnitelman ratkaisujen vaikutuksia arvioidaan mm. seuraavista näkökohdista:

- liittymäkorkeudet tonteilta katuun
- katukorkeus suhteessa asuntojen korkeustasoon (melu, näköyhteys huoneistoihin, roiskevesi, aurauslumi yms.)
- pintamateriaalien ja rakenneratkaisujen vaikutukset ajorytmiin ja sitä kautta liikennemeluun (kiihdytykset, jarrutukset, materiaalimuutosten vaikutukset rengasääniin)
- katujen kunnossapito
- johtojen ja kaapeleiden rakentaminen ja ylläpito
- katu- ja rakennuskortteleiden ulkovalaistusten yhteensovittaminen

Eri tekijöiden vaikutukset arvioidaan ja optimoidaan suunnittelussa siten, että loppuympäristö on toimiva, viihtyisä, turvallinen ja, että katu sekä katutila on ulkoasultaan esteettinen.

Vaikutusalue

Vaikutukset ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön.

Vaikutusten arvioinnin menetelmät

Vaikutuksia arvioidaan laadittujen perusselvitysten sekä asetettujen tavoitteiden pohjalta, peilaten kaavaratkaisun toteuttamisen vaikutuksia lähtökohtatilanteeseen. Tavoitteet asetetaan eri osallisryhmiä ja eri toimialojen asiantuntijoita kuullen. Kaikilla osallisryhmillä on mahdollisuus osallistua vaikutusten arviointiin kaavaprosessin kuluessa.



Näkymä Kelomäestä kohti Kotikyläntietä.

OSALLISTUMINEN

Osallistuminen painottuu kaavaprosessin alkuvaiheisiin, jolloin osallisilla on parhaimmat mahdollisuudet vaikuttaa kaavan sisältöön.

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta kunnan verkkosivuilla tai sähköpostitse kaavoituksesta vastaaville kunnan edustajille. Kaavan laatijaan voi ottaa myös yhteyttä puhelimitse, sähköpostitse tai käymällä kunnanvirastolla (tapaamisaika varattava etukäteen) koko kaavaprosessin ajan.

Eri viranomaistahojen kanssa ollaan yhteydessä kaavatyön aikana, ja heidän kanssa tullaan pitämään tarpeen mukaan neuvotteluita.

Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksen eri vaiheissa

Suunnittelun käynnistyminen

Asemakaavatyö käynnistyy työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla. Kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsiteltävä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, ilmoitetaan kaavatyön vireille tulosta ja OAS:in nähtävillä olosta (MRL 63 §).

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavaprosessin ajan ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin kuluessa. Suunnitelmaa koskevissa puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan OAS:iin tekemistä muutoksista huolimatta osallistumis- ja arviointisuunnitelman puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uudenmaan ELY -keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §). Vihdin alueesta vastaa Uudenmaan ELY-keskus.

Kaavatyön käynnistymisestä lähetetään tieto viranomaistahoille kirjeitse tai sähköpostitse.

Osallisten kannalta keskeinen suunnitteluvaihe on kaavan valmistelu, jolloin tehdään muun muassa tarvittavia lisäselvityksiä kaava-alueita koskien sekä täsmennetään kaavatyön tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien yksi tai useampi kaavaluonnos. Kaavoitus- ja teknisen lautakunnan hyväksytyt kaavan valmisteluaineiston, asetetaan se (kaavaluonnos ym.) julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolonaikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään tarvittaessa ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

Asemakaavaehdotus

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jonka kunnanhallitus hyväksyy asetettavaksi julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläolonaikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kautta kun-

nanhallitukseen, joka esittää sen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaavan hyväksyminen

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä ja internet-kotisivuilla. Lisäksi hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto MRL:n mukaisesti niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa sitä pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §). Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelu

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelun aloittamisesta ilmoitetaan kuulutuksella paikallislehdissä sekä Vihdin kunnan kotisivuilla.

Mielipiteensä katujen ja yleisten alueiden suunnitteluratkaisuista voivat esittää alueen maanomistajat, Vihdin kunnan jäsenet ja mm. alueella toimivat asukas- yms. yhdistykset sekä kirjallisesti että suullisesti. Mielipiteet kirjataan ylös ja kootaan yhteen luetteloon. Myöskin kunnan viranomaiset ja hallintokunnat voivat lausua suunnittelua koskevia mielipiteitä. Yhdyskuntatekniikan verkostoja alueelle rakentavat laitokset osallistuvat suunnitteluprosessiin.

Katujen ja yleisten alueiden suunnitelmaehdotukset asetetaan 14 vuorokauden ajaksi julkisesti nähtäville. Osalliset voivat jättää suunnitelmaehdotuksista kirjallisia muistutuksia, johon annetaan kunnan vastine.

Katujen ja yleisten alueiden suunnitelmat hyväksyy kaavoitus ja tekninen lautakunta asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

N 197 asemakaavamuutoksen keskeisiä osallisia ovat ainakin:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen kiinteistönomistajat
 - lähialueen asukkaat
 - alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, kuten:
 - Vihdin Enäjärven suojeluyhdistys ry
 - Nummelan Kilta
 - Vammaisneuvosto
 - Vanhusneuvosto
 - SuurVihdin Kilta ry
 - Vihdin Ekokylä ry
 - Vihdin asukas ja kylätoiminta ry (Viakas)
 - Vihdin luonto ry
 - kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten:
 - rakennusvalvonta,
 - ympäristövalvonta,
 - kunnallistekniikka,
 - mittaustoimi
 - tilapalvelu
 - Vihdin museo
 - Vihdin vesi
 - muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten:
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (L- ja Y-vastuualueet)
 - Uudenmaanliitto
 - Väylävirasto
 - Museovirasto
 - Nuorisofoorumi
 - Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
 - Fingrid Oyj
- Caruna Oy
 - Gasum Oy
 - Aurin Kaasunjakelu Oy
 - Nummelan Aluelämpö Oy
 - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Rosk'n Roll Oy Ab
 - Lohjan kaupungin vetovoimalautakunnan ympäristöterveysjaosto

TIEDOTTAMINEN

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö sekä katujen ja yleisten alueiden suunnittelutyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen.

Kaavan sekä katujen ja yleisten alueiden suunnittelun etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä, kunnan internetkotisivuilla ja ilmoitustaululla.

Kaavatyön sekä katujen ja yleisten alueiden suunnittelun käynnistymisestä, kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan ilmoituslehdessä (Vihdin Uutiset), internet-sivuilla (www.vihti.fi) ja ilmoitustaululla. Kuulutuksissa kerrotaan myös mahdollisesti järjestettävistä yleisötilaisuuksista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluaineisto, asemakaavaehdotus sekä katujen ja yleisten alueiden suunnitelmat asetetaan nähtäville Vihdin kunnanviraston ilmoitustaululle sekä kunnan internet-sivuilla.

Asemakaavaehdotuksesta sekä katujen ja yleisten alueiden suunnitelmista kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta <https://www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/>

AIKATAULU

Kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 8.4.2019 sisällyttää kaavatyön vuosien 2019-2020 kaavoitusohjelmaan.

Tavoitteena on saada kaavatyö vireille vuoden 2019 alkukesästä ja viedä kaavan valmisteluaineisto kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyyn nopeassa aikataulussa vuoden 2019 alkukesästä. Valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana järjestetään tarvittaessa kaavatyötä käsittelevä yleisötilaisuus.

Valmisteluaineiston ja siitä saatujen palautteiden pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka on tarkoitus saattaa julkisesti nähtäville syksyllä 2019. Katujen ja yleisten alueiden suunnitelmat asetetaan mahdollisuuksien mukaan nähtäville yhdessä kaavaehdotuksen kanssa.

Tavoitteena on saada asemakaava kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2019 aikana. Katujen ja yleisten alueiden yleisuunnitelmat laaditaan mahdollisuuksien mukaan valmiiksi rinnan kaavaprosessin kanssa.

LISÄTIETOJA

Kuulutukset

Kaavaa sekä katu- ja puistosuunnitelmia koskevat kuulutukset kunnan virallisessa ilmoituslehdessä (Vihdin Uutiset), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-kotisivuilla.

Verkkosivu

Jatkuva tiedotus kunnan verkkosivuilla
www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus
www.vihti.fi/palvelut/kadut_tiet_puistot_ja_torit

Tiedustelut

Kaavatiedusteluihin vastaa:
kaavasuunnittelija
Riikka Elo
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti riikka.elo@vihti.fi
puh. 044 767 4785

Varalla:
kaavasuunnittelija, v.t. kaavoituspäällikkö
Miia Ketonen
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti miia.ketonen@vihti.fi
puh. 044 042 1345

Kaavaotteet:
Eila Oulujärvi, suunnitteluavustaja
puh. 044 467 5285
s-posti: eila.oulujarvi@vihti.fi

Kaavoitustoimen käyntiosoite:
Asemantie 30, 03100 Nummela

Kaavoitustoimen postiosoite:
Elinvoimakeskus/kaavoitus,
PL 13, 03101 Nummela

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelua koskeviin tiedusteluihin vastaa:

Toni Keski-Lusa, yhdyskuntatekniikan päällikkö
puh. 044 467 5393
toni.keski-lusa@vihti.fi

Kristiina Kemppainen, suunnittelija
puh. 044 467 5325
kristiina.kemppainen@vihti.fi

Raportissa esitetyt lainaukset maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykälien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut. Alkuperäiset MRL:n säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta
www.finlex.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihtin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla
<http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>




















Raportin valokuvat © Vihtin kunnan kaavoitustoimi.







V/H/T/I



VIHTI Kaavan pohjakartta		Kaava 927-N197
Linnanniitun asemakaavamutos		
Pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty		
Vihdissä 09.09.2019	Usko Kettunen maanmittausteknikko	Mittausluokka 2 Mittakaava 1 : 1000 Tasokoordinaatisto ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä N2000

	Asuinrakennusten ja lähipalvelujen korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillisiä, enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
171	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
KOTIKYLÄNTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
120	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luehtavaksi tilaksi.
I u1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0,25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.

	Pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
(1, 2, 3)	Sulussa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Vaara-alue.
	Puilla ja pensailta istutettava alueen osa.
YLEISMÄÄRÄYKSET:	
Rakennusryhmittäin on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa ja toisiinsa soveluvia rakennusten pintamateriaaleja.	
Katon tulee olla väritykseltään mustaa tai tummanharmaa. Julkisivun tulee olla puuta tai rapattu ja väritykseltään vaalea.	
Rakennuspaikkojen piha-alueet tulee suunnitella siten, että estetään likaantuneiden pintavesien haittavaikutukset pohjavesille. Autojen säilytyspaikat tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla, ja sade- ja sulamisvedet on näiltä alueilta johdettava sadevesiviemäriin.	
Rakennuspaikan vettä läpäisemättömiltä pinnoilta ja katoilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää rakennuspaikalla. Alueelle ei tule sijoittaa maanalaista öljysäiliöitä.	
Asuinrakennusta ei saa sijoittaa 30m lähemmäs 110 kV:n voimajohdon keskilinjaa.	
Korttelin 186 tontilla 4 sekä korttelin 169 tonteilla 3 ja 4 on rakennuspaikat aidattava voimalinjan suuntaan.	

- Autopaikat:**
 - Erillispientalot 2 ap/as
 - Asuinpientalot 2ap/as
 - Rivitalot 1,5 ap/as

AO-korttelialueilla:

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään 20k-m² talousrakennus. Talousrakennuksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, lähimmillään kahden metrin päähän asemakaavatie, viereisen rakennuspaikan, autopaikkojen korttelialueen tai virkistysalueen rajasta.

Rakennuspaikat on suunniteltava siten, että kullekin rakennuspaikalle muodostuu tarkoituksenmukaisesti suojattu yksityinen piha.

Käsittely:	Nähtävillä:
Kaavoitus ja tekninen lautakunta 17.09.2019 Kaavoitus ja tekninen lautakunta 04.06.2019 MRL 62§ ja MRA 30§ 1.8-30.8.2019	
VIHDIN KUNTA Elinvoimakeskus	
Linnanniitun asemakaavamuutos	
Pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty Mittausluokka 2	927-N197 MITTAKAAVA 1: 1000 Tasokoordinaatisto ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä N2000
Vihdissä 09.09.2019	Usko Kettunen maanmittausteknikko
Vihdissä	Piirtäjä: Eila Oulujärvi
	Petra Ståhl Elinvoimajohtaja
	Riikka Elo kaavasuunnittelija

