



V/HTA

Kaava N 197

Nummela, Linnanniittu

Kortteleiden 169, 171, 184 ja 186 asemakaavamuutos

Kaavaselostus



Kate 19.11.2019	§ 77	om
Kh 25.11.2019	§ 195	om
Kv 9.12.2019	§ 59	liite 1

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

Tavoitteet

Valmistelumateriaali

Kaavaehdotus

Kaavan hyväksyminen

Kate 4.6.2019	§ 38	Kate liite 2
Kh 10.6.2019	§ 116	Kh liite 15
Vireilletulokuulutus	26.6.2019	
Kate 4.6.2019	§ 38	Kate liite 3
Nähtävillä: 1.8-30.8.2019		
Kate 17.9.2019	§ 59	Kate liite 2
Kh 23.9.2019	§152	Kh om
Nähtävillä: 10.10-8.11.2019		
Kate 19.11.2019	§ 77	Kate om
Kh 25.11.2019	§ 195	Kh om
Kv 9.12.2019	§ 59	Kv liite 1

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.

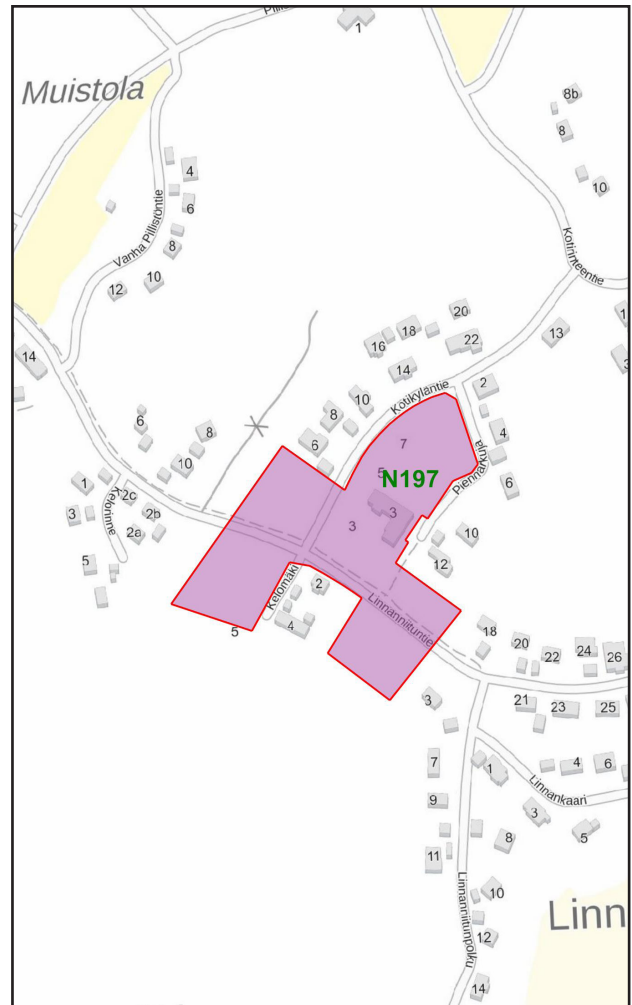
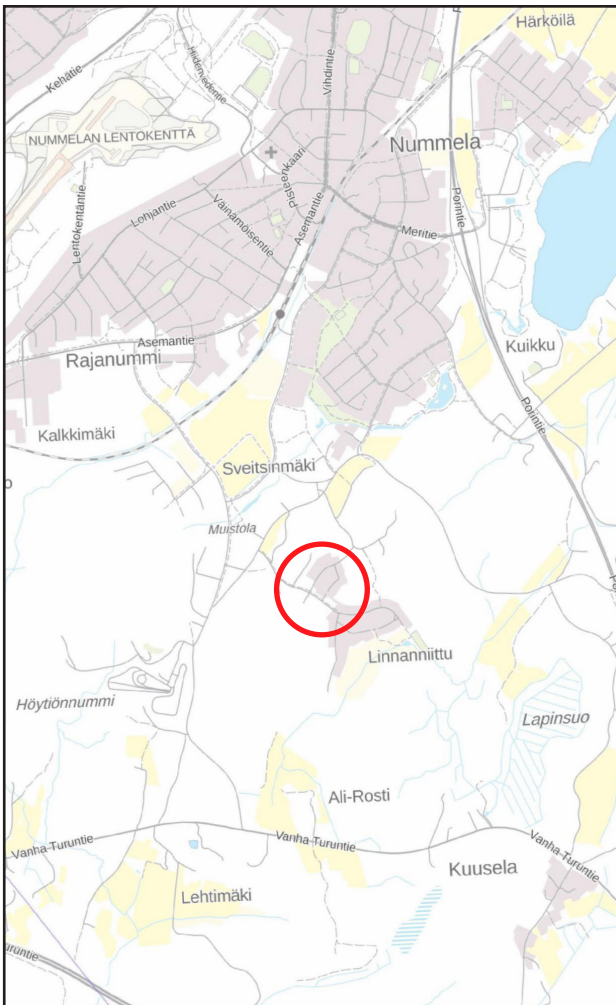
Tällä kaavamuutoksella muodostuu: Nummelan korttelit 169, 171 ja 184, osat kortteleista 186 ja 182 sekä lähivirkistys ja katualuetta.

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 asemakaavoitetulla 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 raja 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 suunnittelualan 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	25
6.1 Asemakaavan toteuttaminen ja sen ajoittaminen	25

1.5 Luettelo liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kaavakartta
- Liite 3. Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 4. Poistuva asemakaava
- Liite 5. Vastineraportti
- Liite 6. Asemakaavan seurantalomake

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 muutos

Asemakaavan muutoksessa korttelit 169 ja 171 on muutettu asuinrakennusten korttelialueesta ja asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä korttelialueesta erillispientalojen korttelialueiksi. Korttelin 186 tontti 4 on muutettu asuinrakennusten korttelialueesta erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueeksi. Linnanniitun yksityinen päiväkotito 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 asuinpientalojen korttelialueeksi.

Koko kaavamuutosalueella ovat tonttikoot Vihdin mittakaavassa melko pieniä, erillispientalojen korttelialueilla noin 540 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 asunusratkaisut 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. Suunnittelualuetta 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 ilmakuvalta. © 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-Nummellan 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 peltojen alueilla on suotuisa, erityisesti niiden länteen ja etelään suuntautuvien osien osalta. Metsäalueet ovat ilmastoltaan suojaisia, tosin usein varjoisia ja viileäköjiä. Kosteus on metsässä suurempi kuin pelloilla, puuston vähentäessä ilmavirtauksien aiheuttamaa ilmanvaihtoa. Kuusikot ovat kosteimpia. Avokallioiden läheisyys parantaa ja tasaa lämpöolosuhteita kallion toimiessa säteilylämmön varastoijana. Mäkien pohjois- ja koillisrinteet ovat asumisen kannalta pienilmastollisesti epäsuotuisia alueita.

Vesistöt ja vesitalous

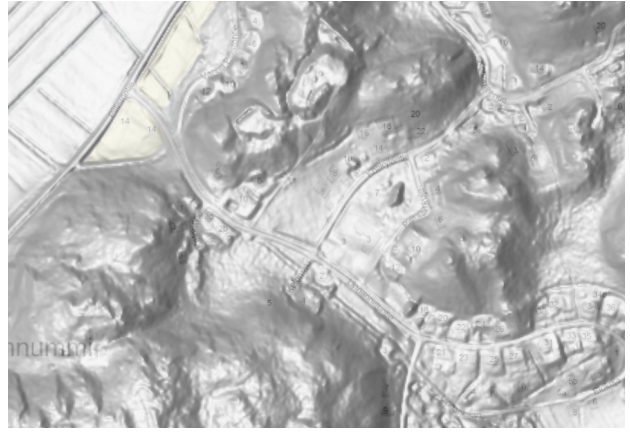
Alueen pintavedet virtaavat ojia pitkin Enäjärven (+49,8 m-mpy) kautta Siuntionjoen vesistöön. Alue jakautuu kahteen valuma-alueeseen, jotka rajautuvat suurinpiirtein Linnanniituntien mukaisesti. Pohjoisen valuma-alueen pintavedet ohjautuvat pohjoiseen Huhdanmäen eteläpuolelle ja sieltä Enäjärveen, ja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

Kasvillisuus

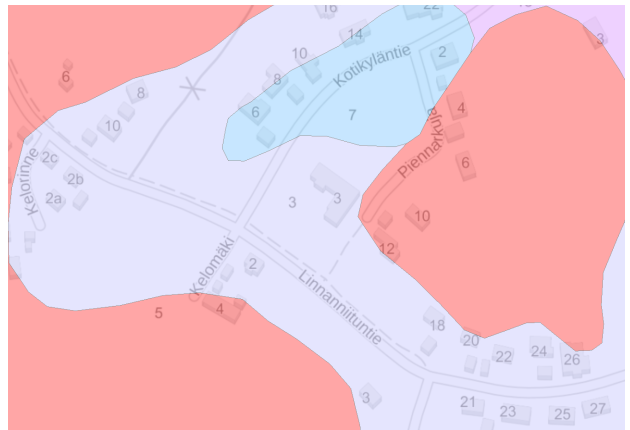
Vihdin alue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen. Alueen kasvillisuus muodostuu pienkuvioisista kasvillisuustyypeistä. Kalliokasvillisuus ja kuivahkot kankaat sijoittuvat korkeimmille maastokohdille. Laaksopainanteissa ja alarinteissä kasvillisuus on rehevämpää. Rehevä kasvillisuus on vallitsevana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

Luonnon ja maiseman suojelukohteet

Alueella ei ole luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja kohteita.



Varjostettu korkeusmalli Linnanniitun alueelta. © GTK © MML



Maaperäkartta Linnanniitun alueelta. © GTK © MML

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.

Linnanniittu oli pitkään viljelysmaata, jota metsäiset kallio-
kohoumat 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 muutama yhtiömuotoinen pientalo, päiväkotia ja asuntola. Ulkoisesti alueen rakennuskanta ovat hyvin monimuotoista.

Alueen nykyinen rakennuskanta

Ensimmäiset rakennukset suunnittelualueella 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 asemakaavan joustavuuden ansiosta omakotitalot ovat ulkoasultaan hyvin monimuotoisia niin muodoiltaan, väreiltään kuin julkisumateriaaleiltaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

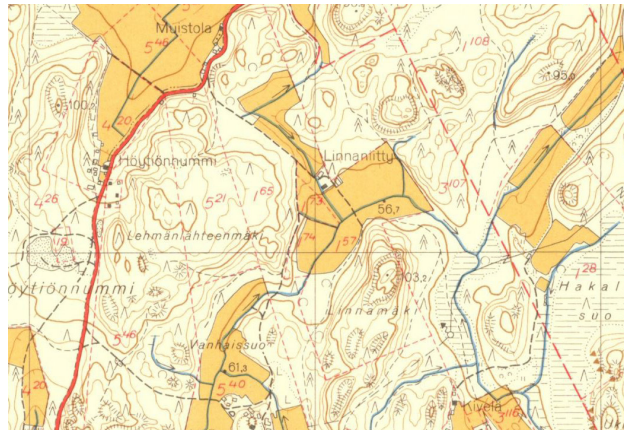
Alueella ei sijaitse lainsäädännön nojalla suojeltuja kulttuurihistoriallisia kohteita.

Väestö

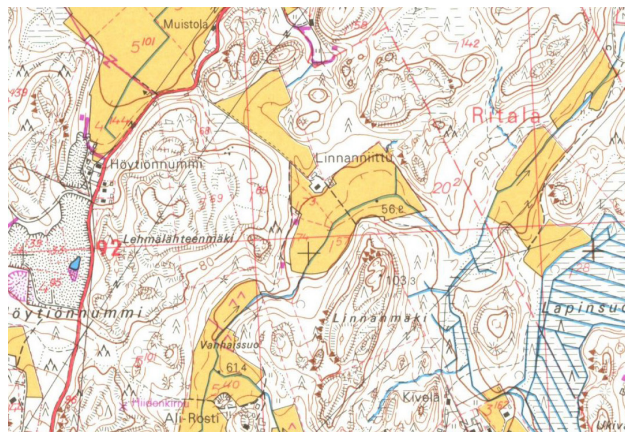
Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä asuu noin 30 ihmistä, kun koko Linnanniitun (asemakaavojen N 82 ja N 135) alueella asukkaita on noin 240, joista noin 180 asuu voimassa olevan N 82 Linnanniitun asuinalueen asemakaavan alueella. Alueella asuu paljon lapsiperheitä.

Palvelut ja työpaikat

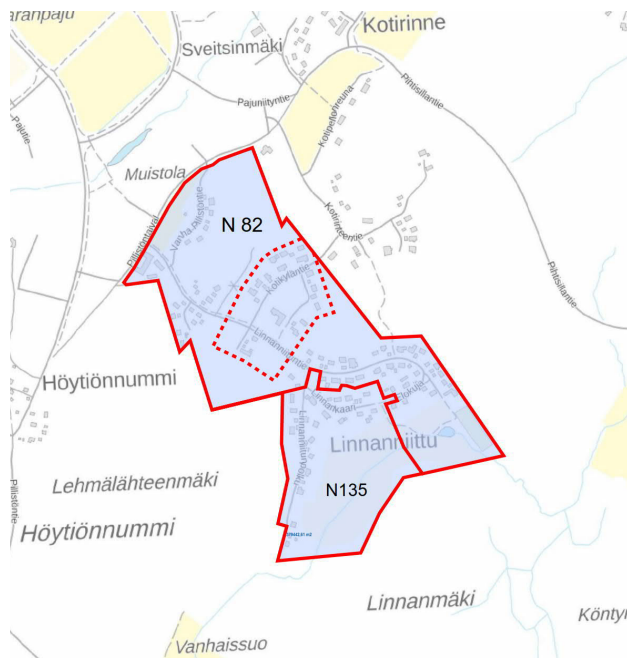
Suunnittelualueella ei päiväkotia lukuun ottamatta ole työpaikkoja tai palveluita. Asemakaavamuutosalueen lähimmät palvelut ja työpaikat sijoittuvat tällä hetkellä Naaranpajuntien varteen (mm. vähittäistavarakaupan suuryksikkö ja Pajuniityn perhekeskus), noin kahden kilometrin päähän. Nummelan taajaman kaupallinen keskusta on viime vuosina laajentunut ns. Pisteeltä itään päin kohti valtatie 2:ta ja muu taajamarakenne on seuranut 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 merkittäv- 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 liikenne yhteydet 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 joukkoliikenne yhteydet 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

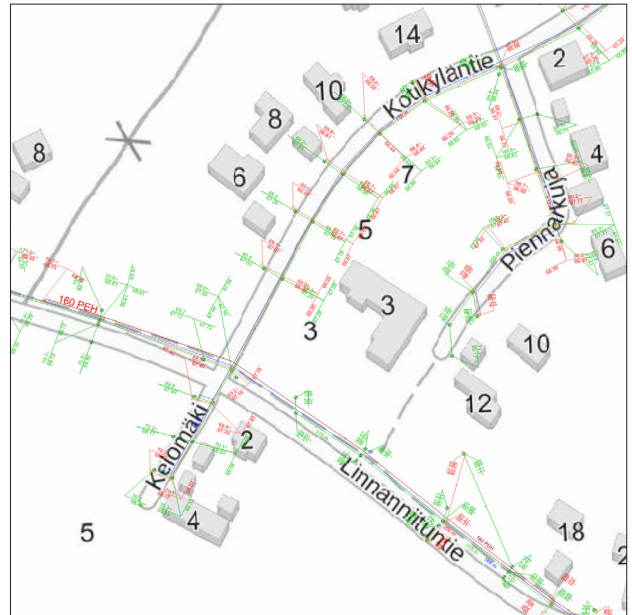
Kaava-alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. 110kV:n voimansiirtolinja sivuaa kaavamuutosalueen luoteisreunaa ja pirstoo Linnanniitun luoteis- ja pohjoisosan metsäaluetta. Voimalinjat aiheuttavat ympärilleen pienitaajuisen sähkömagneettisen kentän, jonka voimakkuus pienenee mentäessä 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.



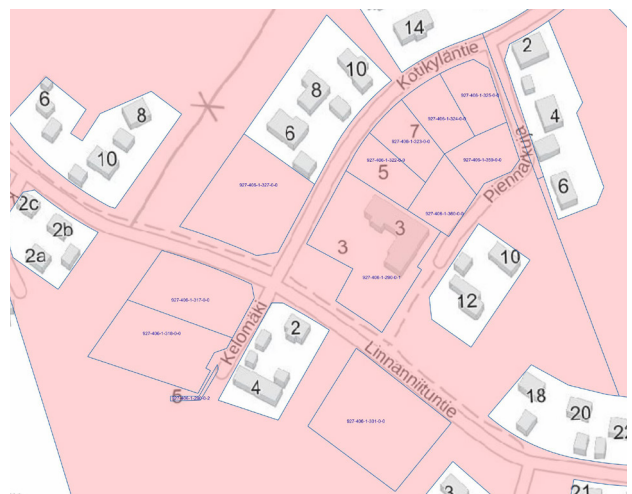
Johtokartta.

Värien selitykset:

sininen: vesijohto, punainen: viemäri, vihreä: hulevesi



Ortokuva linnanniitusta vuodelta 1999.



Kunnan maanomistus (vaaleanpunaisella) suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä.

luonnoksessa osoitettu ”Taajamarakenteen kasvusuunta” -merkintä.

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

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kuntien tärkein rakentamisen ohjauksen väline on rakennusjärjestys, jolla annetaan paikallisista oloista johtuvia määräyksiä ja ohjeita. Vihdin kunnassa rakentamista ohjaa kunnanvaltuuston 3.6.2019 hyväksymä kunnan uusi rakennusjärjestys. Päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, mutta rakennusjärjestys on saatettu voimaan kunnanvaltuuston päätöksellä niiltä osin, joita valitus ei koske.

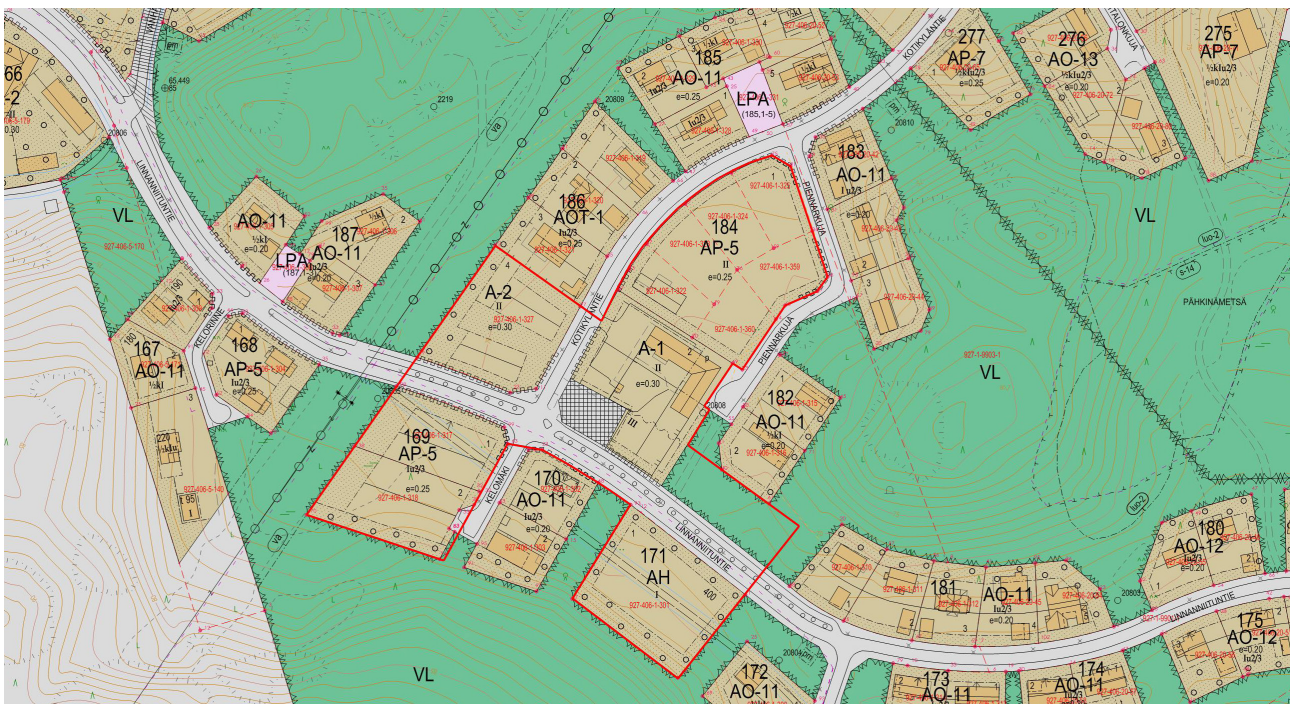
Rakennusjärjestys sisältää muun muassa tulkintoja vanhimpien rakennuskaavojen rakennusoikeudesta sekä ohjeita rakennusten sijoittamisesta olemassa olevaan ympäristöön ja muita yksityiskohtaisempia ohjeita rakentamiseen. Asemakaava-alueelle rakentamista koskevat kuitenkin asemakaavamääräykset.

3.2.5 Rakennus- ja toimenpidekiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.6 Pohjakartta

Alueen pohjakartta on saatettu ajantasalle 9.9.2019.



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 asuinpientalotontteihin 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 talotyyppi- 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 asuinpientalotonteille 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 viranomaisneuvotteluja. 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 viranomaisilta 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 toimenpideohjelman. 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 kestävään 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 ilmastopoliittisten 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 kestäväällä 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 teimana on ollut täydentää yhdyskuntarakennetta löytämällä suunnittelualueelta uusia rakennuspaikkoja asuntorakentamiselle. Kaavaratkaisussa alue täydentyy pientalovaltaisesti, pääosin erillispientaloalueena. 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) vastataksaan 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 kaavaluonnoskarta.

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

Kaavaluonnokseen liittyy 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 ylemmänasteisiin kaavoihin ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä MRL:n sisältövaatimuksiin

Kaavamuutos on voimassa olevien Uudenmaan maakunta-kaavojen 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 rakennustyyppien ja erisuuruisten rakennusoikeuksien 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

Luonnosvaihe:

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 muinaisjäänköksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Ei ole myöskään todennäköistä, että siellä sijaitsisi ennestään tuntemattomia kiinteitä muinaisjäänköksiä. 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 nähtävilläoloaikana. Kaavakävelylle 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 kaavakävelylle 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 asuinalueita.

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 tonttikohtaisia 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.

Ehdotusvaihe:

Ehdotusvaiheessa saapui kymmenen (10) lausuntoa. Saapuneet lausunnot referoituina sekä vastineet liitteessä 5.

4.5.4 Palautteen vaikutus kaavaratkaisuun

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta 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 tonttikohtaisia 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 valopölyvään 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 siirrolta ajoyhteyden tieltä vältytään.

Uudenmaan maakuntamuseolta saadun lausunnon perusteella kerroskorkeutta on pääosin laskettu täydestä kahdesta kerroksesta kahteen kerrokseen määräyksellä lu 2/3, jossa ylemmän 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 voimalinjalta osoittamaan voimalinjan suoja-vyöhykkeen rajaa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavaratkaisua on tarkennettu muun muassa kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheessa saadun palautteen pohjalta.

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavakartta:

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

Korttelin 184 pohjoinen osa on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (AP-5). Korttelinosa on lohottu lohkomislausunnon



Kaavan N 197 kaavaehdotuskartta.

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 päiväkotiki ja määräys on nykyisen käyttötarkoituksen mahdollistava. Päiväkodin tontti on jaettu alueenosiksi, joilla on osoitettu päiväkodin rakennusala, pysäköimispaikka 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 alueen osan merkintä, joka on osin osoitettu puin ja pensain istutettavaksi. Kerroskorkeus korttelissa on nostettu asumista palvelevalle 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.

Katon tulee olla värykseltään musta tai tummanharmaa. Julkisivun tulee olla puuta tai rapattu ja värykseltään 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 maanalaisia öljysäiliöitä.

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

Korttelin 186 tontilla 4 sekä korttelin 169 tonteilla 3 ja 4 on rakennuspaikat aidattava rakenteellisin aidoin 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 tarkoitettujen 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.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset:

Korttelin 171 sisäisiä aluerajauksia on tarkennettu ja yhtenäistetty.

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 päiväkot.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autopaikkojen korttelialueiden kautta on kulku kortteleiden 169 ja 171 rakennuspaikoille.

Muut alueet:

Lähivirkistysalue (VL)

Kaavalla muodostetaan uutta lähivirkistysaluetta asuinrakennusten korttelialueesta sekä poistetaan lähivirkistysaluetta asuinpientalojen korttelialueen 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.

Kaavamuutos täydentää ja tiivistää olemassa olevaa rakennettua ympäristöä, kun toteutumaton AH-korttelialue muuttuu asuinrakentamiseen ja vajaakäytöllä olevia VL-alueita muutetaan niin ikään asuinkäyttöön. Ainoastaan korttelissa 169 ja korttelin 186 rakennuspaikalla 4 voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus laskee kaavamuutoksen myötä vähäisissä määrin, johtuen osittain voimalinjan suojavyöhykkeen mitoituksessa tapahtuneista muutoksista. Linnanniitun alue on rakentunut kokonaisuudessaan pientaloalueena, mikä puoltaa esitettyä kaavaratkaisua. Alue on pääsääntöisesti rakentunut 2000-luvun puolella, eikä alueen muuttaminen käyttötarkoituksestaan tehokkaampaan rakentamiseen ole siksi tarkoituksenmukaista.

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. Asumiseen osoitetun 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; 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 suojakaistaletta ei enää tarvita. Vastaavasti kaistalet 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 terveellisyteen 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 19.11.2019

Petra Ståhl, elinvoimajohtaja

Riikka Elo, kaavasuunnittelija

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 Siikanen, suunnitteluavustaja

puh. 044 467 5582

s-posti: eila.siikanen@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

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.

