

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta § 38  
Kunnanhallitus § 116

04.06.2019  
10.06.2019

## **Kaava N 197, Nummela, Linnanniittu kortteleiden 169, 171, 184 ja 186 asemakaavamuutos / OAS ja valmisteluaineisto**

197/10.02.03/2019

Kate 04.06.2019 § 38

### **Kaavoituspäätös**

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

### **Kaavatyön vaihe**

Nummelan Linnanniitun kortteleiden 169, 171, 184 ja 186 asemakaavamuutos on valmisteluvaiheessa ja siitä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä valmisteluaineisto, johon sisältyy kaavaselostusluonnos ja kaavaluonnoskartta. Kaavaluonnoskartta on laadittu lähtökohta-aineistojen ja asetettujen tavoitteiden pohjalta. Kaavaluonnoskarttaan liittyvät kaavamääräykset ovat vasta alustavia, ja niitä täydennetään kaavaehdotusvaiheeseen.

### **Suunnittelualue**

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 päiväkotikoti. Kaavamuutosalueeseen sisältyy myös lähivirkistys- ja katualuetta.

### **Tavoitteet**

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.

### **Kaavan valmisteluvaiheen sisältö**

Kaavaluonnoksessa keskeisenä teemana on ollut täydentää yhdyskuntarakennet-

ta löytämällä suunnittelualueelta uusia rakennuspaikkoja asuntorakentamiselle. Kaavaratkaisussa alue täydentyy pientalovaltaisesti, pääosin erillispientaloalueena. Rakennukset sijoittuvat voimassa olevan kaavan lähtökohtia mukailleen nauhamaisesti katujen varsille, osin lähelle katualueen reunaa, täydentäen kylämaisia raitteja.

Asemakaavan valmisteluaineistossa asuinrakennusten korttelialueet ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue on muutettu erillispientalojen ja asuinrakennusten korttelialueiksi. Lisäksi uusi tontti muodostuu lähivirkistysalueelle, jonka on ollut tarkoitus toimia lämpölaitoksen suojakaistaleena, mutta kaavamuutoksen myötä suojakaistaleelle ei enää ole tarvetta.

Asuinrakennusten korttelialueelle rakentuneen päiväkodin tontin määräyksiä on tarkennettu vastaamaan paremmin tontin nykyistä käyttötarkoitusta. Saman tontin lounaiskulmassa on nykyisessä kaavassa osoitettu katuaukio, joka on valmisteluaineistossa muutettu yleiseksi pysäköintialueeksi vastatakseen paremmin alueen nykyistä käyttöä ja palvellakseen jatkossa koko lähialueen lisäpysäköintitarvetta. Pysäköintialueen ja päiväkodin pihan välille on osoitettu puin ja pensain istutettava alueen osa ympäristön viihtyisyyden lisäämiseksi ja päiväkodin piha-alueen suojaamiseksi kesän kuumimmilta paahteilta.

Koko kaavamuutosalueella ovat tonttikoot Vihdin mittakaavassa melko pieniä, erillispientalojen korttelialueilla noin 400 m<sup>2</sup> - 800 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tonteilla on 90-150 k-m<sup>2</sup>. 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 asumisratkaisut vastaa enää tulevaisuuden asumisen tarpeisiin.

#### **Kaavan vaikutukset**

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

Koska kaava tavoittelee jo rakennetun ympäristön rakenteen tiivistämistä ja täydennysrakentamista, ei kaavalla ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Suunnittelualueen kaakkoisreunassa sijaitseva 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 ollut torjua korttelin 171 lämpölaitoksen häiriötä, joten korttelin 171 käyttötarkoituksen muutoksen myötä suojakaistaleta ei enää tarvita.

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 liiken-

teen toiminnalle.

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 yhtenäiskoulu sekä uusi urheilu- ja liikuntapuisto sijaitsevat erinomaisesti suhteessa Linnanniitun alueeseen.

Kaavaratkaisulla on eri rakennustyyppien ja erisuuruisten rakennusoikeuksien kautta pyritty mahdollistamaan alueen sopivuus kaiken ikäisille uusille asukkaille. Kaavamuutoksen yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat kohtalaisen vähäiset, koska alue on jo pääosin asemakaavoitettu ja rakennettu. Kunnalle muodostuu kuluja liikennejärjestelyjen ja kunnallistekniikan rakentamisesta ja uudelleen järjestämisestä. Kaavan myötä alueelle rakentuu kolme uutta pihakatua. Tuloja kunta saa kaavaratkaisun myötä tontinmyynnistä ja kunnallistekniikan liityntämaksuista.

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.

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

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

Liitteet

Kaava N 197, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältäen kaavatyön alustavat tavoitteet, päivätty 4.6.2019  
Kaava N 197, Kaavaselostusluonnos liitteineen, päivätty 4.6.2019  
Kaava N 197, Kaavaluonnoskartta määräyksineen, päivätty 4.6.2019

Valmistelija

Riikka Elo, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4785

Esittelijä

elinvoimajohtaja

Ehdotus

1. Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää merkitä tiedoksi kaavan N 197, Nummelan Linnanniitun kortteleiden 169, 171, 184 ja 186 asemakaavamuutos, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kuuluttaa asemakaavan vireille, sekä lähettää kaavatyön tavoitteet edelleen kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.
2. Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää asettaa kaavan N 197, Nummelan Linnanniitun kortteleiden 169, 171, 184 ja 186 asemakaavamuutos, nähtäville MRL 62 §: ja MRA 30 §:n mukaisesti vuorovaikutusmenettelyä varten ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot seuraavilta tahoilta:

Vihdin Enäjärven suojeluyhdistys ry  
Nummelan Kilta  
SuurVihdin Kilta ry  
Vihdin Ekokylä ry  
Vihdin asukas ja kylätoiminta ry (Viakas)  
Vihdin luonto ry  
Uudenmaan ELY-keskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue  
Uudenmaan ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue  
Uudenmaanliitto  
Väylävirasto  
Museovirasto  
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  
Vammaisneuvosto  
Vanhusneuvosto  
Nuorisofoorumi  
Vihdin museo  
Vihdin vesi  
Vihdin kunnan rakennusvalvonta  
Vihdin kunnan ympäristövalvonta  
Vihdin kunnan kunnallistekniikka  
Vihdin kunnan mittaustoimi  
Vihdin kunnan tilapalvelu

Päätös Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

-----  
Kh 10.06.2019 § 116

Liitteet Kaava N 197, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältäen kaavatyön alustavat tavoitteet, päivätty 4.6.2019

Esittelijä Kunnanjohtaja

Ehdotus Kunnanhallitus päättää hyväksyä kaavan N 197, Nummelan Linnanniitun kortteleiden 169, 171, 184 ja 186 asemakaavamuutoksen tavoitteet.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.  
-----