

Hakemus asemakaavan laatimiseksi Lusilantien ja Torholansuontien rajaamalle alueelle koskien kiinteistöä Kuikku (kiinteistötunnus 927-446-2-201)

241/10.02.03/2019

Kh 02.09.2019 § 135

Hakija ja esitys

Maanomistajat pyytävät kuntaan 21.7.2019 saapuneella kirjeellä asemakaavatyön käynnistämistä kiinteistön Kuikku (kiinteistötunnus 927-446-2-201) alueella. Maanomistajat esittävät kaavatyön lisäämistä vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan. Kyseessä on noin 13 hehtaarin palsta em. tilasta. Kirjeessä todetaan, että mikäli samassa yhteydessä on tarpeen kaavoittaa myös kyseessä olevaan alueeseen rajoittuva kiinteistö Kuikunmäki (kiinteistötunnus 927-446-2-169), on se mahdollista.

Kaavoitustilanne

Alueella ei tällä hetkellä ole asema- tai yleiskaavaa. Kiinteistön Kuikku RN:o 2:201 kyseessä oleva palsta rajoittuu länsireunastaan Porintiehen ja Meritienanteen asemakaavoitettuun asuinalueeseen. Kiinteistö Kuikunmäki sijoittuu vastaavasti Porintien varteen ja rajoittuu pohjoisreunastaan asemakaavoitettuun Nummellan Portin kosteikkoalueeseen.

Kohde on voimassa olevissa maakuntakaavoissa osin taajamatoimintojen aluetta sekä taajamatoimintojen ja työpaikka-alueiden reservialuetta ja osin valkoista aluetta, jolle ei ole osoitettu erityistä maakunnallista pääkäyttötarkoitusta. Alueen halki, Lusilantien linjausta noudattaen, kulkee viheryhteystarpeen merkintä.

Vihdin kunnassa on työn alla strateginen koko kunnan yleiskaava. Yleiskaavan luonnoksessa (nähtävillä 7.11.-7.12.2018) kohdealue oli osoitettu merkinnällä tiivistävä taajama.

Hankkeen arvioidut vaikutukset

Kohde sijoittuu edullisesti Nummellan taajaman yhdyskuntarakenteessa, rajautuen asemakaavoitettuihin alueisiin ja Vihdin Veden toiminta-alueeseen. Kunnallistekniikka Huhmarnummen koululle on johdettu hakemuksen kohteena olevan kiinteistöpalstan kautta, Torholantien linjausta noudattaen. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit (yhteys Nummellan keskustan ja Helsingin välillä) ovat Porintiellä, kohteen välittömässä läheisyydessä. Lusilantien sillan kautta kohteesta on luonteva ja turvallinen yhteys Nummellan keskustan palveluihin.

Kuikun tilan hakemusta koskeva palsta on rakentamaton. Kuikunmäki RN:o 2:169 on ollut osa Kuikun kantatilaa. Kohteella on kokonaisuutena maisemallista, paikallishistoriallista ja rakennushistoriallista merkitystä. Tilan päärakennus on vuodelta 1906 ja sitä on peruskorjattu 50- ja 70-luvuilla. Pihapiiriin kuuluu aitta 1700-luvulta ja kaksi ulkorakennusta 1800-luvulta.

Kun huomioidaan kohteen kaavallinen tilanne, alueen sijainti nykyisessä taajama-

rakenteessa sekä suhteessa liikenteelliseen saavutettavuuteen, on alueen maankäyttö ratkaistava asemakaavalla. Alueen asemakaavoitusta tukevat myös voimassa olevan maakuntakaavat ja tekeillä oleva koko kunnan strateginen yleiskaava.

Erityisesti virkistysyhteyksien jatkuvuuden kannalta ja etenkin, mikäli aluetta tutkitaan muutettavaksi asuinrakentamiseen, asemakaavatyön olisi tarkoituksenmukaista kattaa myös hakemuksessa mainittu Kuikunmäen tila, RN:o 2:169.

Kaavan hyväksyjä

Asemakaavalla on merkittäviä vaikutuksia alueen maankäyttöön ja mm. rakennustehokkuuteen, joten asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Maankäyttö sopimus ja kustannusten perintä

Vihdin kunnan maapoliittisen ohjelman (kunnanvaltuusto 3.6.2019, § 25) mukaisesti kunta laatii ensimmäisiä asemakaavoja ensisijaisesti kunnan omistamille maille. Yksityisen omistaman maan kaavoittaminen ensimmäisten kaavojen kyseessä ollessa on mahdollista, mikäli alueen kaavoittaminen on kunnan kokonaisu-etu huomioiden perusteltua. Näissä tilanteissa alueen kaavoituksen lähtökohdista tulee laatia kaavoituksen käynnistämissopimus kunnan ja maanomistajien kesken.

Jos asemakaavaehdotuksen oltua nähtävillä on yhteisen näkemyksen mukaan edellytykset kaavoituksen jatkamiselle, laaditaan maankäyttö sopimus maanomistajan ja kunnan välillä. Maankäyttö sopimuksien lainsäädännöllinen perusta on maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:ssä, jonka mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kun kaavamuutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima (MRL 59 §), kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset voidaan periä siltä maanomistajalta tai -haltijalta, joka tekee aloitteen kaavan laatimiseksi/muuttamiseksi.

Aikataulu ja vaikutus kaavoitusohjelmaan

Hanke voidaan ottaa mukaan vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan, kuitenkin siten, ettei hankkeen etenemiselle aseteta tässä vaiheessa tarkempaa aikataulua.

Oheismateriaali	- Maanomistajan hakemus asemakaavan laatimiseksi, päivätty 21.7.2019 - Kaavoitettavan alueen alustava rajausta ajantasa- asemakaavalla
Valmistelija	Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä kiinteistön Kuikku (kiinteistötunnus 927-446-2-201) hakemuksen mukaisen palstan sisällyttämisen vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan. Kaavan laatimisen yhteydessä tulee tutkia asemakaavan laatimista myös kiinteistön Kuikunmäki (kiinteistötunnus 927-446-2-169) alueella mm. tarkoituksenmukaisten virkistysyhteyksien aikaansaamiseksi. Kohdealue sijoittuu edullisesti Nummelan taajaman yhdyskuntarakenteessa, rajautuen asemakaavo-

tettuihin alueisiin ja Vihdin Veden toiminta-alueeseen.

Kaavan laatimisen yhteydessä tulee kuultavaksi niiden osallisten ja korttelialueiden toimijoiden näkökulma, joiden etuun kaavatyö voi vaikuttaa. Kaavahanke kirjataan vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan siten, ettei hankkeen etenemiselle aseteta tässä vaiheessa tarkempaa aikataulua.

Kaavoitustyössä noudatetaan Vihdin kunnanvaltuuston 3.6.2019 hyväksymää maapoliittista ohjelmaa ja sen linjauksia. Mikäli neuvottelut maa-alueen hankinnasta kunnan omistukseen eivät johda kaappoihin, tulee kunnanhallituksen hyväksyä erikseen asemakaavoituksen käynnistämissopimus, jossa asemakaavoituksen ehdoista sovitaan. Tällöin hakijalta veloitetaan kaavan laatimisen kustannukset maankäyttösopimuksella.

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.
