

Kaava N178, Hakalanrinteen asemakaava/ hyväksymisvaihe

Kaava N 178 Hakalanrinteen asemakaava / ehdotusvaihe

14/10.02.03/2016

Kaava N 148 Ridalinmetsän asemakaava ja asemakaavan muutos

285/10.02.03/2013

Kate 11.09.2013 § 70

Kaavoituspäätös

Asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston 12.11.2012 hyväksymään vuoden 2013 kaavoitusohjelmaan.

Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa, vahvistettu 8.11.2006, alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan toisessa vaihemaakuntakaavassa, hyväksytty maakuntavaltuustossa 20.3.2013, suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

Vihdin kunnan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa, kv 10.11.1986, alue on merkitty pääosin retkeily- ja ulkoilualueeksi ja selvitysalueeksi

Nummelan eteläosien osayleiskaavaehdotuksessa, ehdotus nähtävillä 1.3.-14.4.2011, suunnittelualue on varattu asuinkerrostalojen ja pientalojen korttelialueiksi ja virkistysalueiksi.

Suunnittelualueen koillisosassa on voimassa kv:n 9.3.2003 hyväksymä Meritienähteen asemakaava N 116.

Alue rajautuu Linnanniitun (kaava 82), Kotirinteen (kaava N 132) ja Huhdanmäen (kaava 61) voimassa oleviin asemakaavoihin.

Kaavan laatimisen tarkoitus ja tavoite

Asemakaavoituksen tarkoituksena on jatkaa Nummelan taajamarakennetta etelään ja kaakkoon. Kaavalla tutkitaan suunnittelualueen maankäyttöä pääasiassa kerros- ja pienkerrostalovaltaisena asuntoalueena ja selvittää voidaan alueelle toteuttaa työpaikkarakentamista.

Kaavoitusprosessin vaihe

Asemakaavoitus on aloitettu laatimalla MRL 63 §:n tarkoittama osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Liite

Kaava N 148, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 11.9.2013

Valmistelija

Matti Hult, etunimi.sukunimi@vihti.fi, puh. (09) 4258 3148

Esittelijä

kaavoituspäällikkö

Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää merkitä tiedoksi Ridalinmetsän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen, kaava N 148, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kuuluttaa asemakaavan vireille.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kate 09.04.2014 § 51

Kaavoituspäätös

Nummelan Ridalinmetsän asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyy kunnanvaltuuston 12.11.2012 hyväksymään vuoden 2013 kaavoitusohjelmaan.

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta on päättänyt 11.9.2013 merkitä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi ja kuuluttaa kaavan vireille.

Asemakaavan laatiminen on kuulutettu vireille 20.9.2013.

Kaava N 148, sisältyy myös kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuodelle 2014 (kv 17.3.2014 § 11).

Kaavoitusvaihe

Kaavatyötä on jatkettu valmistelemalla kaavan perusselvitykset ja tavoitteet -raportti, jonka merkitsee tiedoksi kaavoitus- ja tekninen lautakunta. Tavoitteet hyväksyy kunnanhallitus.

Suunnittelutehtävän määrittely ja tarkoitus

Asemakaavatyön tavoitteena on tutkia monipuolisen asuntoalueen sijoittamista Ridalinmetsän alueelle huomioiden olemassa olevan rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön ominaispiirteet. Tarkoituksena on edistää Nummelan taajaman yhdyskuntarakenteen eheytymistä ja luoda viihtyisiä asuinalue, joka liittyy tiiviisti Meritienähteen, Huhdanmäen, Kotirinteen ja Linnanniityn asemakaavoitettuihin asuinalueisiin sekä muuhun taajamarakenteeseen. Uusi asuntoalue sijoittuu pääosin kunnan omistamalle maalle. Alueella on myös yksityistä maata, jonka osalta tehdään tarvittaessa kaavoituksen aloittamissopimukset ja myöhemmin maankäyttösopimuksia.

Suunnittelualuetta on tarkoitus tutkia kaavan valmisteluvaiheessa yhtenäisenä kokonaisuutena. Ehdotusvaiheessa ja edelleen kunnanvaltuustoon hyväksyttäväksi voidaan tarvittaessa viedä osa-alueita kaavallisten ja sopimuksellisten edellytysten täytyessä.

Tavoitteet

Ridalinmetsän asemakaavan tavoite on korkealaatuisen ja omaleimaisen asuntoalueen kehittäminen sekä väestönkasvun edellyttämän monipuolisen asuntotuotannon turvaaminen, jota kunnan allekirjoittama MAL-sopimuksin edellyttää. Alueen maisemalliset sekä luonnonympäristöön liittyvät arvot huomioidaan kaavatyössä siten, että suunnittelulla edistetään niiden säilymistä. Arvokkaat luontokohteet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Asuinrakentaminen sijoitetaan melulta suojattuun osaan suunnittelualuetta.

Aluetta tutkitaan myös sellaisen työpaikkarakentamisen sijoittamiseen, joka ei aiheuta haittaa asumiselle.

Vaikutukset ilmastostrategiaan

Kaavan vaikutuksia ilmastostrategiaan arvioidaan kaavatyön edetessä. Työllä tutkitaan asumisen sijoittamista olemassa olevaan taajama- rakenteeseen kytkeytyen, mikä vähentää painetta haja-asutuksen muodostumiselle. Suunnittelualue sijaitsee kävelyetäisyydellä Nummelan palveluista ja mm. linja-autoasemasta ja -pysäkeistä. Kaavatyön tavoitteet noudattavat kunnan ilmastostrategiaa.

Vaikutukset työpaikkoihin

Kaavan vaikutuksia työpaikkojen määrään arvioidaan kaavan valmisteluaineiston pohjalta, kun nähdään miten mahdollinen työpaikkarakentaminen soveltuu asuntoalueen kokonaisuuteen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset selvitetään suunnittelutyön edetessä. Alueen suunnittelussa otetaan huomioon lähistöllä oleva kunnallistekninen verkko. Alueella on jo olemassa kaksi kokoojaluokan tietä, Huhdanmäentie ja Pihtisillantie, jonka vuoksi katurakentamisen kustannuksista säästetään huomattavasti.

Oheismateriaali	Kaava N 148, Perusselvitykset ja tavoitteet-raportti, Kate om. 9.4.2014 Kaava N 148, Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, Kate Liite 11.9.2013
Valmistelija	Matti Hult, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 302 4695
Esittelijä	kaavoituspäällikkö
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää
	1) merkitä tiedoksi kaavan N 148, Ridalinmetsän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen perusselvitys- ja tavoiteraportin (Kate om.) ja 2) esittää kunnanhallitukselle, että se päättäisi hyväksyä Ridalinmetsän kaavalle, N 148 laaditut tavoitteet.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kh 14.04.2014 § 70

Liitteet	Kaava N 148, tavoitteet-raportti
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä Ridalinmetsän kaavalle, N 148 laaditut tavoitteet.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kate 17.09.2014 § 84

Kaavoituspäätös

Nummelan Ridalinmetsän asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyy kunnanvaltuuston 12.11.2012 hyväksymään vuoden 2013 kaavoitusohjelmaan ja edelleen 17.3.2014 hyväksymään vuoden 2014 kaavoitusohjelmaan.

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta on päättänyt 11.9.2013 merkitä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi ja kuuluttaa kaavan vireille.

Asemakaavan laatiminen on kuulutettu vireille 20.9.2013.

Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavalle tavoitteet 14.4.2014 § 70 ja hyväksynyt samalla pöytäkirjan, jonka mukaan suunnittelun yhteydessä tutkitaan voidaanko alueelle sijoittaa työpaikkarakentamista.

Kaavoitusprosessin vaihe

Asemakaavoitusta on jatkettu laatimalla valmisteluaineistoa MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisen kaavan vuorovaikutusprosessin käymiseksi.

Kaavan valmisteluaineisto

Aluetta on tutkittu tavoiteasettelun ja Nummelan eteläosien osayleiskaavan mukaisesti ns. seka-alueena, jonne on sijoitettu monipuolisesti eri asumismuotoja palvelevia korttelialueita. Lisäksi on tutkittu kunnanhallituksen hyväksymän pöytäkirjan mukaisesti työpaikkarakentamisen mahdollisuutta alueella.

Kaava-alue on maastonmuodoiltaan paikoin jyrkkäpiirteinen, joka on vaikuttanut siihen, että esitetyt maankäyttöratkaisut ovat perusrakenteeltaan varsin samanlaisia. Erot muodostuvat lähinnä eri alueiden käyttötarkoitusten eroista ja niistä johtuvista rakentamiseen varattujen alueiden ja vapaa-alueiden määrästä. Myös liikenneverkon osalta ratkaisuissa on pieniä eroja. Maastonmuodot, alueen melutilanne ja tehdyt luontoselvitykset ovat vaikuttaneet siihen, että aluetehokkuus jää n. 0,1:een. Vapaa-alueita muodostuu siis huomattavan paljon. Tämä on kuitenkin myös hyvä asia ajatellen läheisen Huhdanmäen tiivistä rakennetta ja vähäisiä puistoalueita ja näin ollen Huhdanmäen asukkaiden lähivirkistyksen tarpeita.

Molemmissa valmisteluaineiston maankäyttöratkaisuissa on alueen keskelle varattu korttelialue palvelurakentamiselle, jossa voi olla mm. liiketiloja ja vaikkapa palveluasumiselle tarkoitettua rakentamista. Suunnittelualueelle voidaan haluttaessa asemakaavoittaa rakennuspaikka lasten päivähoitoa varten tai sallia kyseinen toiminta esim. asumiseen varatulla korttelialueella. Kortteli 573 (A-suunnitelma) esimerkiksi sopisi hyvin ko. toimintaan, koska sen viereiselle VL-alueelle voidaan tarvittaessa rakentaa päivähoitoa ja koko aluettakin palveleva lasten leikkipuisto.

TY-alueen yhteyteen on osoitettu aluevaraus koko suunnittelualuetta palvelevalle lämpölaitokselle (ET).

Maankäyttöratkaisussa A on alueelle sijoitettu asuinrakentamista n. 90 000 k-m²:ä, n. 120 omakotitaloon, n. 25 rivitaloon ja n. 20 kerrostaloon. Asukkaita arvioidaan tulevan n. 2400. Kerrostalot sijoittuvat alueen pohjoisosaan ja lähelle Pihtisillantietä kuten lainvoimaa vailla oleva kunnanvaltuuston hyväksymä Nummelan eteläosien osayleiskaava osoittaa. Työpaikkarakentamiselle on osoitettu alueen eteläosaan n. 10 tonttia, joissa voisi olla ainakin 30 työpaikkaa P-korttelialueen n. 10 työpaikan lisäksi.

Ratkaisussa A on osoitettu katuyhteys suunnittelualueelta Huhdanmäentielle.

Maankäyttöratkaisussa B on alueelle sijoitettu asuinrakentamista n. 75 000 k-m²:ä, n. 100 omakotitaloon, n. 15 rivitaloon ja n. 15 kerrostaloon. Asukkaita arvioidaan tulevan n. 2000. Kerrostalot sijoittuvat edelleen alueen pohjoisosaan. Työpaikkarakentamiselle on osoitettu alueen eteläosaan n.

20 tonttia, joissa voisi olla ainakin 60 työpaikkaa P-korttelialueen n. 10 työpaikan lisäksi. Katuyhteyttä alueelta Huhdanmäentielle ei ole esitetty.

Kaavaehdotusvaiheessa voidaan tarkemmin tutkia onko mahdollisuuksia rakentaa pientaloille keskitettyjä maalämpöjärjestelmiä ja millaisia kaava-merkintöjä sellaiset edellyttäisivät sekä pohtia niiden mahdollisia vaikutuksia koko aluetta palvelevan lämpövoimalan rakentamisen kannattavuuteen.

Kaavataloudellinen tarkastelu

Kunnassa käytössä olevan Maankäytön toteuttamishojelman (MATO-laskentataulukko) mukaan A-ratkaisun mukaisen suunnitelman kunnallistekniikka (kadut, putket, puistot, kevytyhteydet virkistysalueilla, meluvallit jne) maksaisivat n. 7 miljoonaa euroa kun toisaalta kunta saisi tontinmyynnistä, liittymismaksuista ja verojen lisäkertymästä n. 9 miljoonaa euroa. B-ratkaisun osalta laskentaa ei ole erikseen suoritettu.

Alueen laajuus ottaen huomioon, ja ottaen huomioon myös Pajuniityn ja Kotirinteen toteutumattomat AK-korttelialueet, saattaa tämän alueen kerrostalojen rakentuminen kestää kohtalaisen kauan. Omakoti- ja rivitalorakentamiseen alueelle päästään jo vuosien 2018-2019 aikana, jolloin kunta viimeistään tarvitsee omakotitonttitarjontaa kun nykyinen tonttivaranto on käytetty.

On oletettavaa, että osa kunnallistekniikan kustannuksista tulee maksettavaksi etupainotteisesti niin, että osa korttelialueista on vielä pitkään rakentamatta vaikka kunnallistekniikkaa on muun alueen osalta jouduttu rakentamaan niitäkin varten.

Asemakaavan vaikutukset kunnan ilmastostrategian toteutumiseen

Vihdin kunnan ilmastostrategiassa vuosille 2010 - 2020 on asetettu tavoitteeksi kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen ainakin 20 % vuoden 1990 tasosta vuoteen 2020 mennessä. Tämän saavuttamiseksi ilmastostrategiassa on mainittu yhtenä toiminnallisena tavoitteena taajamarakenteen täydentäminen ja olemassa olevien yhdyskunnan rakenneverkostojen hyödyntäminen.

Tällä asemakaavalla edistetään Vihdin kunnan ilmastostrategian toteutusta hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria ja sijoittamalla suuri osa Nummelan kasvusta taajamaan rajautuviin uusiin asuntoalueisiin. Alueelta on lyhyet matkat kouluihin (Pajuniitty), urheiluharrastuksiin (Pajuniitty), päivittäistavarakauppoihin ja linja-autoasemalle / linja-autopysäkeille. Alueen läpi kulkeva Pihtisillantie on tulevaisuudessa joukkoliikennekatu, joten bussipysäkeille on enimmilläänkin vain n. kolmensadan metrin kävelymatka kaukaisemmiltakin korttelialueilta.

Vihdin kunnan energiatehokkuuden laskentamallilla alue (ratkaisu A) saa n. 7300 pistettä asteikolla, jossa 0-3000 tarkoittaa huonoa, 3000-5000 ei kovin hyvää, 5000-8000 keskinkertaista ja yli 8000 loistavaa energiatehokkuutta. Laskenta on tehty olettaen, että alueelle tehdään oma lämpölaitos tai että pääosa alueen pientaloista lämmitetään maalämmöllä. Lisäksi on oletettu että Pajuniityn koulut ja päiväkotit, sekä urheilualueet ovat toteutuneet kun Ridalinmetsän alue on rakennettu kokonaisuudessaan. Sitten kun Pihtisillantiellä kulkee linja-autovuorot energiatehokkuus nousee laskentamallin mukaan n. 8100 pisteeseen.

Asemakaavan mahdollistamat työpaikat

Alueen TY- ja P-korttelialueille voidaan toteuttaa työpaikkarakentamista si-

ten että alueella voisi olla ainakin n. 60-70 työpaikkaa (A-ratkaisu). Jos alueelle rakennetaan päiväkotia se lisää vielä työpaikkojen määrää.

Nummelan asukasluvun kasvulla on tietenkin vaikutusta koko taajaman palvelujen työpaikkojen määrään.

Oheismateriaali	Kaava N 148, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Kate 11.9.2013 § 70 Kaava N 148, valmisteluaineiston selostus, päivätty 17.9.2014 Kaava N 148, valmisteluaineiston maankäyttökaavio A, päivätty 17.9.2014 Kaava N 148, valmisteluaineiston maankäyttökaavio B, päivätty 17.9.2014 Kaava N 148, valmisteluaineiston maankäyttökaavioiden merkinnät ja määräykset, päivätty 17.9.2014 Kaava N 148, valmisteluaineiston havainnepiirroksia, päivätty 17.9.2014 Kaava N 148, valmisteluaineiston taajamarakenne ja liikenneverkko, päivätty 17.9.2014 meluselvitys, kaava N 148 Ridalinmetsän asemakaava ja asemakaavan muutos
Valmistelija	Matti Hult, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 302 4695
Esittelijä	kaavoituspäällikkö
Ehdotus	kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää 1) hyväksyä Nummelan Ridalinmetsän alueelle laaditun asemakaavan (kaava N 148) valmisteluaineiston, Kate om, asetettavaksi nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisen vuorovaikutusprosessin käymiseksi, ja 2) pyytää lausunnot valmisteluaineistosta seuraavilta: - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne ja infrastruktuuri sekä ympäristö ja luonnonvarat -vastualueet) - Uudenmaan liitto - Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo - Vihdin Vesi - Fingrid Oyj - Caruna Oy (entinen Fortum Sähkönsiirto Oy) - Gasum (jakeluverkko) - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos - Lohjan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristöterveysjaosto - Rosk'n Roll Oy Ab - Nummelan aluelämpö Oy - Vihdin yrittäjät ry - Vihti-Seura ry - Vihdin omakotiyhdistys ry - Nummelan kylätoimintaryhmä - Vihdin asukas- ja kylätoimintaryhmä - Vanhusneuvosto - Vihdin luonto ry - Vihdin Invalidit ry - Vihdin Enäjärven suojeluyhdistys ry - Perusturvakuntayhtymä Karviainen - kunnan rakennusvalvonta - kunnan ympäristövalvonta - kunnan kunnallistekniikka - kunnan mittaustoimi - kunnan tilapalvelu

- Vihdin museo
- kunnan kasvatus- ja koulutuslautakunta
- kulttuuri- ja kansalaistoiminnan lautakunta
- liikuntalautakunta
- nuorisolautakunta
- nuorisovaltuusto

Päätös

Hyväksyttiin.

Kate 14.01.2015 § 3

Kaavan valmisteluaineisto pidettiin MRL 62 §:n tarkoittamalla tavalla nähtävillä ajalla 14.10.-12.11.2014 vuorovaikutusprosessin käymiseksi. Kaavan yleisötilaisuus pidettiin kunnanvirastolla 16.10.2014 ja paikalla oli 15 osallista. Kaavan valmisteluaineistosta saatiin mielipiteitä ja pyydettyjä lausuntoja. Lisäksi on saatu ja tehty kaavaehdotusta varten selvitysten täydennyksiä.

Kaavoitusprosessin vaihe

Valmisteluaineistosta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin on vastattu palauteraportissa, jossa kerrotaan kuinka mielipiteet ja lausunnoissa esitetyt näkökohdat pyritään ottamaan huomioon kaavaehdotuksen suunnittelussa. Palauteraportissa on myös kerrottu selvitysten vaikutuksista jatkosuunnitteluun. Lopuksi raportissa on esitetty kunnanhallituksen hyväksyttäväksi prosessin aikana syntyneet tarkennetut tavoitteet ja ehdotus alueen jakamiseksi erillisiksi asemakaavoiksi (alueen laajuuden vuoksi on järkevää jakaa alue pienempiin kaava-alueisiin, jotka kuitenkin suunnitellaan yhtäaikaaisesti).

Kaavataloudellinen tarkastelu

Valmisteluaineiston perusteella tehtyä taloudellisten vaikutusten arvioita tullaan tarkistamaan asemakaavojen ehdotusvaiheessa mutta saattaa olla, että alueen kokonaistaloudellisuus on heikompi kuin valmisteluaineistovaiheessa arvioitiin (kts. 17.9.2014 Kate).

Asemakaavan vaikutukset kunnan ilmastostrategian toteutumiseen

Kuten edellä valmisteluaineistoa käsiteltäessä on esitetty (kts. 17.9.2014 Kate).

Asemakaavan mahdollistamat työpaikat

Kaavalla voitaneen toteuttaa työpaikka- ja palvelurakentamista noin 60-80 työpaikkaa varten.

Oheismateriaali

Kaava N148, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Kate 11.9.2013 § 70
Kaava N148, Palauteraportti valmisteluaineiston lausunnoista ja mielipiteistä sekä tavoitteet jatkosuunnittelulle ja esitys asemakaava-alueiden jaosta, päivätty 14.1.2015
Ridalinmetsän luontoselvitys, Silvestris Oy 2014, päivätty 16.9.2014

Valmistelija

Matti Hult, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 302 4695

Esittelijä
Ehdotus

kaavoituspäällikkö
Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää

- 1) merkitä tiedoksi kaavan N 148 palauteraportin ja prosessin aikana

- syntyneet tarkennetut tavoitteet jatkosuunnittelulle sekä esityksen alueen jakamisen pienemmiksi asemakaava-alueiksi ja
- 2) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyisi Ridalinmetsän alueen suunnittelulle prosessin aikana syntyneet tarkennetut tavoitteet sekä esityksen alueen jakamisen pienemmiksi asemakaava-alueiksi.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kh 19.01.2015 § 3

Liitteet	Palauteraportti, kaava N 148, Ridalinmetsän asemakaava ja asemakaavan muutos
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä Ridalinmetsän alueen jatkosuunnittelun tavoitteet ja alueen jakamisen eri asemakaava-alueiksi.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kate 27.01.2016 § 7

Hakalanrinteen asemakaavan edeltävät suunnitteluvaiheet on käyty Ridalinmetsän asemakaavan (N 148) yhteydessä edellä esitetyllä tavalla. Hakalanrinteen kaavoitus (N 178) jatkuu tästä eteenpäin erillisenä kaavaproessinä.

Kaavoituspäätös:

Ridalinmetsän asemakaava, N 148, on sisältynyt kunnanvaltuuston hyväksymisiin kaavoitusohjelmiin vuodesta 2013. Hakalanrinteen asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston 9.11.2015 vuodelle 2016 hyväksymään kaavoitusohjelmaan omalla kaavatunnuksellaan, N 178.

Kaavoitustilanne:

Kaavaa laadittaessa tai muutettaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Vahvistetussa Uudenmaan maakuntakaavassa ja 2. vaihemaakuntakaavassa alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualueelle on merkitty viheryhteystarve ja alueen itäpuolella kulkee 400 kV:n voimalinja. Uusi pääradan linjaus sijoittuu alueen eteläpuolelle.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kunnanvaltuuston hyväksymässä vuoden 1986 yleiskaavassa suurin osa alueesta on valkoista aluetta ja osa retkeily- ja ulkoilualueita. Kunnanvaltuuston 9.12.2013 hyväksymässä Nummelan eteläosien osayleiskaavassa C alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen aluetta sekä pientalovaltaista asuinalueita. Osa suunnittelualueesta on merkitty virkistysalueeksi ja alueen luoteiskulmaan on sijoitettu ulkoilureitti sekä suojelualueita.

Alueella ei ole asemakaavaa.

Kaavoitusprosessin vaihe:

Kaavoitustyötä on jatkettu päivittämällä maankäyttö- ja rakennuslain 63

§:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavan aikaisempia käsittelyjä koski Ridalinmetsän kaavan (N 148) osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Liitteet	Kaava N 178, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Kate Liite, 27.1.2016
Valmistelija	Inka Salo, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4785
Esittelijä	Kaavoituspäällikkö
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää merkitä tiedoksi Nummelan taajaman Hakalanrinteen asemakaavan (kaava N 178) osallistumis- ja arviointisuunnitelman, päivätty 27.1.2016, ja kuuluttaa kaavan vireille.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kate

Kaavoituspäätös

Nummelan Hakalanrinteen asemakaava, kaava N 178, sisältyy kunnanvaltuuston 9.11.2015 hyväksymään vuoden 2016 kaavoitusohjelmaan.

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta on 27.1.2016 päättänyt merkitä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi ja kuuluttaa kaavan vireille.

Asemakaavan laatiminen on kuulutettu vireille 2.2.2016.

Kaavoitusvaihe

Kaavatyötä on jatkettu tarkistamalla kaavan tavoitteet.

Kaavan tavoitteet on määritelty jo edeltävissä suunnitteluvaiheissa kaavan N 178 ollessa osa Ridalinmetsän asemakaavaa, N 148. Nyt käsittelyssä olevalla raportilla tarkistetaan kaavan N 148 laatimisen yhteydessä asetetut tavoitteet vastaamaan Hakalanrinteen alueen asemakaavoitusta.

Suunnittelutehtävän määrittely ja tarkoitus

Asemakaavatyön tavoitteena on luoda monipuolinen ja viihtyisä pientalorakentamisen asuinalue keskeiselle sijainnille, lähelle Nummelan keskustaa, jatkaen taajamarakennetta etelään. Alueelle on suunnitteilla omakoti- ja rivitaloasutusta. Hakalanrinne sijoittuu lähelle palveluja, hyvien kulkuyhteyksien varrelle.

Tavoitteet

Hakalanrinteen asemakaavan tavoite on osaltaan edistää kunnan kehitystavoitteiden toteutumista. Kaavan tavoitteena on tutkia uuden asuinalueen sijoittamista olemassa olevan taajamarakenteen jatkoksi. Alueen kaavoitus tulee toteuttaa maisemalliset arvot, maastonmuodot ja luontoarvot huomioiden. Arvokkaat luontokohteet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Lisäksi on tarpeen edistää joukko- ja kevyenliikenteen toimintaedellytyksiä alueella.

Oheismateriaali	Kaava N 178, Tavoitteet, Kate om. 2.3.2016
Valmistelija	Inka Salo, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4785
Esittelijä	kaavoituspäällikkö

Ehdotus Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyisi Hakalanrinteen, kaava N 178, asemakaavan tavoitteet.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kh 14.03.2016 § 43

Liitteet Kaava N 178, Tavoitteet

Esittelijä Kunnanjohtaja

Ehdotus Kunnanhallitus hyväksyy Hakalanrinteen, kaava N 178, asemakaavan tavoitteet kaavoitus- ja teknisen lautakunnan esityksen mukaisesti.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kate

Kaavoituksen vaihe

Kaavan N 148 valmisteluaineiston ja siitä laaditun palauteraportin pohjalta on laadittu kaavan N 178, Hakalanrinteen asemakaava, kaavaehdotus.

Kaava-alueen rajausta on laajennettu liittämällä siihen Pihtisillantien vielä asemakaavoittamaton luoteisosa, jotta kaavatyön yhteydessä voidaan varata katualueelle riittävä tila tarvittavien rakenteiden, kuten kevyenliikenteenväylien, linja-autopysäkkien ja katuvalaistuksen toteuttamista varten.

Kaavaehdotus

Hakalanrinteen alueelle on suunniteltu monipuolinen pientaloalue, jolle on mahdollisuus toteuttaa eri kokoisia ja eri omistusmuotoisia asuntoja rivitaloihin, yhtiömuotoisiin pientaloihin ja omakotitaloihin. Omakotitalojen rakennuspaikkojen pinta-alat vaihtelevat alle 500 m²:stä reilu 900 m² suuruisiin tontteihin, joilla on rakennusoikeutta noin 90 -185 k-m². Omakotitontteja alueelle muodostuu kaikkiaan 29. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten rakennuspaikkoja alueelle muodostuu 2 ja asuinpientalojen (taloyhtiömuotoiset pientalot) rakennuspaikkoja kaikkiaan 3.

Rivitalot (AR) ja asuinpientalot (AP) sijoittuvat asuinalueen kokoojakadun eli Hakatien varteen ja lähimmäksi Pihtisillantietä. Rakennuspaikkojen ja Pihtisillantien väliin on jätetty suojaviheraluetta. Omakotitalot sijoittuvat pääosin tonttikatu - luokkaisen Salpakuja varrelle.

Rakennettavaksi tarkoitettua aluetta ympäröivät laajat lähivirkistysalueet, joista osa on osoitettu hulevesien käsittelyä varten (/hv). Lähivirkistysalueilla on myös arvokkaita luontokohteita (luo).

Kaavan vaikutukset

Hakalanrinne, osana laajempaa suunnitteilla olevaa Ridalinmetsän aluetta, jatkaa Nummelan taajamarakennetta sen tärkeimpään kasvusuuntaan eli etelään. Ridalinmetsä tulee muodostamaan uuden asuinalueen palveluineen ja työpaikkoineen eteläiseen Nummelaan.

Nykyisin rakentamattoman alueen muutos asuinalueeksi vaikuttaa mm. alueella

muodostuviin hulevesiin, mikä on huomioitu kaavatyön yhteydessä osoittamalla alueelle hulevesien käsittelyyn tarkoitettu lähivirkistysalue. Kaavaratkaisussa on huomioitu alueella esiintyvät luontoarvot jättämällä ne rakennettavan alueen ulkopuolisille lähivirkistysalueille (luo-merkintä).

Hakalanrinne kuuluu kunnan oman energiatehokkuuden laskentamallin mukaan hyvän sijaintinsa ja palveluiden läheisyyden vuoksi erinomaiseen luokkaan. Ja alueen kaavoittaminen asuinrakentamiseen on siten myös kunnan ilmastostrategian mukaista.

Kaava-alue on pääosin kunnan omistuksessa. Kunta tulee siten saamaan tuloja uusien rakennuspaikkojen myynnistä. Uusien kuntalaisten myötä kunnan asukasluku voi kasvaa, jolla on positiivinen vaikutus kunnan verotuloihin. Toisaalta menoja kunnalle muodostuu mm. alueen katujen, kunnallistekniikan, lähivirkistysalueiden ja hulevesirakenteiden rakentamisesta. Myös kunnan palveluverkon parantaminen uusien asukkaiden tarpeita vastaavaksi aiheuttaa kunnalle menoja, kuten myös palvelujen tarjoaminen. Tonttien myynti tuottaa kunnalle arviolta 2,6 miljoonaa euroa (MATO-laskentataulukko). Katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen Hakalanrinteen alueelle maksaa alustavan kustannuslaskennan mukaan noin 1 160 000 €. Lisäksi Pihtisillantien lisärakenteiden hinta-arvio on noin 800 000 €.

Oheismateriaali

Kaava N178, Hakalanrinteen asemakaavan kaavaehdotuskartta, päivätty 16.5.2018

Kaava N178, Hakalanrinteen asemakaavan kaavaehdotuskartan merkinnät ja määräykset, päivätty 16.5.2018

Kaava N178, Hakalanrinteen asemakaavaehdotuksen selostus liitteineen, päivätty 16.5.2018

Kaava N178, Hakalanrinteen asemakaavan päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 16.5.2018

Valmistelija

Tarja Johansson, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 171

Esittelijä Ehdotus

kaavoituspäällikkö

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää:

1) esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä Hakalanrinteen asemakaavaehdotuksen, N178, asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi ja pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne ja infrastruktuuri sekä ympäristö ja luonnonvarat -vastualueet)
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Vihdin Vesi
- Fingrid Oyj
- Caruna Oy
- Gasum (jakeluverkko)
- Nummelan Aluelämpö Oy
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lohjan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristöterveysjaosto
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Nummelan aluelämpö Oy
- Vihdin yrittäjät ry

- Vihti-Seura ry
 - Vihdin omakotiyhdistys ry
 - Vihdin asukas- ja kylätoimintaryhmä
 - Linnanniitun kyläyhdistys ry
 - Härköilän kylätoimikunta
 - Vanhusneuvosto
 - Vammaisneuvosto
 - Vihdin luonto ry
 - Vihdin Enäjärven suojeluyhdistys ry
 - Perusturvakuntayhtymä Karviainen
 - kunnan rakennusvalvonta
 - kunnan ympäristövalvonta
 - kunnan kunnallistekniikka
 - kunnan mittaustoimi
 - kunnan tilapalvelu
 - Vihdin museo
 - lasten ja nuorten lautakunta
 - kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta
 - nuorisofoorumi
- 2) merkitä tiedoksi Hakalanrinteen asemakaavan, N178 päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivitetty 16.5.2018)

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 16.03.2021 § 15

Kaavoituksen vaihe

Kaavan N 148 valmisteluaineiston ja siitä laaditun palauteraportin pohjalta on laadittu kaavan N 178, Hakalanrinteen asemakaava, kaavaehdotus.

Kaava-alueen rajausta on laajennettu liittämällä siihen Pihtisillantien vielä asemakaavoittamaton luoteisosa, jotta kaavatyön yhteydessä voidaan varata katualueelle riittävä tila tarvittavien rakenteiden, kuten kevyenliikenteenväylien, linja-autopysäkkien ja katuvalaistuksen toteuttamista varten.

Kaavaehdotus

Hakalanrinteen alueelle on suunniteltu monipuolinen pientaloalue, jolle on mahdollisuus toteuttaa eri kokoisia ja eri omistusmuotoisia asuntoja rivitaloihin, yhtiömuotoisiin pientaloihin ja omakotitaloihin.

Omakotitalojen rakennuspaikkojen pinta-alat vaihtelevat alle 500 m²:stä reilu 900 m² suuruisiin tontteihin, joilla on rakennusoikeutta noin 90 -185 k-m². Omakotitontteja alueelle muodostuu kaikkiaan 30. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten rakennuspaikkoja alueelle muodostuu 3 ja asuinpientalojen (taloyhtiömuotoiset pientalot) rakennuspaikkoja 3.

Rivitalot (AR) ja asuinpientalot (AP) sijoittuvat asuinalueen kokoojakadun eli Hakatien varteen ja lähimmäksi Pihtisillantietä. Rakennuspaikkojen ja Pihtisillantien väliin on jätetty suojaviheraluetta. Omakotitalot sijoittuvat pääosin tonttikatu -luokaisen Salpakuja varrelle.

Rakennettavaksi tarkoitettua aluetta ympäröivät laajat lähivirkistysalueet, joista osa on osoitettu hulevesien käsittelyä varten (/hv). Lähivirkistysalueilla on myös arvokkaita luontokohteita (luo).

Kaavan vaikutukset

Hakalanrinne, osana laajempaa suunnitteilla olevaa Ridalinmetsän aluetta, jatkaa Nummelaan taajamarakennetta sen tärkeimpään kasvusuuntaan eli etelään. Ridalinmetsä tulee muodostamaan uuden asuinalueen palveluineen ja työpaikkoineen eteläiseen Nummelaan.

Nykyisin rakentamattoman alueen muutos asuinalueeksi vaikuttaa mm. alueella muodostuviin hulevesiin, mikä on huomioitu kaavatyön yhteydessä osoittamalla alueelle hulevesien käsittelyyn tarkoitettu lähivirkistysalue. Kaavaratkaisussa on huomioitu alueella esiintyvät luontoarvot jättämällä ne rakennettavan alueen ulkopuolisille lähivirkistysalueille (luo-merkintä).

Hakalanrinne kuuluu kunnan oman energiatehokkuuden laskentamallin mukaan hyvän sijaintinsa ja palveluiden läheisyyden vuoksi erinomaiseen luokkaan. Ja alueen kaavoittaminen asuinrakentamiseen on siten myös ilmastotavoitteiden mukaista.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kunta tulee siten saamaan tuloja uusien rakennuspaikkojen myynnistä. Uusien kuntalaisten myötä kunnan asukasluku voi kasvaa, jolla on positiivinen vaikutus kunnan verotuloihin. Toisaalta menoja kunnalle muodostuu mm. alueen katujen, kunnallistekniikan, lähivirkistysalueiden ja hulevesirakenteiden rakentamisesta. Myös kunnan palveluverkon parantaminen uusien asukkaiden tarpeita vastaavaksi aiheuttaa kunnalle menoja, kuten myös palvelujen tarjoaminen. Tonttien myynti tuottaa kunnalle alustavan arvion mukaan noin 2,5 miljoonaa euroa (MATO-laskentataulukko). Katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen Hakalanrinteen alueelle maksaa alustavan kustannusarvion mukaan noin 1 160 000 €. Lisäksi Pihtisillantien lisärakenteiden hinta-arvio on noin 800 000 €.

Oheismateriaali

Kaava N178, Hakalanrinteen asemakaavan kaavaehdotuskartta, päivätty 16.3.2021

Kaava N178, Hakalanrinteen asemakaavan kaavaehdotuskartan merkinnät ja määräykset, päivätty 16.3.2021

Kaava N178, Hakalanrinteen asemakaavaehdotuksen selostus liitteineen (sis. päivitetty OAS), päivätty 16.3.2021

Valmistelija

Tarja Johansson, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 171

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

1)	esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä Hakalanrinteen asemakaavaehdotuksen, N178, asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi ja pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta:
	- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne ja in- rastruktuuri sekä ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueet) - Uudenmaanliitto - Länsi-Uudenmaan museo - Vihdin Vesi - Fingrid Oyj - Caruna Oy - Gasum (jakeluverkko) - Nummelan Aluelämpö Oy - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos - Lohjan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristöterveysjaosto - Rosk'n Roll Oy Ab - Nummelan aluelämpö Oy - Vihti-Seura ry - Vihdin omakotiyhdistys ry - Vihdin asukas- ja kylätoimintaryhmä - Linnanniitun kyläyhdistys ry - Härköilän kylätoimikunta - Vanhusneuvosto - Vammaisneuvosto - Vihdin luonto ry - Vihdin Enäjärven suojeluyhdistys ry - kunnan rakennusvalvonta - kunnan ympäristövalvonta - kunnan infra- ja tukipalvelut - kunnan mittaustoimi - kunnan tilapalvelu - Vihdin museo - nuorisofoorumi
2)	merkitä tiedoksi Hakalanrinteen asemakaavan, N178 päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 16.3.2021)

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 22.03.2021 § 68

Valmistelija

Tarja Johansson, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 171

Esittelijä

Kunnanjohtaja

1)	hyväksyä Hakalanrinteen asemakaavaehdotuksen, N178, asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA27 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi ja pyytää asemakaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta:
	- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne ja infrastruktuuri sekä ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueet) - Uudenmaanliitto - Länsi-Uudenmaan museo - Vihdin Vesi - Fingrid Oyj - Caruna Oy - Gasum (jakeluverkko) - Nummela Aluelämpö Oy - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos - Lohjan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristöterveysjaosto - Rosk'n Roll Oy Ab - Nummela aluelämpö Oy - Vihti-Seura ry - Vihdin omakotiyhdistys ry - Vihdin asukas- ja kylätoimintaryhmä - Linnanniitun kyläyhdistys ry - Härköilän kylätoimikunta - Vanhusneuvosto - Vammaisneuvosto - Vihdin luonto ry - Vihdin Enäjärven suojeluyhdistys ry - kunnan rakennusvalvonta - kunnan ympäristövalvonta - kunnan infra- ja tukipalvelut - kunnan mittaustoimi - kunnan tilapalvelu - Vihdin museo - nuorisofoorumi
2)	merkitä tiedoksi Hakalanrinteen asemakaavan, N178 päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 16.3.2021)

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 15.06.2021 § 56
36/10.02.03.00/2021

Kaavoituksen vaihe

Kaavan N178, Hakalanrinteen asemakaavan kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n tarkoittamilla tavoilla 12.4.-11.5.2021. Julkisen nähtävillä olon aikana saapui 11 lausuntoa ja 2 muistutusta. Näihin on laadittu vastineet (kaavaselostuksen s. 30-33).

Asemakaava

Kaavakarttaan on annettujen palautteiden johdosta tehty seuraavat tarkistukset ja tekniset korjaukset:

Muutokset katujen nimiin, jotta vältetään päällekkäisyyksiltä: Hakatie on muutettu Salpatieksi ja Salpakuja Hakalankaareksi. Lisäksi kaavassa oleva pieni aukio nimetään Säppiaukioksi.

Luontokohteiden kaavamerkintöjä on selkiytetty ja niiden määräyksiä on täydennetty kunkin kohteen tiedoilla: luo-1: Säilytettävä kalliorinne, luo-2: Pähkinäpensasmetsä, joka tulee säilyttää luonnontilaisena ja luo-3: Noro, jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena.

VL-alueen ja VL/hv-alueen rajaa on muutettu siten, että edellä mainittu noro sijoittuu VL-alueen puolelle.

Kaavan vaikutukset

Hakalanrinteen alue jatkaa Nummelan taajamarakennetta sen tärkeimpään kasvusuuntaan eli etelään. Asemakaava vastaa kunnan tavoitteeseen mahdollistaa taajamiin monipuolista asuntotuotantoa, ja se lisää kunnan pientalojen rakennuspaikkojen tarjontaa. Kunta tulee saamaan tuloja uusien rakennuspaikkojen myynnistä (alustava arvio n. 2,6 milj. €). Uusien kuntalaisten myötä kunnan asukasluku voi kasvaa, jolla on positiivinen vaikutus kunnan verotuloihin. Toisaalta menoja kunnalle muodostuu mm. alueen katujen, kunnallistekniikan, lähivirkistysalueiden ja hulevesirakenteiden rakentamisesta (alustava kustannusarvio n. 2 milj. €). Myös kunnan palveluverkon parantaminen uusien asukkaiden tarpeita vastaavaksi aiheuttaa kunnalle menoja, kuten myös palvelujen tarjoaminen.

Valmistelija	Tarja Johansson, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 171
Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättäisi: 1) hyväksyä lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet, ja 2) esittää Hakalanrinteen asemakaavan, kaava N178 (päivätty 15.6.2021) kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.