

### **Kaavoituspäätös**

Kaavatyö sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2022-2023 mahdollisesti vireille tulevana hankkeena.

### **Kaavatyön vaihe**

Kaavatyö on aloitettu laatimalla maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n tarkoittama kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

### **Suunnittelualaue**

Asemakaava-alue sijoittuu Nummelan taajamassa Kuikun alueelle, Porintien koillispuolelle. Aluetta halkoo Lusilantie. Kulkuyhteys alueelle on myös suunnittelualueen eteläreunassa kulkevan Torholansuontien kautta. Suunnittelualaue tukeutuu Porintien länsipuolla sijaitsevaan voimassa olevaan Huhdanmäen Meritieahteen asemakaava-alueeseen (N116) sekä luoteessa sijaitsevaan Enärannan asemakaava-alueeseen (N111). Suunnittelualueen pohjoisosa rajautuu Enäjärveen.

Kaava-alue muodostuu suurimmaksi osaksi peltovaltaisesti ja osittain metsäisistä alueista. Suunnittelualueen pinta-ala on alustavan rajauksen mukaan noin 25 hehtaaria.

Asemakaavoitus on aloitettu laatimalla MRL 63 §:n tarkoittama osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa määritellään muun muassa asemakaavamuutoksen tavoitteet.

### **Tavoitteet**

Kunnan elinvoimaisuus tarvitsee kasvavaa väestöä varten tonttitarjontaa, jolla pystytään luomaan mahdollisuuksia monipuoliselle asumiselle.

Kuikun asemakaavan laajennuksen tarkoituksena on tutkia mahdollisuuksia sijoittaa suunnittelualueelle pientaloasumista sekä huomioida olemassa oleva nykyinen rakennuskanta ja sen tulevaisuuden kehittämistarpeet. Tavoitteena on suunnitella viihtyisä asuinalue, joka tukeutuu Nummelan alueen palveluihin sekä mahdollistaa alueelle virkistysalueita sekä toimiva katuverkosto.

Kaavan tavoitteet tarkentuvat kaavatyön edetessä yhteistyössä osallisten kanssa.

### **Kaavan vaikutukset**

Kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan valmistelu-, ehdotus- ja hyväksymisvaiheessa.

Esittelijä Elinvoimajohtaja Petra Ståhl

Ehdotus Elinvoimalautakunta päättää

- 1) merkitä tiedoksi kaavan N203, Kuikun asemakaava osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 1.11.2022),
- 2) esittää kunnanhallitukselle, että se kuuluttaa asemakaavan vireille, sekä
- 3) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön tavoitteet.

Päätös Elinvoimalautakunta päätti yksimielisesti

- 1) merkitä tiedoksi kaavan N203, Kuikun asemakaava osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 1.11.2022),
- 2) esittää kunnanhallitukselle, että se kuuluttaa asemakaavan vireille, sekä
- 3) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön tavoitteet.

Tiedoksi

Kunnanhallitus 14.11.2022 § 226

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

Esittelijä Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus päättää

- 1) kuuluttaa kaavan N203, Kuikun asemakaavan vireille, sekä
- 2) hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön tavoitteet.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Elinvoimalautakunta 21.11.2023 § 140

### **Kaavaprosessin vaihe**

Kuikun asemakaavatyö perustuu maanomistajan jättämään kaavoitusaloitteeseen, jonka pohjalta on tehty kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistämissopimus huhtikuussa 2021.

Elinvoimalautakunta päätti 1.11.2022 § 86 merkitä tiedoksi Kuikun asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kunnanhallitus on 14.11.2022 § 226 päättänyt kuuluttaa asemakaavan vireille sekä hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyöntavoitteet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta on laadittu kaavaluonnosratkaisu asetettavaksi nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisen vuorovaikutusprosessin käymiseksi.

### **Kaavan valmisteluaineisto**

Kaava-alueesta on laadittu yksi kaavaluonnoskartta määräyksineen ja kaavaselostus. Kaavaluonnokseen on osoitettu 33 pientalotonttia (AO-1) sekä neljä rivitalotonttia (AR). Alueelle on myös osoitettu virkistys- sekä metsäalueita.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 19,5 ha, josta asumiseen on osoitettu 5,1 ha. Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 12 586 kem<sup>2</sup>. Uusien asukkaiden määrä kaava-alueelle on arvioitu olevan noin 250 henkilöä.

### **Kaavan vaikutukset**

Suunnittelualueen maankäyttö muuttuu nykyisestä peltoaukeista pientalovaltaiseksi alueeksi. Suunnittelualue edustaa nykytilassaan hyvää asutusalueen laajentumissuuntaa tiivistyvässä Nummelan taajamarakenteessa, eikä sen käyttö peltoalueena ole enää tarkoituksenmukaista.

Kaava-alue täydentää ja laajentaa luontevasti Nummelan tontti tarjontaa. Toteutuessaan kaava-alue tulee lisäämään liikenteen määrää Huhdanmäentien kautta Nummelan keskustaan.

Kaava-alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta sekä maa- ja metsätalouisvaltaista-aluetta ja suunnittelualueen ympäristössä on runsaat lähivirkistysmahdollisuudet.

### **Kaavan viranomaistyö**

Kaavasta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu mahdollisten lausuntojen pohjalta.

Kunnan sisäinen viranomaisyhteistyö toteutetaan lausuntopyyntöjen sijasta muiden toimialojen kanssa pitämällä kunnan sisäinen viranomaisneuvottelu, missä muut toimialat tuovat näkemyksensä esiin kaavan valmisteluaineistosta.

|              |  |
|--------------|--|
| Liitteet     | Kaava N203 kaavaluonnoskartta merkintöineen ja määräyksineen, päivätty 7.11.2023<br>Kaava N203 kaavaluonnoksen selostus liitteineen, päivätty 7.11.2023  |
| Valmistelija | Roosa Saarela, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1171<br>Suvi Kaski, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345  |
| Esittelijä   | Elinvoimajohtaja Petra Ståhl   |
| Ehdotus      | Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä Kuikun asemakaavan, kaavan N203, kaavaluonnosaineiston asetettavaksi vuorovaikutusmenettelyä varten nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää lausunnot seuraavilta tahoilta:<br><br>Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus: Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikenne ja infrastruktuuri<br>Uudenmaan liitto<br>Väylävirasto<br>Länsi-Uudenmaan museo<br>Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos<br>Caruna Oy<br>Gasgrid Finland Oy<br>Auris Kaasunjakelu Oy<br>Fingrid Oyj<br>Nummelan Aluelämpö Oy<br>Rosk'n Roll Oy Ab<br>Telia Finland Oyj<br>DNA Oyj<br>Elisa Oyj<br>Siuntionjoen latvajärvien suojeluyhdistys ry<br>Nummelan Kilta<br>Vihti-Seura ry<br>Vihdin asukas ja kylätoiminta ry (Viakas)<br>Vihdin luonto ry<br>Vammaisneuvosto<br>Vanhusneuvosto<br>Nuorisovaltuusto |
| Päätös       | Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.<br><br>Jäsen Bonden ei osallisuusjäävinä osallistunut tämän asian käsittelyyn.  |
| Tiedoksi     |  |
|              | Elinvoimalautakunta 05.11.2024 § 113<br>461/10.02.03.00/2022   |
|              | <b>Kaavoitusprosessin vaihe</b><br>Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 10.1.-8.2.2024, jonka aikana siitä saatiin 9 lausuntoa ja 4 mielipidettä, joihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.   |

Asemakaavaehdotus on valmisteltu elinvoimalautakunnan käsittelyyn ja nähtäville asetettavaksi.

### **Asemakaavaehdotus**

Asemakaavaehdotusta on muutettu jonkin verran valmisteluaineiston ratkaisuun verrattuna mm. lausunnoissa ja mielipiteissä esitettyjen näkökohtien vuoksi sekä sen vuoksi, että siinä osa tonteista oli hankalasti/kalliisti viemäroitävissä. Kaavan rakenne on periaatteeltaan kuitenkin samanlainen, Lusilantien molemmin puolin on omakotitontteja ja tien kaakkoispuolella muutama rivitalokortteli. Kaavaehdotuksen katuverkko vastaa pääosin valmisteluaineiston ratkaisua, mutta koska tonttien kokoa on suurennettu ja lisätty yhdellä, on Kuikun yksityisen tien alkuosa otettu myös kaduksi. Suurin muutos valmisteluaineiston kaavaratkaisuun verrattuna on maa- ja metsätalousalueen poistaminen kaavarajauksesta. Asemakaavaan ei ole tarpeen sisällyttää M-alueita, koska sellaisille ei voida esim. sisällyttää vaatimuksia maisematyöluvasta, eikä tässä tapauksessa Torholansuon aluetta muutenkaan ole tarpeen kaavoittaa. M-alueelle valmisteluaineiston kartalle varattu liito-oravan suojelua tarkoittava luo-alue on kaavaehdotuksessa sisällytetty lähivirkistysalueeseen, VL.

Maanomistajataho on esittänyt vielä joitakin vähäisiä muutostoiveita kaavaan. Muutokset ovat sellaisia, jotka voidaan tehdä kun kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn, koska ne eivät yksinään edellytä uutta kaavaehdotuksen nähtävillä pitoa. On kuitenkin järkevää odottaa sitä, aiheuttavatko kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja mahdolliset muistutukset muutoksia kaavaan ja tehdä kaikki tarvittavat korjaukset samalla kertaa.

### **Kaavan vaikutukset**

Asemakaava sijoittuu yksityiselle maalle. Kaava-alueen pinta-ala on n. 15 ha, josta pääosa on peltoa. Kaavalla viljelyskäytössä olevalle peltoalueelle on kaavoitettu n. 13700 k-m<sup>2</sup>:ä pientalorakentamista.

Kaava ei tuota haitallisia vaikutuksia alueelle tai sen ympäristöön. Asemakaavamääräyksiin on otettu hulevesi- ja melumääräykset ja alueelle on tehty hulevesiselvitys ja meluselvitys. Selvitysten perusteella on tehty hulevesisuunnitelma ja kaavaan meluestemerkintä. Hulevesien viivytyksellä ja suodatuksella estetään mahdollisten haitallisten hulevesien pääseminen Enäjärveen johtaviin ojiin.

Kaavan toteuttaminen muuttaa alueen viljelysmaisemaa, mutta koska alue liittyy hyvin Nummelan asutuksen laajentumiseen, on alue järkevää kaavoittaa asumiselle.

Kaikki rakentaminen vaikuttaa välillisesti ilmaston muuttumiseen, koska rakennusaineteollisuus ja ihmisten liikkuminen aiheuttavat päästöjä. Asuntoja kuitenkin tarvitaan ja alueen sijoittuminen taajaman viereen on yhdyskuntarakenteen kannalta oikea ratkaisu.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kaikki rakennusoikeus osoitetaan yksityiselle maalle, joten maankäyttösopimuksella on sovittava yhdyskuntarakentamisen kulujen korvaamisesta ennen kuin kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Kunnan maankäyttö onkin jo neuvotellut maanomistajien kanssa tulevan sopimuksen sisällöstä ja näiden neuvottelujen perusteella kaavaehdotus voidaan nyt esitetyssä muodossa asettaa julkisesti nähtäville. Maankäyttösopimuksella kunta saa osan rakennusoikeudesta, jonka myynnillä, sekä tonttien toteuttamisen liittymismaksuilla, kaava-alueen infran rakentamisen kustannukset pyritään kattamaan.

### **Kaavan viranomaistyö**

Valmisteluaineistosta saatujen lausuntojen perusteella ei katsottu olevan tarvetta käydä viranomaisneuvotteluja. Kaavaehdotuksesta saatavien lausuntojen vuoksi järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Kunnan sisäinen viranomaisyhteistyö toteutetaan eri toimialojen kanssa pitämällä kunnan sisäisiä neuvotteluja, joissa muut toimialat tuovat näkemyksensä esiin kaavaehdotuksesta.

|              |   |
|--------------|---|
| Valmistelija | Matti Hult, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 171   |
| Esittelijä   | Elinvoimajohtaja Mika Herpiö  |
| Ehdotus      | <p>Elinvoimalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyisi Kuikun asemakaavan, kaava N203, kaavaehdotuksen asetettavaksi julkisesti nähtäville ja pyytäisi siitä lausunnot seuraavilta:</p> <p>Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus: Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikenne ja infrastruktuuri<br/>Uudenmaan liitto<br/>Väylävirasto<br/>Länsi-Uudenmaan museo<br/>Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos<br/>Caruna Oy<br/>Gasgrid Finland Oy<br/>Auris Kaasunjakelu Oy<br/>Fingrid Oyj<br/>Nummelan Aluelämpö Oy<br/>Rosk'n Roll Oy Ab<br/>Telia Finland Oyj<br/>DNA Oyj<br/>Elisa Oyj<br/>Siuntionjoen latvajärvien suojeluyhdistys ry<br/>Nummelan Kilta<br/>Vihti-Seura ry<br/>Vihdin asukas ja kylätoiminta ry (Viakas)<br/>Vihdin luonto ry</p> |

Vammaisneuvosto  
Vanhusneuvosto  
Nuorisovaltuusto

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Jäsen Bonden poistui intressijäävinä tämän asian käsittelyn ajaksi.

Tiedoksi