

Elinvoimalautakunta 5.11.2024 § 113
Kunnanhallitus 18.11.2024 § 256 Liite 3

VASTINERAPORTTI

Kuikun asemakaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 10.1.-8.2.2024.

Valmisteluaineistosta saatiin mielipiteitä ja pyydettyjä lausuntoja. Niihin on vastattu ja niissä esitetyjä kantoja on otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa.

LAUSUNNOT

Caruna Oy:n lausunto 10.1.2024

Nykyinen sähköjakeluverkko

Kaavamuutosalueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmalinjat ovat yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen myötä sähkönkulutus nousee ja alueelle tarvitaan kaapelointeja ja uusi puistomuuntamo. Liitteessä 2 ehdotus puistomuuntamolle varattavasta maa-alueesta (n. 20 m²). Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävässä.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta. Pyydämme saada mahdollisuuden lausua vielä ehdotusvaiheessa.

Vastine

Asuntoalueen läpi nyt johdettu ilmakaapeli joudutaan siirtämään/kaapeloimaan. Kaavaehdotuskartalle on Limpantien länsipäähän merkitty puistomuuntamolle ohjeellinen sijainti.

Vihdin vammaisneuvosto, lausunto 17.1.2024

Vammaisneuvoston näkemyksenä on, että heti suunnittelun alkuvaiheesta lähtien tulisi huomioida kaava-alueella saavutettavuusnäkökulma. Esimerkiksi rakennettavan virkistysalueen tulisi olla esteetön ja kaikille ryhmille saavutettavissa. Lisäksi pysähtymispaikat olisi hyvä ottaa heti suunnittelun alkuvaiheessa huomioon ja riittävän leveät väylät pyörätuoleilla kulkemisen mahdollistamiseksi. Alueelta tulee asiointimatkaa palveluihin, joten se tulee todennäköisesti lisäämään autoliikennettä Nummelan alueella ja näin ollen huomiotavaksi tieliikenneturvallisuutta suunniteltaessa.

Vastine

Lusilantien ja Niemelänraitin osalta on kaavassa varauduttu siihen, että niiden katualueille mahtuu jalankulku-/polkupyörätiet. Virkistysalueille on kaavassa ohjeellisia esitetty ulkoilupolut ja leikki-/pelikenttä. Lähivirkistysalueiden käyttö suunnitellaan erillisillä suunnitelmilla, kun kaava on saanut lainvoiman. Kaavaehdotus ei aseta esteitä mm. esteettömien virkistysalueiden suunnittelulle. Autoliikenteen lisäyksen vaikutus niin alueella kuin sieltä Nummelaan on varsin vähäinen n. 300 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Vihti-Seura ry, lausunto 30.1.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossa Länsi-Uudenmaan museo näkee, että Kuikun tilakeskuksen sijainti vanhalla kyläntontilla ja sen läheiset Enäjärven rannan peltomaisemat omaavat alueen maankäytön historiaan liittyvää kulttuurihistoriallista ja maisemallista arvoa, jotka tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa.

Vihti-Seura katsoo, että luonnoksessa esitetty kaupunkimainen tonttien sijoittelu ja tiivis rivitaloasutus soveltuvat huonosti kulttuurihistoriallisesti- ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Sijoittelussa tulisi etsiä pienijakoisempaa, paremmin vanhan kyläntontin ympäristöön istuvaa rakentamista. Torholan tielle voi sijoittaa useampia katuliittymiä, jolloin voidaan myös välttää rinnakkaiskatujen rakentaminen. Samalla voisi jättää maisemaltaan arimmat ja rakennettavuudeltaan huonoimmat alueet rakentamatta.

Vastine

Peltomaisemaan sijoittuvan uuden pientaloalueen tonttien lukumäärää joudutaan perustelemaan alueen kunnallistekniikan kustannuksilla. Maankäyttömaksuja ja liittymämaksuja pitää saada likimain kustannusten verran ja siksi alueelle on esitetty näinkin paljon rakentamista. Kyseessä on myös ns. maanomistajakaava, joka mm. tarkoittaa sitä, että mikäli maanomistaja katsoo, ettei saa riittävää tuottoa maalleen, niin alueen kaavoitukselle ei ole edellytyksiä.

Kaavaehdotuskartassa on valmisteluaineiston luonnoskarttaan verrattuna kaavoitettu jonkin verran suurempia tontteja ja näin on saatu rakennusten sijoittamiseen tonteilla vaihtelevuutta. Rakennusalojen sitovilla merkinnöillä kaavalla pyritään pääsemään havainnepiirroksessa esitettyyn rakennusten sijoitteluun. Kaavamääräyksissä on lisäksi sanottu, että Lusilantien varren AO-tonteilla tulee julkisivumateriaalin olla puuta ja väriyksen vaaleahko, beesi tai keltainen, muillakin tonteilla sanotaan, että alueella tulisi

suositaa puurakentamista. Kaikissa rakennuksissa tulee olla joko perinteinen harjakatto tai mansardikatto. Tasakattoja tai pulpettikattoja ei sallita.

Vihdin kunta Ympäristövalvonta 1.2.2024

Ympäristövalvonta on perehtynyt 23.11.2023 päivättyihin N203 Kuikun asemankaavan kaavaselostukseen ja kaavamääräyksiin ja toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Luontoselvitys

Esityksessä on hyvin huomioitu luontoselvityksen perusteella arvokkaiksi määritellyt luontokohteet. Herkimmät alueet on rajattu kokonaan kaavan ulkopuolelle ja liito-oravan kulkureitti on säilytetty maa- ja metsätalousalueena.

M-alue on poistettu asemakaavaehdotuksesta ja luo-6 alue, tarkemmalla määräyksellä, on sisällytetty samankokoisena VL- ja EV-alueille.

Hulevedet

Hulevesien vastaanottava vesistö alueella on Enäjärvi, johon kohdistuu jo nykyisellään merkittävää hajavesikuormitusta laajalta alueelta. Enäjärveen kohdistuvaa hulevesien lisäkuormitusta on syytä välttää.

Kaavamääräys onkin annettu koskien hulevesien käsittelyä ja kartalle on merkitty lähivirkistysalue, joka määräyksen mukaan rakennetaan ja hoidetaan pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuvana alueena. Ympäristövalvonta huomauttaa, että maaperäselvityksen mukaan alue on laajalti savea, joka tulee huomioida imeytysrakenteita suunniteltaessa.

Hulevesiselvitys ja suunnitelma on tehty kaavan valmisteluaineiston kartan perusteella ja sitä voidaan täydentää kaavaehdotuksen kartan mukaiseksi, kun hulevesijärjestelyt suunnitellaan tarkemmin.

Melu

Alue sijaitsee Porintien välittömässä läheisyydessä. Melun vaimentamiseksi on annettu kaavamääräys Porintien suuntaisesti rakennettavasta meluvallista. Vallin tarkkaa paikkaa ei ole kaavakarttaan merkitty. Selostuksessa ei ole esitetty meluselvitystä. Onko sellainen tehty vai mihin arvioon perustuu esitetyn meluvallin riittävyys meluntorjunnassa? Asumiseen käytettävillä alueilla tulee noudattaa Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista (993/1992) annettuja ohjearvoja.

Meluselvitys on tehty (Promethor Oy 20204) ja sen perusteella ei kaava-alueella ole melun kannalta ongelmia kuin aivan vt2:n puoleisilla korttelialueilla. Kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin on otettu melun hallintaa koskevat määräykset.

Luonnon monimuotoisuus

Vihdin kunnan strategiassa yhtenä tavoitteena on kirjattu luonnon ja ympäristön hyvinvoinnin edistäminen ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen. Tämän strategisen tavoitteen toteutumiseksi ympäristövalvonta suosittelee huomioimaan kaikessa rakentamisessa ja suunnittelussa luonnon monimuotoisuuden. Määräyksissä katetuille autopaikoille onkin suositeltu viherkattoja. Erityisesti myös hulevesien käsittelyssä on mahdollista valita luonnon monimuotoisuutta edistäviä ratkaisuja (mm. suositaa kiinteistöjen piharakenteissa läpäiseviä pintoja, viherpainanteita ja kosteikkoja). Samoin

suositellaan mahdollisuuksien mukaan säilyttämään alueen alkuperäistä puustoa ja muuta kasvillisuutta.

Meluvallin rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota vieraslajien leviämisen estämiseen rakennusmaiden mukana ja toisaalta pyrkiä kasvittamaan alue ennen kuin esim. lupiini ehtii leviämään alueelle. Vallin kasvillisuutena suositellaan käytettäväksi Suomen luonnolle ja alueelle ominaista lajistoa.

Vastine

Koska alue on peltoa, ei alueen luonto tällä hetkellä ole kovin monimuotoinen kasvistoltaan tai eläimistöltään. Kun alueen pihat rakennetaan, tulee alueelle paljon enemmän puita ja pensaita nykyiseen verrattuna. Kaavassa on määrätty, että Lusilantien varteen tulee istuttaa puurivit molemmin puolin. VL-alueet suunnitellaan erillisillä suunnitelmilla mutta niillä alueilla olisi hyvä suosia niityn kasveja, jotta hyönteisille olisi hyvät elinolosuhteet. Kaavamääräyksiin mukaan myös talousrakennukset / autosuojat tulee toteuttaa harjakattoisina, jolloin viherkattomääräys, joka kaavan valmisteluaineiston määräyksissä oli, on poistettu.

Meluvallien maamassat tulevat kunnan kaava-alueilta, kun niitä rakennetaan.

Länsi-Uudenmaan museo, lausunto 29.1.2024

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta museo toteaa, että koska Kuikun tilakeskus on jätetty suunnittelun ulkopuolelle, museon aiemmassa lausunnossa edellyttämää rakennusinventointia ei siitä syystä tarvita. Maiseman osalta museo toteaa, että vanhojen karttojen perusteella suunnittelualue on ollut peltokäytössä jo vuosikymmenten ajan, ja uudet asuintontit on sijoitettu juuri näille peltoalueille Lusilantien varteen. Vanhojen peltoalueiden kaavoittaminen asuinalueeksi muuttaa vuosisataista maisemaa vanhan tilakeskuksen vierellä peruuttamattomasti. Museo suositti aiemmassa lausunnossaan, että vanha maisema huomioidaan suunnittelussa. Kaavaluonnos ei ota asiaa huomioon vaan vanhat peltoalueet on kaavoitettu tavanomaiseksi melko tiiviiksi uudeksi asuinalueeksi ja vanha peltomaisema ja sen avoimet näkymät Lusilantien varrella häviävät. Museo pitää asiaa valitettavana. Maiseman ominaispiirteiden parempi huomioiminen olisi toivottavaa ja voisi olla mahdollista muun muassa vaikuttamalla uusien tonttien lukumäärään ja sijoitteluun alueella. Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmista.

Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta museo toteaa, että asemakaavan vireilletulovaiheessa museo edellytti lausunnossaan 12.12.2022 kaavahankealueella uutta arkeologista inventointia mahdollisten kiinteiden muinaisjäännösten ja muiden kulttuuriperintökohteiden olemassaolon selvittämiseksi. Arkeologinen inventointi alueella suoritettiin vuonna 2023 (Mikroliitti Oy). Inventointitulosten perusteella hankealueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita. Museo ei siten näe estettä kaavan edistämiseksi suunnitelman mukaisesti. Museolla ei ole tällä erää muuta kommentoitavaa asiaan.

Vastine

Peltomaisemaan sijoittuvan uuden pientaloalueen tonttien lukumäärää joudutaan perustelemmaan alueen infran kustannuksilla. Maankäyttö- ja liittymämaksuja pitää saada likimain kustannusten verran ja siksi alueelle on esitetty näinkin paljon rakentamista. Kyseessä on myös ns. maanomistajakaava, joka tarkoittaa sitä, että mikäli maanomistaja katsoo, ettei saa riittävää tuottoa maalleen, niin alueen kaavoituksen maankäyttösopimusta ei synny.

Siuntionjoen latvajärvien suojeluyhdistys ry, lausunto 6.2.2024

Siuntionjoen latvajärvien suojeluyhdistys ry (Lasy) lausuu kaavasta ja sen vaikutuksesta Siuntionjoen ja Enäjärven valuma-alueella. Kyseisen alue on Enäjärven valuma-alue ja alueella tapahtuvat muutokset vaikuttavat veden virtaukseen, laatuun ja määrään. Enäjärven Ridalinlahti on erittäin herkkää aluetta mataluutensa vuoksi ja ravinteiden lisääntyminen tulee huomioida riittävästi. Valuma-alueella olevat muutokset ovat merkittäviä ja nykyinen metsäluonto pidättää alueella vettä. Vihdissä tehdään jatkuvasti töitä vesistöalueen kunnostamiseksi niin ammattimaisesti (Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry) kuin vapaaehtoisvoimin (Lasy) ja Vihdin kunta rahoittaa Siuntionjoen kunnostusprojektia merkittävästi. Toivomme, että alueen muuttaminen luonnontilaisesta ihmisen hyötykäyttöä varten huomioidaan erityisesti hulevesiä suunniteltaessa. Hulevesiä voidaan käsitellä jo syntypaikalla ja niiden johtaminen kauemmas käsiteltäväksi on toissijainen vaihtoehto. Hulevesien käsittelystä voidaan parhaimmillaan hyvällä suunnitellulla tehdä tehokas ja edullinen tapa vaikuttaa suoraan ympäristöön ja erityisesti imagoon vastuullisena kuntana. Suosittelemme tätä ajatusta laajennettavaksi sekä ympäristöllisesti että imagollisesti. Vihdin ohella Lahden kaupungissa on luotu brändiä ympäristöstävällisenä asuinpaikkana ja se on merkittävä vetovoimatekijä tiedostavien ja vastuullisten yritysten pohtiessa sijaintiaan. Tämänkaltaiset asiat onkin nähtävä ennen kaikkea investointeina eikä kulueränä

Vastine

Kaava-alueelle on teetetty hulevesisuunnitelma kaavan valmisteluaineiston kaavakartan perusteella (Sweco 2024). Sitä muutetaan ja täydennetään tarkemmassa suunnittelussa kaavaehdotuskartan edellyttämällä tavalla.

Kaavassa on mm. hulevesimääräys, jonka mukaan tonteilla on pidätettävä hulevesiä, ennen (katu)ojiin tai VL-alueille johtamista. Kaavakarttaan on merkitty useita hulevesien viivytys- ja suodatusaltaita, joiden kautta alueen hulevedet johdetaan Enäjärveen laskeviin puroihin tai ojiin.

Uudenmaan ELY-keskus, lausunto 14.2.2024 (saanut pyynnöstä lisäaikaa 14.2.2024 saakka)

Asemakaavalla on tarkoitus jatkaa Nummelan taajamarakennetta. Asemakaavan tavoitteena on luoda alueelle viihtyisiä pientaloalue puistoalueineen.

Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavan valkoiselle alueelle valtatie 2 itäpuolelle. Vihdin kunnan strategisessa yleiskaavassa kaava-alue sijoittuu tiivistyvän taajaman alueelle.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että maakuntakaavassa merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke sijoittuu valtatie 2 länsipuolelle rajoittuen valtatiehen. Maakuntakaavan yleisten suunnittelumääräysten mukaisesti ympärivuotista asumista tulisi ohjata ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuun keskuksiin, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille sekä palvelukeskittymiin, ja niiden ulkopuolella tapahtuvan rakentamisen tulisi sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. ELY-keskus huomauttaa, että Kuikon alueen sijainnista johtuen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteellisiin vaikutuksiin ja mahdollisuuksiin hyödyntää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

Liikenne ja melu

Kaava-alue sijaitsee valtatie 2 (Porintie) välittömässä läheisyydessä. Kaavaprosessissa tulee selvittää kaavan liikenteelliset vaikutukset ja vaikutukset valtatielle 2. Uudenmaan ELY-keskus on teettänyt aluevaraussuunnitelman valtatielle 2 välille Nummela – Karkkila, joka tulee huomioida alueen kaavoituksessa. Kaava-aineistoon ei sisälly meluselvitystä, jonka perusteella kaavaan on asetettu meluntorjuntaa koskevia määräyksiä. ELY-keskus muistuttaa, että kaavoitettaessa uutta maankäyttöä valtatie varteen tulee huomioida, että liikenteen melualueelle ei saa sijoittaa melulle herkkiä toimenpiteitä ilman meluntorjuntatoimenpiteitä. Kaava-alueen meluntorjunta tulee perustua meluselvitykseen, mihin perustuen kaavassa tulee osoittaa tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet. Sinällään kaavamääräykset vaikuttavat toimivilta, mutta niiden vaikutus ja toteutettavuus, etenkin meluvallin osalta tulee selvittää mallintamalla ja maaperätarkastelulla. Meluselvityksessä tulee huomioida edellä mainittu valtatie 2 aluevaraussuunnitelma, jolla voi olla vaikutusta meluesteen tyyppiin ja sijaintiin. Meluesteen sijainti, pituus ja korkeus tulee merkitä kaavakarttaan. Melumallinnuksessa tulee käyttää ennusteliikennemäärää 20-25 vuotta eteenpäin. Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että liikenteen melun vaikutukset elinoloihin ja elinympäristöön tulee kuvata kaavaselostukseen sisältyvissä taulukoissa.

Vastine

Lausunnossa mainittu valtatie 2:n aluevaraussuunnitelma ei kohdistu tämän kaava-alueen kohdalle vaan Nummelasta pohjoiseen. Kaavasuunnittelija yritti saada ELY:ltä Palojärvi Nummela välille tehtyä aluevaraussuunnitelmaa, muuta sellaista ei saatu. Kaavaehdotuskartassa kaava-alueen raja on merkitty vt2:n suoja-alueen kohdalle (pohjakartalla katkoviiva) eikä vt2:n maantiealueen kiinteistörajalle kuten oli valmisteluaineiston kartassa. Välialue jää asemakaavan ulkopuolelle kunnan omistamaksi kaavoittamattomaksi varaukseksi, jos valtatie aluetta joskus jouduttaisiin leventämään.

Kaava-alueen osalta on tehty meluselvitys, jonka mukaan vt2:n aiheuttama liikennemelu vaikuttaisi olevan alueen länsi-/lounaisosan valtatieä lähimmiksi sijoitettujen talojen kohdalla ohjearvojen ylittävä. Melu saadaan hallintaan meluvalleilla. Kaavaan on merkitty EV-2 alueille meluvallien ohjeelliset sijainnit ja lakikorkeus maanpinnasta ja ne tullaan toteuttamaan jo senkin vuoksi, että mm. tältä kaava-alueelta ja vt2:n länsipuolen Ridalinmetsän kaava-alueelta tulee rakentamisen yhteydessä massoja, joilla voidaan meluvalleja toteuttaa.

Lisäksi kaavan melumääräyksessä sanotaan: AR-korttelialueella tulee asuinrakennukset suunnata niin, että ne voidaan yöaikaan tuulettaa melulta suojattuun suuntaan.

Luonto

Torholansuon länsireuna ja sen länsipuolen tuore lehto on luontoselvityksessä suositeltu jätettäväksi kehittymään luonnontilaiseksi. Kaavan luo-1- päällekkäismerkintä huomioi käytännössä vain liito-oravan kulkuyhteyden, vaikka alue on aiemmassa selvityksessä todettu olevan osittain liito-oravan elinpiirin ydinaluetta. On lisäksi syytä huomioida, että nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa ei voi edellyttää M-alueelle maisematyölupaa, mikä heikentää merkittävästi liito-oravan kulkuyhteyden huomioimista metsänkäsitelyssä. ELY-keskus ehdottaa, että kaavan VL-aluetta laajennetaan Torholansuon länsireunan puolelle niin, että liito-oravan elinpiiri voidaan turvata luo1 -alueella riittävällä tavalla maisematyöluvan kautta. Luo1 - merkinnän määräystä tulee lisäksi tiukentaa esimerkiksi kieltämällä liito-oravan elinympäristön heikentäminen, tai osoittamalla kohde luontoselvityksen suosituksen mukaisesti alueeksi, joka jätetään kehittymään luonnontilaiseksi.

Vastine

Asemakaava-alueen rajausta muutetaan Torholansuon rämemetsän osalta siten, että M-alue poistetaan kaavasta ja kaava-alueen raja siirtyy valmisteluaineiston kartassa olevan luo-1 alueen ulkorajaan, johon rajaan saakka laajennetaan VL-hv aluetta. Kaavamerkintöihin muutetaan luo-merkinnän määräys seuravanlaisiksi: ”luo-6 Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Liito-oravan elinaluetta, jonka puusto tulee säilyttää.”

Hulevedet

Kaava-alueen hulevedet on syytä käsitellä viivytävällä ja haitta-aineita suodattavalla rakenteella kuten kasvillisuus/kosteikkoalustoilla ennen Enäjärveen johtamista. Nämä alueet tulee merkitä kaavakarttaan. Lähivirkistysalueita (VL-hv) koskeva kaavamääräys ei siten ole riittävä. Hulevesien hallinta on syytä suunnitella kaavan ehdotusvaiheessa kokonaisuutena, koko kaava-alue huomioiden. Kaavaan on merkitty rakennuspaikkoja lähelle rannan alavaa osaa, ja rakentaminen näille tonteille edellyttää todennäköisesti jonkin verran maantäyttöä. ELY-keskus toteaa, että kaavamääräyksillä on varmistettava, ettei rakennustöistä aiheudu kiintoaines- ja ravinnekuormitusta Enäjärveen. Työmaavesiä tai muita likaantuneita vesiä ei saa johtaa käsittelemättöminä Enäjärveen tai siihen laskeviin ojiin. Rakentamisvaiheessa toimitettavan kiinteistön hulevesien käsittelysuunnitelman tulee sisältää myös työmaavesien käsittely.

Hulevesien määrällistä käsittelyä (imeytys/viivytys) koskeva kaavamääräys on asianmukainen.

Vastine

Kaavan valmisteluaineiston kaavakartan mukaan on teetetty hulevesiselvitys (Sweco 2024). Sen perusteella voidaan hulevesien järjestelyt tehdä, vaikka kaavaehdotuksen kartta poikkeaa jonkin verran valmisteluaineiston kartan ratkaisusta. Kun tarkemmat hulevesien järjestelyjen rakentamissuunnitelmat laaditaan, niin tehtyä hulevesisuunnitelmaa sovelletaan kaavaehdotuskartan mukaisille hulevesien järjestelyille. Kaavaan on em. selvitysten perusteella merkitty hulevesien viivästy- ja suodatusaltaat ja kaavamääräyksiin korttelialueita koskeva hulevesimääräys:

” Istutusalueilta ja katoilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään tonteilla. Tonttien vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyksrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista vettä läpäisemättömän pinnan 100 m²:ä kohden. Viivytykspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisällyttää hulevesien käsittelysuunnitelma.”

Vihdin Vesi, lausunto 15.2.2024 (saanut pyynnöstä lisäaikaa 15.2.2024 saakka)

Kaavalla on toteutuessaan kohtuullisen merkittäviä vaikutuksia Vihdin vesihuollolle ja tulevien vuosien verkostoinvestointeihin. Nykyinen vesihuoltoverkosto sijaitsee kaavaluonnoksen EV-7 alueella Torholansuontien varrella. Olemassa olevan verkoston kapasiteetti on todennäköisesti riittävä tulevan asukasmäärän vesihuollon tarpeisiin. Kaava-alueelle ei ole laadittu vesihuollon yleissuunnitelmaa. Vesihuollon toteuttaminen alueelle vaikuttaa maastomuotojen vuoksi haasteelliselta ja jätevesien johtaminen nykyisen viemäriverkoston liitoskohtaan saattaa edellyttää kahden jätevesipumppaamon rakentamista. Tämä aiheuttaa lisäkustannuksia vesihuollon toteuttamiseksi ja on hyvin todennäköistä, että alueelta saatavilla liittymismaksuilla ei pystytä kattamaan verkoston rakentamiskustannuksia. Jätevedenpumppaamot myös lisäävät kunnossapidon kustannuksia ja vaikuttaa vesihuollon toimintavarmuuteen heikentävästi verrattuna viettoviemärein toteutettuun viemärijärjestelmään.

Vastine

Koska kaavan valmisteluaineiston kaavaluonnoksessa olemassa oleva jätevedenpumppaamo ja sen viereiset jätevesikaivot olivat merkityt AR-korttelialueelle on AR-korttelialueen kokoa ja muotoa muutettu kaavaehdotuksessa ja AR-alueen läpi on jätetty mahdollisuus johtaa uudelta tarvittavalta jätevedenpumppaamolta paineputki - sekä tuoda myös kaava-alueen viettoviemäri - olemassa olevan pumppaamon viereiseen jätevesikaivoon.

Enäjärven suuntaan viettävässä rinteessä kaavan valmisteluaineiston kartalla olleita tontteja on nostettu maastollisesti ylemmäs. Sillä alueella on kuitenkin kaavaehdotuksessa vielä 3 tonttia, joiden kellaritiloja ei voida viemäroidä viettoviemäriin, vaan vain ensimmäisen kerroksen ja ullakon tason asuinkerros voidaan viemäroidä viettoviemäriin. Jos kellarin taso halutaan viemäroidä edellyttää se kiinteistökohtaista jätevesipumppua, jonka toteutus ja käyttö ovat omistajan vastuulla. Viemäroinnin osalta on käyty kuntatekniikan kanssa neuvottelu, jonka perusteella kaavaehdotus on osaltaan laadittu.

Kunnallistekniset palvelut, lausunto 15.2.2024 (saanut pyynnöstä lisäaikaa 15.2.2024 saakka)

Tiedossa ei ole, että alueelle olisi laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Katualueiden leveys, Mimosankujaa lukuun ottamatta, ovat liian kapeita avo-ojien toteutukselle ja reunakivellinen ratkaisu on haasteellinen kunnossapidon näkökulmasta. Auraslumille ei ole kaava-alueella varattuna riittävästi tilaa yleisillä alueilla. Katualueiden leveydessä tulisi huomioida myös päällystetyn alueen riittävyys pelastuslaitoksen nostolavan tarpeisiin (leveystarve 6 metriä).

Vastine

Alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma kaavan valmisteluaineiston kartan perusteella (Sweco 2024). Kaavakarttaan on sen ja kaavaehdotuskartan mukaan merkitty hulevesien järjestelyt ja kaavamääräyksiin hulevesimääräys.

Katualueita on levennetty: Lusilantie on 16 m (Lusilantien nykyisen ajoradan luoteisreuna on tarkoitus pitää samana kadun peruskorjausta tehtäessä ja ajoradan levennys sekä kevytliikenteen osuus tehdään ajoradan kaakkoispuolelle), Niemelänraitti on 13 m, Limpantien alaosa ja Limpankuja 12 m ja muut kadut 11 m ja osittain 10 metriä leveitä.

Katualueiden osalta on käyty kuntatekniikan kanssa neuvottelu, jonka perusteella kaavaehdotus on osaltaan laadittu.

Seuraavat toimijat ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa:

Auris Kaasunjakelu

Fingrid

Väylävirasto

SAADUT MIELIPITEET

Kiinteistö 927-446-1-31 ja 927-446-1-152

Johdanto

Esitän huoleni alueen ja tonttien tulevasta arvosta ja viihtyvyydestä, sekä maisemallisista arvoista. Helsinki -Turku -junarata sekä eteläisen Huhmarin työpaikka-alue tuovat tulevaisuudessa varmasti asukkaita, joita houkuttelee laadukkaampi asuminen aidosti viihtyisässä maisemassa. Esitän huoleni rivitaloalueen suunnittelun osalta, sillä se ei sovi maisemaan ja asukkaita tulisi alueen kokoon nähden liikaa. Olemme myös itse suunnittelemassa peltojemme hyödyntämistä tulevaisuudessa, mutta siinä suunnitelmassa ei ole päällimmäisenä tiivis rakentaminen vaan maisemallisesti alueelle sopivaa ja mahdollisimman ekologista rakentamista.

Esitän seuraavassa perusteluita miksi toivomme asemakaavan uudelleensuunnittelua.

1. *Maisemalliset arvot*

Maalaismaiseman merkityksellisyys ja arvo kasvavat, kun maisema-alueen eheys, yhtenäisyys ja ajallinen luonne säilytetään. Näistä elementeistä on mielestämme tärkeää pitää hyvää huolta nyt sekä tulevaisuudessa, mikäli alue jatkaa kehittymistä Lusilantien hiekkatien varrella Ojakkalan suuntaan päin. Ympärillä olevat pellot ovat olleet pitkään viljelyssä, ja viljely jatkuu yhä viereisillä pelloilla aktiivisena. Tulevaisuutta on vaikea ennustaa, mutta esimerkiksi ilmastonmuutoksen uhka voi tehdä pellosta tonttimaatakin arvokkaampaa. Esimerkkinä läheinen Meritienahde sopii maisemaan melko hyvin ja uusi alue voisi olla luonnollinen jatke maisemallisesti sekä tyyllisesti Meritienahteen kanssa. Perinteisen maalaismaiseman vetovoima heikentyy maisemaan sopimattoman rakentamisen vaikutuksesta. Rakentaminen tai maankäyttö maisemakvaltaan kauniille alueelle tai sen lähistölle saattaa aiheuttaa maisemakuvan eheyden, yhtenäisyyden tai mittakaavan rikkoutumisen tai muunlaisen häiriön maisemaan. Materiaali- sekä rakenteelliset valinnat ja värytys auttavat luomaan jatkumon ajalliselle luonteelle ja yhtenäisyydelle.

2. *Uusi rakennuskanta*

Alue on kaavoitettu mielestämme alueen maisemaan sopimattomasti todella tiiviiksi ja tontit ovat suoraviivaisessa linjassa. Toivoisimme, että uudempi rakennuskanta sijoittuisi luonteville vyöhykkeille ja soveltuisi hyvin maisemaan noudattaen perinteistä, alueelle tyyppillistä sijoittelua. Maaseudun maisema on osa kulttuuriperintöä, vanhat tilakeskukset Lusilantien varrella; Kuikku, Hurri, Enäjärven talo 30-luvun lopulta, sekä Hannulan tilakeskus. Eikö osa, ellei kaikki edellä mainituista rakennuksista ole museoviraston suojelemia rakennuksia? Vanhaa rakennuskantaa on alueella sekä jäljellä, että näkyvissä ja se on hyvin hoidettua. Maisemassa on paljon elementtejä, joita voimme vaalia ja säilyttää. Maisemarakenne on osa alueen identiteettiä ja sen tunteminen auttaa alueen ymmärtämisessä. Maisemasta löytyy järvimaisema, peltomaisema, metsämaisema, isoja vanhoja puita, perinteisiä vanhoja rakennuksia, navettoja sekä latoja. Järvenranta on maisemallisesti vyöhyke, jonka kautta Enäjärvi havaitaan. Järven läheisyyteen liittyen (Tonttialueen 390-391) olisi hyvä huomioida uusien asukkaiden oletettava halu päästä kosketuksiin järven kanssa, uida, veneillä tai kävellä järven rantaa pitkin, mutta naapureiden tonttiraja tulee nopeasti vastaan. Tästäkin syystä liian tiivis rakentaminen alueelle vaarantaa viihtyisiä virkistyskäyttöön soveltuvia mahdollisuuksia. Alueen 390-391 maanpinta viettää voimakkaasti järven suuntaan, onko tämä otettu huomioon kunnallistekniikan ja viemäroinnin osalta? Myös hulevesien valuminen järveen on syytä suunnitelmissa ottaa huolellisesti huomioon.

3. *AR394 rivitaloalue*

Maiseman ajallinen luonne kertoo maisemassa näkyvistä kulttuurisista aikakausista. Esimerkiksi 394 alueen (rivitaloalueeksi merkattu) vieressä on vanha punamullan

värinen lato, Lusilantien toisella puolella näkyy Kuikun tilan vanhat kauniit rakennukset. Suunnittelussa olisi tärkeää säilyttää alueen historiallisia kerrostumia, joista näkyvimät ovat avoimet viljelymaisemat ja vanha rakennuskulttuuri. Maiseman eheys ja yhtenäisyys kuvaavat parhaiten maiseman kokonaisvaikutelmaa. Rakentamisen tulisi sopia maisemaan eikä vaikeuttaa luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Uusien rakenteiden sijoittelussa tulisi huomioida ympäristö kokonaisuutena, ei yhtenä erillisenä osana. Tasa- tai pulpettikatot eivät sovellu alueen perinteiseen maisemaan. Maiseman ominaispiirteiden huomioon ottaminen maankäytön suunnittelussa luo tasapainoista maisemaa. Esimerkkinä Huhdanmäentien uudehkot rivitalorakennelmat eivät edusta viihtyisää tai kestävää, eikä maisemallisestikaan sopivaa rakentamista.

4. *Liikenneyhteydet tonteille*

Risteys 393-396 alueille on piirretty liian lähelle Enäjärven tilaa (927) ja tontin rajaa, kulkuväylä tulee siirtää niin, että kulkuyhteys menisi alueen keskeltä. Tämä ratkaisu olisi maisemallisesti parempi. Emme halua enempää meneviä ja tulevia autoja lähelle tontin rajaa ja rauhallisen pihan läheisyyteen.

5. *Virkistysreitit*

Kaava-alueen tiiviin asettelun takia virkistysreitit tulevat olemaan joko Lusilantien hiekkatietä pitkin Ojakkalan suuntaan tai Nummelan suuntaan. Alueella ei ole muita virkistysreittejä.

6. *Ympäristölle haitalliset asiat*

Luontoselvityksen suositukset viitasammakon ja liito-oravien osalta on otettava huomioon, samoin jo edellä mainittu hulevesien kulkeutuminen Enäjärveen tulee ottaa huomioon. Rakennettavan pellon poikki kulkee peuralauman reitti, samoin alueella liikkuu riistakameran mukaan sekä ilves, että susi. Kurkiperhe ruokailee usein pellon reunoilla.

Vastine

Kaavaehdotuksen kaavakartassa ja kaavan havainnepiirroksessa on esitetty valmisteluaineiston kaavaluonnosta tarkemmin rakennusten sijoittelut. Lisäksi kaavamääräyksiin on lisätty rakennustapaa ohjeistavia määräyksiä. Lusilantien varteen on molemmin puolin katua merkitty kaavaan puurivien istutus. Tonttien koot ovat osin suurempia kuin kaavaluonnoksen kartalla. Kun alue rakentuu ja kun sinne istutetaan puita ja pensaita ja aitoja alueen luonne muuttuu viihtyisämmäksi (vrt. Meritienahde, joka oli 20 vuotta sitten peltoa). Tontteja on nostettu maastollisesti ylemmäs Enäjärveen viettävältä rinteeltä.

Hulevesisuunnitelman mukaan alueella tulee viivyttää tonteilla syntyviä hulevesiä ja katuojien, tarvittaessa hulevesiputkien ja muiden VL-alueella

olevien ojien kautta hulevedet ohjataan viivästys-/suodatusaltaisiin ja vasta niiden jälkeen Enäjärveen laskeviin ojiin/puroihin.

Rivitalokorttelien kuten muidenkin asuinrakennusten osalta kaavassa on määräys, että vain perinteinen harjakatto tai mansardikatto ovat sallittuja. Myös julkisivuväriä on annettu kaavassa yleismääräyksiä.

Limpantien risteystä Lusilantielle on siirretty kaksi kertaa pitemmälle kiinteistönsä itärajaan kuin se oli kaavan valmisteluaineiston kaavakartalla. Kaava-alueen lähivirkistysalueille on kaavaan merkitty ulkoilupolkuja, jotka palvelevat asukkaita lähiliikunnassa mm. koirien ulkoiluttamisessa, ettei tarvitse kulkea vain Lusilantietä edestakaisin.

Kun mikä tahansa alue kaavoitetaan rakentamiseen, käy välttämättä niin, ettei alueella enää liiku niin paljon eläimiä kuin aikaisemmin. Lusilan ja Torholan suunnat ovat kuitenkin vielä harvaan asuttua aluetta, niin ettei mainittujen eläinten elinolosuhteet ja kulkureitit kokonaan häviä.

Lusilantien tiekunta, mielipide 6.2.2024

N203 Kuikun asemakaavasta Vihdin kunnan elinvoimalautakunnalle:

Lusilantien tiekunta esittää huolensa siitä, että kaavan mukainen asuinalue aiheuttaa ylimääräistä liikennöintiä tiekunnan tielle. Tästä aiheutuu tielle lisääntyvää kunnossapidon tarvetta, sekä liikenneturvallisuus vaarantuu. Tiekuuntan pitää myös uusia tieyksiköintinsä, kun tiekuuntan tiestä n. 400 metrin jakso siirtyy kunnan kaduksi. Kunnan tulee korvata tiekuuntalle aiheuttamansa lisääntyvän liikenteen mukaiset kustannukset kunnalle määrättävillä kohtuullisilla tieyksiköillä sekä korvata kokonaisuudessaan uudelleen tehtävän tieyksiköinnin kulut. Tieyksiköinnin uudelleen tekeminen on Lusilantiella tavanomaista isompi operaatio, koska osakkaita on todella paljon (119 osakasta ja 160 kiinteistöä) ja kyseessä on läpiajettava tie, jolloin kullekin osakkaalle on määritettävä eri prosenttiosuudet eri suuntaisille ajoille."

Lusilantien tiekuuntan toimitsijamies

Vastine

Lusilantien alku n. 400 metrin matkalla muuttuu kaduksi kaavan saatua lainvoiman. Asuinalueen liikenne suuntautuu kuitenkin pääosin Nummelaan, eikä Lusilan yksityistietä itään Tervalammentielle kuin satunnaisesti. Lusilantien pohjoispuolen maankäyttö tuottaa tehdyn liikennesuunnitelman mukaan liikennettä arviolta n. 100 ajon./vrk ja eteläinen vastaavasti n. 200 ajon./vrk eli yhteensä n. 300 ajon./vrk, kun kaavan mukainen maankäyttö on toteutunut kokonaisuudessaan. Aina kun moottoriajoneuvoliikenne lisääntyy, on sillä ja katujen risteyksillä vaikutuksia liikenneturvallisuuteen. Kun Lusilantien alku parannetaan kaduksi ja jalankulku sen varrelle toteutetaan, niin näillä toimenpiteillä pyritään myös siihen, että liikenneturvallisuus paranisi eikä heikkenisi.

Tieyksiköinnin muutokset ja sen kustannukset ovat asioita, joita ei ratkaista asemakaavalla.

Torholansuontien ja Pihtisillantien tiehoitokunta, mielipide 7.2.2024

Olemme tutustuneet N203 luonnosaineistoon ja varsinkin suunnittelualueessa mainittu kulkuyhteys, joka koskee Torholansuontietä sekä myös Pihtisillantietä. Kaavassa on mainittu kulkuyhteys mm. Torholansuontien kautta, joka sisältyy mainitsemaan toimivaan katuverkostoon. Torholansuontie on yksityistie. Tietä ylläpitää Pihtisillantien ja Torholantien asukkaista koostuva tiehoitokunta. Näiden teiden asukkaat maksavat siis ylläpidosta aiheutuneet kulut. Torholansuontie on tehty alunperin vain kevyelle liikenteelle ja perustamistapa ei tule kestävään minkäänlaista jatkuvaa säännöllistä moottoriajoneuvoliikennettä. Syksyisin ja keväisin tie tulvii, sillä alueen sade- ja sulamisvedet kerääntyvät suurelta alueelta tähän "monttuun" eli tien kohdalle ja kunto on paikoin erittäin huono. Kuka kantaa vastuun, jos tie pettää ja tapahtuu esim. onnettomuus? Jos Torholansuontie tulee yleiseen liikennekäyttöön mikä on täysin mahdoton ajatus ilman, että tie rakennetaan uudelleen ja kunnossapidon vastuun ottaa kunta joka hoitaa tien ylläpidosta aiheutuneet kulut. Tälläkin hetkellä Torholansuontiellä on liikennettä, jota käyttävät enimmäkseen Lusilantien suunnasta tulevat asukkaat ja mm. koulutaksi. Nyt Lusilantien puolelta tulevat eivät kukaan ota osaa tien kunnossapitoon mikä on itsessään epäoikeudenmukaista nykyisiä tieosakkaita kohtaan, jotka osallistuvat tien kunnossapitoon, vaikka eivät sitä itse käytä. Näin liikennettä ohjataan edelleen myös Pihtisillantielle, joka on myös yksityistie. Jos tavoitteena on suunnitella viihtyisä asuinalue, joka tukeutuu Nummelan alueen palveluihin sekä mahdollistaa alueelle virkistysalueita, niin kyllä ensimmäinen työ olisi ensin tehdä toimiva ja nykyaikaista liikennemääriä vastaava katuverkosto kevyen liikenteen väylä ja huolehtia julkisesti niiden kunnossapidosta. Pihtisillantiellä on pidetty tiehoitokunnan järjestämänä automaattinen liikenne laskenta Pihtisillantien molemmissa päissä maaliskuussa 2023 ja kuukauden aikana tietä pitkin liikennöi noin 10 000 ajoneuvoa mikä kertoo siitä, että läpiajo on valtavan suurta ja tulee kasvamaan entisestään jo nyt rakenteilla olevan Hakalanrinne asuinalueen valmistuttua ja tien kunto heikkenee entisestään sekä puuttuu myös nuo kevyenliikenteen väylät. Päätös on tehty, että Porintien siltaan asti tie tulee kunnan vastuulle, mutta eihän se ole mikään ratkaisu, sillä liikenne jatkuu Huhmarnummen koulun ohi aina vanhalle Turuntielle. Maatietoimituksessa 2009-305498 laaditussa pöytäkirjassa on jo mainittu seuraava; "Ainakin Y 5:n kohdalla on sama oletama, eli yksityistie muuttuminen kaduksi kyseisen 10 vuoden kuluessa." Eli 15 vuotta on mennyt nyt tuosta kirjauksesta eli olisiko nyt jo aika tehdä kaikille kuntalaisille tasapuolisia päätöksiä, jotka palvelevat kaikkia Vihdin nykyisiä ja tulevia asukkaita, jotka tuovat verotuloja Vihtiin. Tiehoitokunnan puheenjohtaja (Torholantie ja Pihtisillantie/Torholansuontie).

Vastine

Kaava-alueen sisällä, sen suojaviheralueeksi kaavoitetulla EV-2 ja VL-hv-alueilla sijaitseva Torholansuontien yksityistie on esitetty kaavakartalla ajo-1 merkinnällä, jonka merkintänumeron 1 vuoksi määräys kuuluu: "Torholansuontien yksityistie, läpiajo moottoriajoneuvoilla on sallittu Pihtisillantielle vain Torholansuontien osakkaille ja rasiteoikeuden saaneille sekä pelastus- ja huoltoajolle."

Tiekunta voi hakea ajokieltomerkkiä Torholansuontien molempiin päihin.

Torholansuontietä pitkin on kuitenkin kevytliikenne sallittua, siltähän on myös yhteys vt2:n linja-autopysäkillä. Tie sijaitsee Kuikun kaava-alueella osittain kunnan omistamalla maalla ja kaavan saatua lainvoiman luultavasti lähes kokonaan kunnan omistamalla maalla kaava-alueen osalta.

N.N., mielipide 8.2.2024

Suunnittelualueeseen kuuluu eteläreunassa kulkevan Torholansuontien käyttöä kulkuyhteyksenä, joka johtaa Pihtisillantielle. Torholansuontie ja Pihtisillantie ovat yksityisteitä. Tiet ylläpitää Pihtisillantien ja Torholantien asukkaista koostuva tiehoitokunta. Teiden hoitokulut maksavat siis alueen asukkaat. Torholansuontie on kuitenkin tehty alunperin vain kevyelle liikenteelle ja perusta ei tule kestäämään runsas liikenne. Syksyisin ja keväisin tie tulvii pahasti ja syviä kuoppia syntyy jatkuvasti. Miten vastuukysymykset hoidetaan, jos auto rikkoutuu tai tapahtuu onnettomuus? Ottaako kunta tien hoidot omalle vastuulle? Liikenne on muutenkin lisääntynyt huomattavasti, kun tiet ovat läpikulkuteitä. Ei ole oikeudenmukaista, että me tiehoitokuntalaiset maksamme muiden alueiden asukkaiden tien käyttöä. Kunta ei ole edes vielä ottanut sovitusti Pihtisillantien osuus Nummelasta Porintien ylittävän siltaan asti. Olisi ensisijaisen tärkeä, että kulkuyhteydet uusiin asuinalueisiin hoidetaan oikealaisesti ja varsinkin oikeudenmukaisesti. Sillä tällä hetkellä tilanne ei tunnu olevan niin. Pihtisillantie ja Torholansuontie yksityistiellä läpiajoa on runsaasti, mm kulkee:

- luonnollisesti sen alueen asukkaat, mutta myös
- koulubussit,
- koulutaksit,
- kirjastobussi,
- Palojärven ja Tervalammen suunnalta kulkevat ja näin oikaisevat Etelä-Nummelaan,
- Lusilantien suunnalta tulevat ja näin oikaisevat Turuntielle. Tietäen myös, että Lusilantien alueen asukkaat kuuluvat Huhmarnummen kouluun, joka sijaitsee tämän yksityistien varrella.

Vastine

Kts. vastine Torholansuontien ja Pihtisillantien tiehoitokunnan mielipiteeseen edellä.

Vihdissä 5.11.2024 kaavasuunnittelija Matti Hult