



V/HTA

N203

Kuikun asemakaava

*Kaavaehdotuksen
kaavaselostus 5.11.2024*



KH 18.11.1014 § 256 liite 4
Ella 5.11.2024 § 113
Ella 21.11.2023 § 140 liite 3

Asia 461/10.02.03.00/2022

Kaavaehdotuksen laatija:

Matti Hult, *kaavasuunnittelija*, YKS 108
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti: matti.hult@vihti.fi puh.
044 042 1171

Valmisteluaineiston laatija:

Roosa Saarela,
kaavasuunnittelija



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
sekä tavoitteet

Ella 1.11.2022 § 86
KH 14.11.2022 § 226



Valmisteluaineisto

Ella 21.11.2023 § 140



Kaavaehdotus

Ella 5.11.2024 § 113
KH 8.11.2014 § 256 liite 4



Kaavan hyväksyminen

Raportissa esitetyt lainaukset maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykä- lien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut.

Alkuperäiset MRL:n säännökset löytyvät mm. osoitteesta www.finlex.fi

Kaava-aineisto julkaistaan kunnan internet-sivuilla www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus

Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi

Viistoilmakuvat © Vihdin kunta

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Vihti

Taajama: Nummela

Kaavan nimi: Kuikun asemakaava

Numero: N203

Kaavamuuotos koskee kiinteistöjä 927-446-2-169, 927-446-2-201 ja 927-436-1-338.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 391 – 399 sekä suojaviher-, lähivirkistys- ja katualueita.



Kuva 1: Kuvaan on osoitettu suunnittelualueen sijainti (Vihti, 2023)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan asemakaavoittamattomalle alueelle ja alue on rakentamatonta aluetta (alueella on vanha puimala). Asemakaavan laajennusalue sijaitsee Nummelan taajamassa Kuikun alueella, Porintien (vt 2) itäpuolella. Aluetta halkoo Lusilantien yksityistie. Kulkuyhteys alueelle on myös suunnittelualueen eteläreunassa kulkevan Torholansuontien yksityistien kautta. Suunnittelualue tukeutuu Porintien länsipuolella sijaitsevaan voimassa olevaan Huhdanmäen Meritieahteen asemakaava-alueeseen (N116).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kuikun asemakaavan tavoitteena on jatkaa Nummelan taajamarakennetta. Alueen kaavoittamisen tarve on lähtenyt maanomistajien aloitteesta. Asemakaavalla tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa suunnittelualueelle pientaloasumista, sekä huomioidaan alueen lähistöllä oleva nykyinen rakennuskanta ja tulevaisuuden tarpeet alueella.

Tavoitteena on laatia alueelle viihtyisä asuinalue, joka tukeutuu Nummelan alueen palveluihin sekä mahdollistaa alueelle virkistysalueita ja toimivan katuverkoston. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 20 hehtaaria.

Kaavatyo perustuu yksityisen maanomistajan kuntaan tekemaan kaavoitusaloitteeseen, jonka pohjalta on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus huhtikuussa 2021.

1.4 Sisällysluettelo

1		
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2	Suunnittelutilanne	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet	23
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.2	Kaavan vaikutukset	27
6	Asemakaavan toteutus	32
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
6.2	Toteutuksen seuranta	32

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Kaavaehdotuskartta

Liite 3 Kaavaehdotuksen kaavamerkinnot ja määräykset

Liite 4 Kuikun alueen luontoselvitys (Envibio Oy 2022)

Liite 5 Asemakaavan N203 arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy 2023)

Liite 6 Meluselvitys (Promethor Oy, 2024)
Liite 7 Liikenneselvitys (Sweco 2024)
Liite 8 Hulevesiselvitys (Sweco 2024)
Liite 9 Kaavaehdotuksen havainnepiirustus
Liite 10 Vastineet valmisteluaineiston lausuntoihin ja mielipiteisiin

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Uusimaa-kaava 2050, Uudenmaan liitto, 25.8.2020, lainvoimainen 13.3.2023
- Kuntastrategia 2022-2025, Vihdin kunta, KV 9.5.2022
- Vihdin strateginen yleiskaava. Vihdin kunta, KV 21.9.2020 § 37, lainvoimainen 19.10.2021
- Vihdin kunnan ympäristösuojelumääräykset, Vihdin kunta, päivitetty KV 2.4.2012 § 11. liite 2
- Vihdin kunnan kaavoitusohjelma 2016-2022, Vihdin kunta, 2016-2022
- Vihdin kunnan kaavoitusohjelma 2023-2024, Vihdin kunta, KV 12.12.2022 § 65
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, Ympäristöministeriö, 14.12.2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Nummelan Kuikun asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston 12.12.2022 § 65 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2024.
- Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli elinvoimalautakunnassa 1.11.2022 § 86.
- Kaavan tavoitteet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 14.11.2022 § 226.
- Kaava kuulutettiin vireille 21.11.2022.
- Elinvoimalautakunta hyväksyi 21.11.2023 § 140 kaavan valmisteluaineiston asetettavaksi julkisesti nähtäville.
- Kaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 10.1.-8.2.2024.
- Elinvoimalautakunta esitti 5.11.2024 § 113 kunnanhallitukselle että, kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.
- Kunnanhallitus päätti 18.11.2024 § 256 asettaa asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville
- Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä marras-joulukuussa 2024.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla on tarkoitus jatkaa Nummelan taajamarakennetta. Nykyinen suunnittelualueen maankäyttö ei tue tulevaisuuden tarpeita ja taajamarakenteen kehittämistä.

Asemakaavan tavoitteena on luoda alueelle viihtyisä pientaloalue vapaa-alueineen.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 14,9 ha, josta asuinkortteleita on osoitettu noin n. 5,3 ha sekä virkistys- noin 5 ha ja suojaviheraluetta n. 3,2. Asemakaavaluonnokseen on osoitettu 34 pientalotonttia sekä kolme rivitalokorttelia, jotka voidaan tarvittaessa jakaa.

Kaavan tueksi on laadittu luontoselvitys, meluselvitys, hulevesiselvitys, liikenneselvitys, maaperäselvitys, alustavia katu- ja viemärointisuunnitelmia sekä arkeologinen inventointi.



Kuva 2: Suunnittelualueen rajaus ja sijainti ilmakuvassa (Vihdin kunta, 2023)

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa sen saatua lainvoiman. Alueen asemakaavan mukaista toteutumista seurataan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Alueelle laaditaan suunnitelmat katujen sekä vesi-, viemäri- ja hulevesiverkon rakentamisesta.

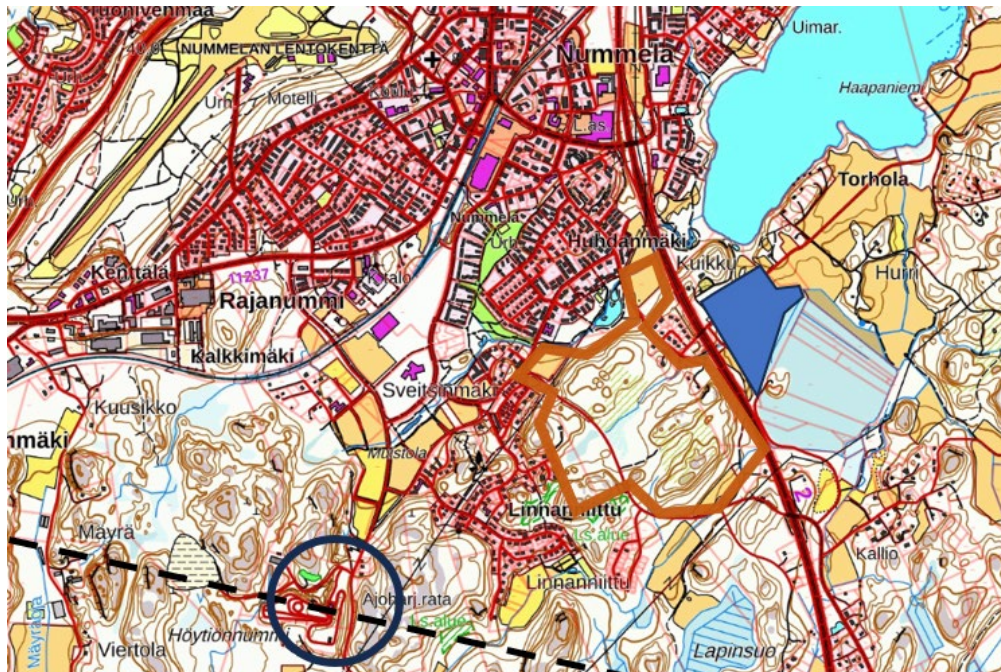
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nummelan taajamassa Kuikun alueella, Porintien (vt2) itäpuolella. Aluetta halkoo Porintien yli johdettu vanha Lusilantie, joka jatkuu Enäjärven kaakkoispuolta aina Tervalammentielle saakka. Kulkuyhteys alueelle on nykyisin myös suunnittelualueen lounaisosassa kulkevan Torholansuon yksityistien kautta. Suunnittelualue tukeutuu Porintien länsipuolella sijaitsevaan voimassa olevaan Huhdanmäen Meritienanteen asemakaava-alueeseen (N116) sekä luoteessa sijaitsevaan Enärannan asemakaava-alueeseen (N111). Porintien länsipuolelle laaditaan Ridalinmetsän pientaloasemakaavaa (N 175 kaavaehdotusvaiheessa). Ridalinmetsän kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa myös päiväkotia. Kyseiset palvelut parantavat myös nyt suunnittelussa olevan Kuikun asemakaavan palveluverkkoa.

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi peltoaluetta ja osittain metsäistä aluetta.



Kuva 3: Kuikun suunnittelualueen rajaus ja sijainti sinisenä alueena Nummelan yhdyskuntaraken- teessä, Ridalinmetsän alue punaisella ääri- viivalla ja suunnitteilla oleva Länsirata ja Nummelan asemaseutu mustalla katkoviivalla ja ympyrällä maastokartalla (© MML/24)

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue sijaitsee Enäjärven Ridalinlahden eteläpuolella. Maisemallisesti suunnittelualue koostuu suurimmaksi osaksi peltoaukeasta. Kaava-alueen pohjoispuolella on korkea Kuikunmäki ja eteläpuolella Torholansuon alue.

Kasvillisuus

Alueen eteläosassa sijaitsee matala mäki, jossa kasvaa vanhaa sekametsää.

Luonnon ja maiseman suojelukohteet Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2022 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Luontoselvityksen laadinnan aikana suunnittelualue oli laajempi, kuin kaavaluonnoksessa tai nyt asemakaavaehdotuksessa.

Suunnittelualueen rajaus muuttui osallistumis- ja arviointisuunnitelman vireille asettamisen jälkeen maanomistajan toiveesta ja sitä on muutettu vielä kaavaehdotusvaiheessa kunnan ja maanomistajan välisessä neuvottelussa.

Luontoselvityksessä laadittiin suunnittelualueen pesimälinnustokartoitus, lepakkoselvitys, liito-oravakartoitus, viitasammakkokartoitus ja muiden EU:n luontodirektiivin II- ja IV-liitteiden lajien ja uhanalaisten lajien esiintymien selvitys sekä luontotyyppikartoitus. Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin.

Luontoselvityksessä todettiin, että alkuperäisen suunnittelualueen pohjois- ja eteläosat tulisi rauhoittaa maankäytöltä. Alueille ei tulisi osoittaa (kuva 4, punaiset alueet) rakentamista ja niiden tulisi antaa kehittyä kokonaan luonnontilaisina. Maankäytön ulkopuolelle rajatut alueet ovat myös liito-oravalle otollisia elinympäristöjä. Suunnittelualueen eteläosassa on todettu 2014 liito-oravan elinpiirin ydinalue. Kyseisen alueen puusto on yhä liito-oravalle erinomaisesti sopivaa tiheää ja vanhaa kuusi-haapasekametsää, joten lajin asettuminen sinne uudelleen on hyvin mahdollista. Kaavassa on osoitettu liito-oravien osalta suojelualuemerkintä, jolla tuetaan tulevaisuudessakin liito-oravien elinolosuhteita alueella.

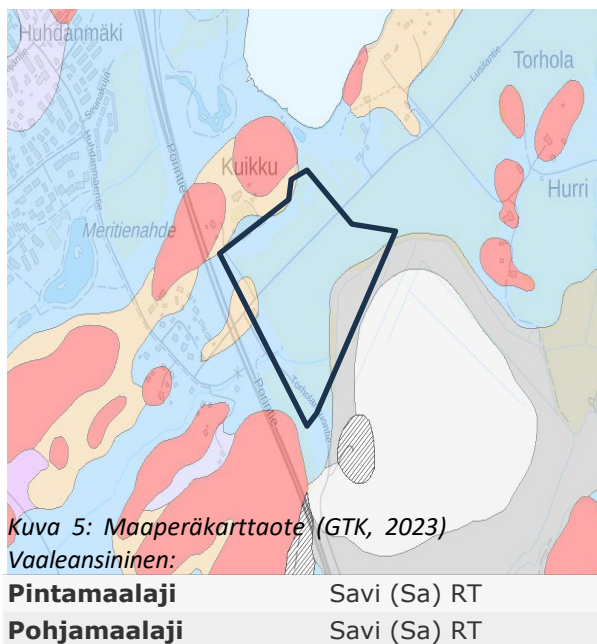


Kuva 4: Suunnittelualueen Envibio Oy, 2022)

Kallioperä, maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen maaperä on GTK:n kartta aineiston mukaisesti suurelta osin keskeltä suunnittelualuetta savea (Sa). Suunnittelualueen etelä – kaakkosuunnassa maaperä on saraturvea (Ct) ja rahkaturvetta (St).

Maanomistaja on laatinut alueelle myös tarkempia maaperätutkimuksia. Maastotyöt alueelle on tehty tammikuussa vuonna 2021 (Uudenmaan Maanrakennussuunnittelu Oy). Maaperätutkimukset on laadittu laajemmalle alueelle, kuin nyt kaavan suunnittelualue on (sivun 10 kuva 6).



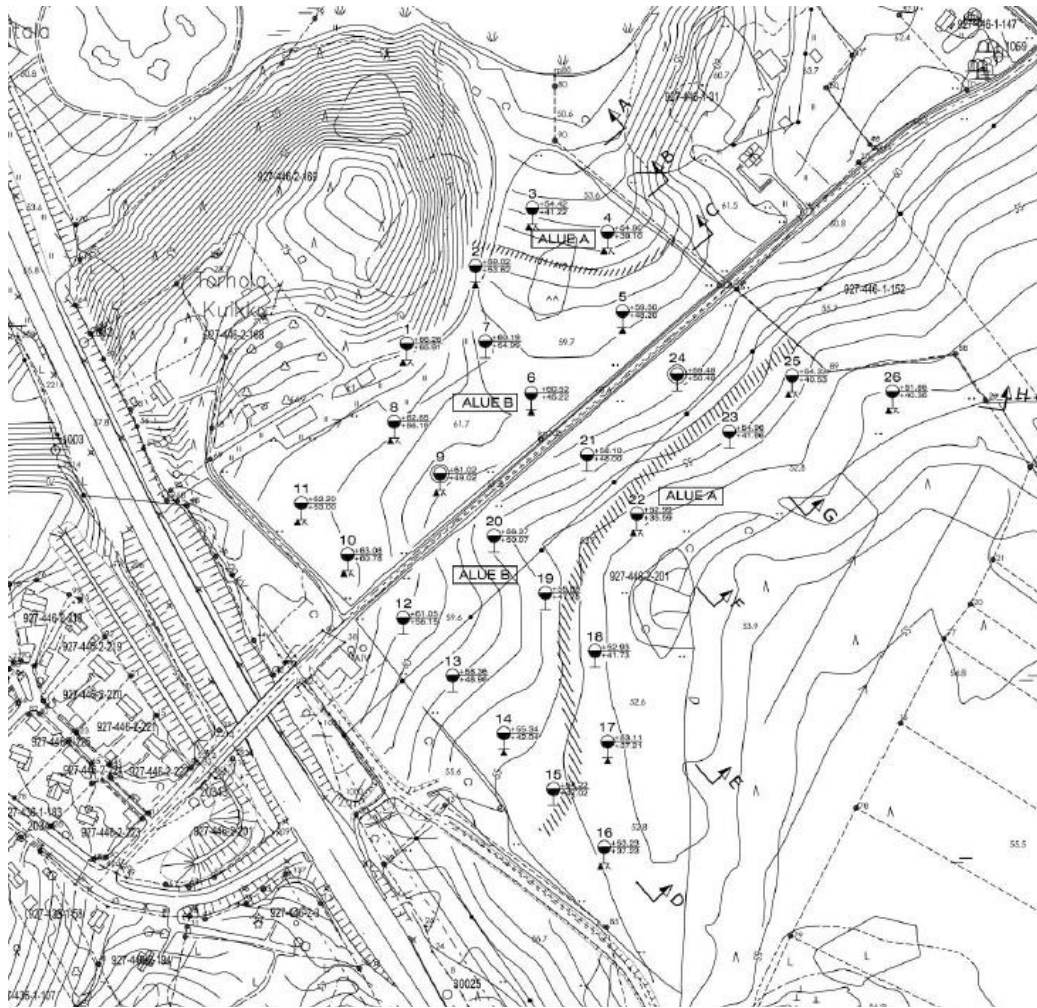
Kuva 5: Maaperäkartaote (GTK, 2023)
Vaaleansininen:

Suunnittelualue on peltomaata Lusilantien molemmin puolin. Tien pohjoispuolella tilan lounaisosassa alue on tasaista peltomaata laskeutuen tieltä pois päin ja yhtyen Enäjärveen tilan koillisosassa. Tien eteläpuolella maanpinta laskee etelään ja kaakkoon. Maanpinnan korkeudet kairauspisteissä Lusilantien pohjoispuolella vaihtelevat välillä +54.4 - +66.3 m ja eteläpuolella välillä +51.9 - +61.1 m.

Kairauspisteen 1 kohdalla ja siitä pohjoiseen maaperä on hiekkamoreenia kallion ollessa lähellä maanpintaa. Alueella ei ole tehty tarkempia tutkimuksia. Kairauspisteistä 9 ja 24 otettujen maanäytteiden perusteella maaperä on noin metrin syvyydelle savista silttiä tai silttiä. Lusilantie pohjoispuolella löyhän pintakerroksen paksuus kasvaa vaihtelevasti alle metristä noin neljään metriin mentäessä Lusilantien suunnassa koilliseen. Löyhän kerroksen alla on keskitiivis/tiivis silttinen kerros. Paikoitellen kyseessä olevan kerroksen alla esiintyy pehmeä savi- tai silttivalikerros. Alimmaisena maalajina alueella on keskitiivis/tiivis siltti tai silttistä/hienoa hiekkaa sisältävä kerrostuma. Mentäessä rinnettä alaspäin Enäjärven suuntaan maaperä muuttuu savisemmaksi ja pehmenee. Lusilantie eteläpuolella maalajikerroksen noudattelevat pääosin pohjoispuolen kerrostumia siten, että tiivein ja kantavin alue sijoittuu Lusilantie viereen ja sen suuntaisesti sekä alueen lounaisosassa olevalle alueella (kairauspisteet 12-13, 19-21 ja 24). Maaperä pehmenee ja keskitiivis/tiivis pintakerros ohenee nopeasti rinnettä alaspäin mentäessä. Samalla maaperä muuttuu savisemmaksi. Kairaukset ovat päättyneet pisteissä 2, 5, 6, 14 ja 17 kiveen. Pisteissä 12, 13, 15, 18-21 sekä 23 ja 24 kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen. Muissa pisteissä kairaukset ovat päättyneet joko kiveen tai kallioon.

Kuvan 6 (seuraavalla sivulla) mukaisilla A-alueilla rakennukset perustetaan pääosin tukipaalujen varaan ja alueella B kevytrakenteiset enintään II-kerroksiset puutalot voidaan mahdollisesti perustaa joko antura tai laattaperustuksella perusmaan päälle tehdyn täytteen tai massanvaihdon varaan.

Tarkemmat alueen rakennettavuutta ja perustamisolosuhteet on selvitettävä tapauskohtaisesti rakennuslupavaiheessa.



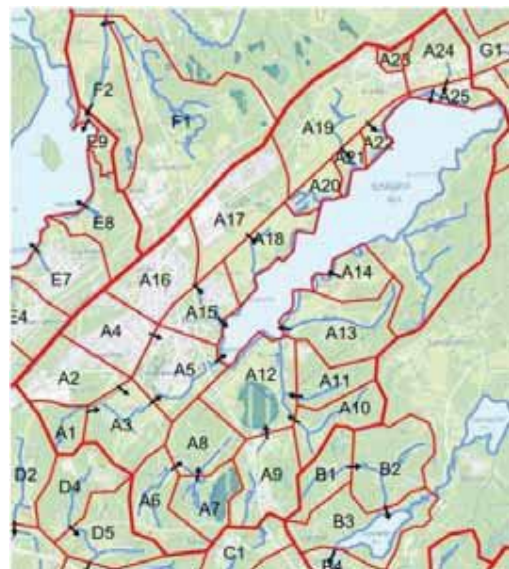
Kuva 6: Kairauspistekartta (Uudenmaan Maanrakennussuunnittelu Oy, 2021)

Vesistöt

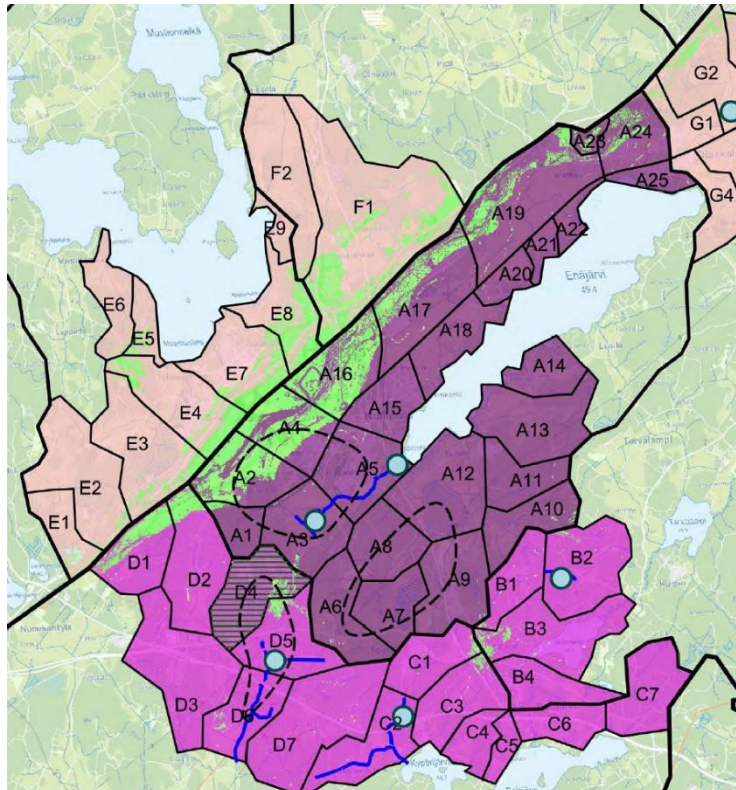
Vihdin kunta on teettänyt vuonna 2013 Nummelan ja Ojakkalan hulevesien hallintasuunnitelman. Suunnitelmaraportin on laatinut Sito (kuva 2). Suunnittelualue kuuluu valuma-alueeseen A ja sillä alueeseen A12.

Valuma-alue A kuuluu Lohjanharjun itäpuolisiin valuma-alueisiin. Sen vastaanottava vesistö on Enäjärvi. Valuma-alueen pinta-ala on 3 324 ha. Kyseisessä selvityksessä siitä on käsitelty 2 529 ha käsiteltävä alue, joka on jaettu tarkastelussa 25 osavaluma-alueeseen.

Alueen A hulevesivirtaamat ovat jo nykytilanteessa merkittäviä tiiviin keskustamaisen rakentamisen takia ja/tai jyrkän topografian takia. Enäjärven länsipuolella osavaluma-aluejakoon on vaikuttanut rata, joka halkaisee luontaiset osavaluma-alueet. Osavaluma-alueiden purkupisteen määräytyvät radan allittavien rumpujen mukaan.



Kuva 7: Nummelan ja Ojakkalan hulevesien hallintasuunnitelma (Sito, 2013)



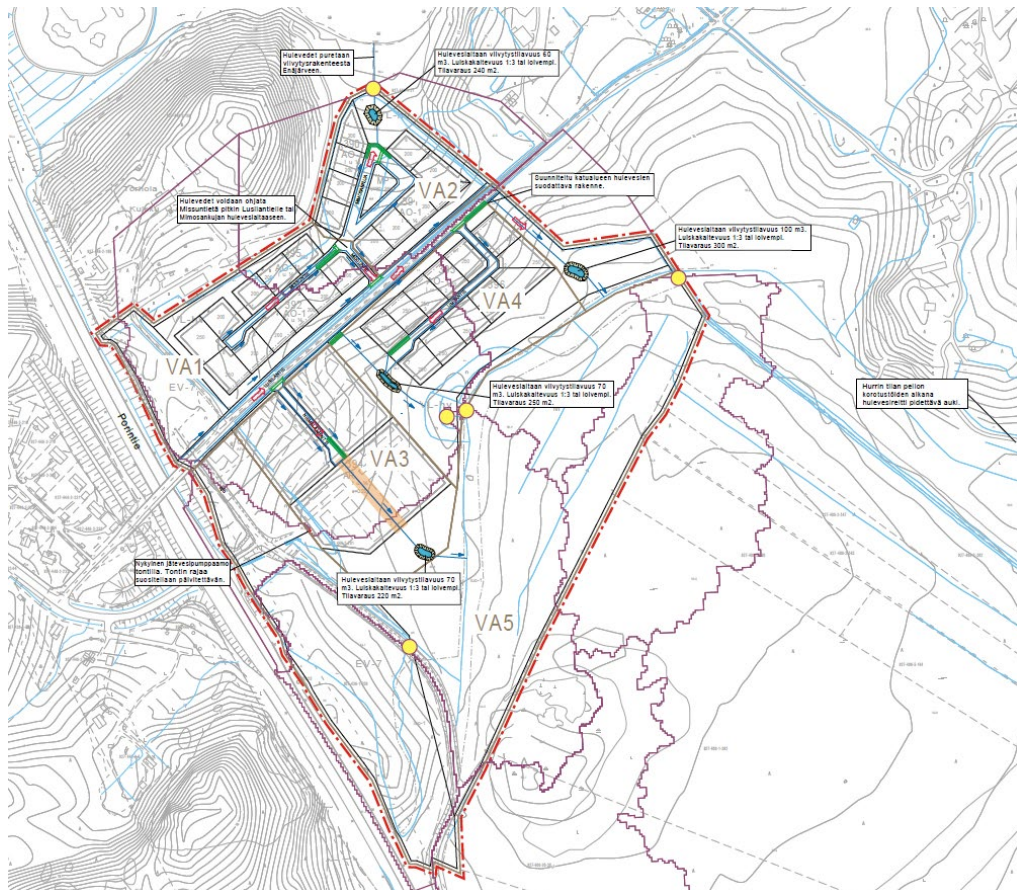
- Virtausreitien kehittäminen
 - Keskitetty viivytys
 - Imeyttämisen soveltamisalueet
 - Hulevesien imeyttämisen erityistarvealue
- KIINTEISTÖKOHTAISEN
 HULEVESIEN HALLINNAN
 TAVOITETASOHIERARKIA
- 0,75 m³/100 m²
 - 0,7 m³/100 m²
 - 0,5 m³/100 m²
- TARVE LAATIA ASEMAKAAVATASOINEN
HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA

Kuva 9: Hulevesien hallinnan toimenpide-ehdotukset, (Sito, 2013)

Kuva 8: Hulevesien hallinnan toimenpide-ehdotukset (Sito, 2013)

Kuikun asemakaavan suunnittelualue kuuluu laaditun raportin osioon A12.

Sweco Oy on tehnyt 2024 kesällä hulevesisuunnitelman kaavaluonnoskartin ratkaisun perusteella. Sitä voidaan soveltaa rakennettaessa hulevesijärjestelmää kaavaehdotuksen mukaiselle ratkaisulle.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee Lusilantien varrella, josta on yhteys Porintien ylitse Huhdanmäen alueelle ja sitä kautta Nummelan keskustaan.

Nummelan taajaman laajentumiselle on ajoittain kovaa painetta ja tonttitarjonta tulee olla kysynnän mukaista. Suunnittelualue edustaa nykytilassaan hyvää asutusalueen laajentumissuuntaa tiivistyvässä Nummelan taajamarakenteessa, eikä sen käyttö peltoalueena ole enää tarkoituksenmukaista

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä sijaitse työpaikkoja, eikä niitä ole tarkoitus kaavoittaa alueelle. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Nummelan keskustassa. Lähin koulu on Etelä-Nummelan koulu, suunnittelualue kuuluu Etelä-Nummelan koulun oppilaaksiottoalueeseen. Lähin päiväkotiki on yksityinen päiväkotiki Pilke Kultaseppä noin kilometrin päässä sekä kunnan Pajuniityn päiväkotiki noin kahden kilometrin päässä.

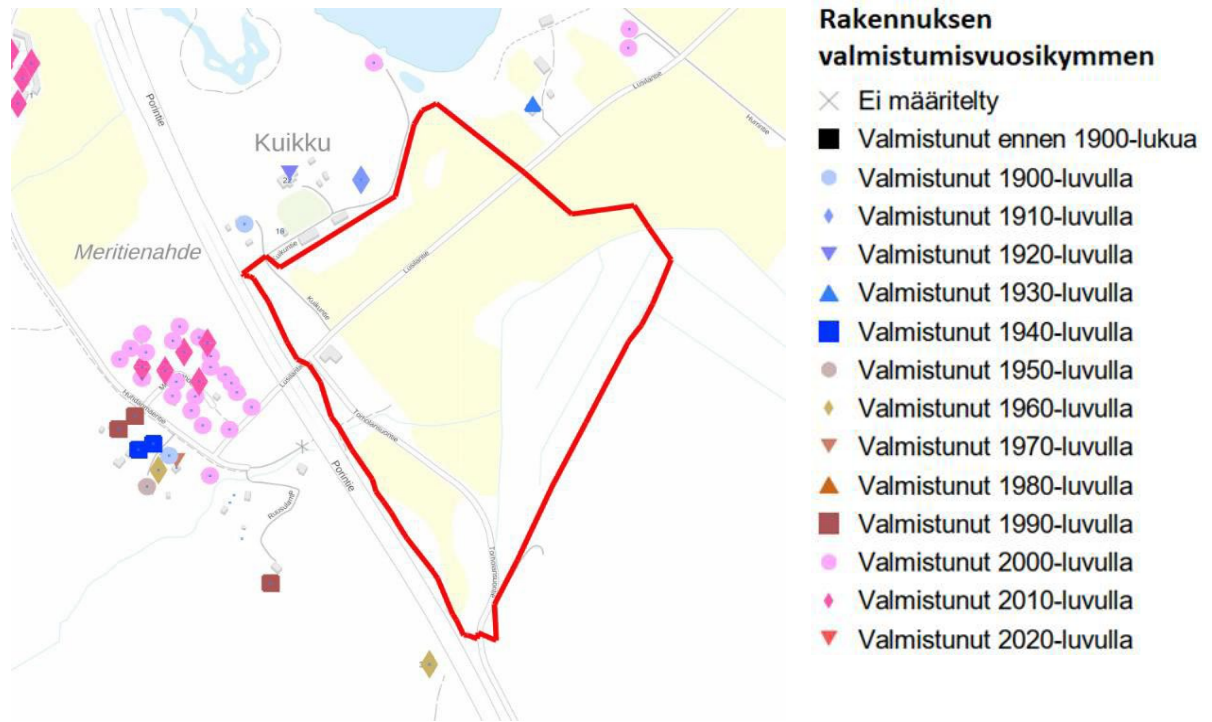
Suunnittelualueen palvelut paranevat Ridalinmetsän kaavan (N175) myötä. Edellä mainitulle kaava-alueelle on suunniteltu kauppa sekä päiväkotia.

Nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsee pari asuinpienaloa, jotka ovat valmistuneet vuoden 1920 jälkeen.



Kuva 9: Alueen rakennusten käyttötarkoitukset (Vihdin kunta, Maanmittauslaitos, 2023)



Kuva 10: Alueen rakennusten valmistusvuosikymmenet (Vihdin kunta, Maanmittauslaitos, 2023)

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen historiallisia vaiheita

Alueelta ei entuudestaan tunnettu arkeologisia kohteita.

Suunnittelualueelle laadittiin arkeologinen inventointi kevään 2023 aikana Mikroliitin toimesta.

Suunnittelualueen itäpuolelle oli muinaisjäännösrekisteriin merkitty kaksi mahdollista muinaisjäännöstä, Kuninkaankartastosta karkeasti paikannettuja vanhoja tonttimaita. Inventoinnissa todettiin, että toinen niistä sijoittuu tutkimusalueelle (Kuikku) ja toinen alueen ulkopuolelle, mutta eri paikkaan kuin muinaisjäännösrekisterissä. Alueelle sijoittuva Kuikun vanha tonttimaa on nyt peltona. Sen kohdalla ei koekuopissa havaittu kulttuurikerrosta tms. jälkiä asutuksesta. Alueella havaittiin yksi pellonraivausröykkiö, jota ei katsottu suojelukohteeksi. Alueella ei siis ole arkeologisia suojelukohteita.

Vanhojen karttojen perusteella voidaan todeta suunnittelualueen olleen pitkälti peltokäytössä vuosien ajan.



Kuva 11: Karttakuva vuodelta 1871
(vanhatkartat.fi)



Kuva 12: Karttakuva vuodelta 1958 (vanhatkartat.fi)

Muinaismuistomerkit

Suunnittelualueella ei sijaitse arkeologisia kohteita.

Väestö

Suunnittelualueella ei sijaitse tällä hetkellä asumista. Suunnittelualueen ympäristössä ei ole merkittävästi asumista.

Liikenneverkko

Suunnittelualue sijaitsee Lusilantien varrella. Alueelle kuljetaan Porintien ylitse Huhdanmäentien kautta. Toinen yhteys on alueelle yksityistie Torholansuontien kautta. Suunnittelualueella sijaitsee myös yksityinen Kuikuntie. Lusilantietä pitkin itään on yhteys Ojakkala-Tervalampitielle.

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Porintiellä (vt2) alle 500 metrin päässä Kuikun alueesta. Pysäkeiltä on hyvät joukkoliikenneyhteydet Helsinkiin ja Espooseen sekä Nummelaan, Lohjalle, Vihdin kirkonkylälle ja Porin suuntaan. Kaava-alueelta on matkaa Nummelan linja-autoasemalle jalankulun ja pyöräilynväyliä sekä tietä pitkin vähän alle kaksi kilometriä.

Virkistys

Alueella ei ole nykyisin lähivirkistysalueita, koska se on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue tulee rakentuessa liittää verkostoon ja on Vihdin Veden toiminta-alueita. Olemassa olevaa kunnallistekniikkaa tulee suunnittelualueelle Torholansuontien varteen.

Ympäristön häiriötekijät

Porintien liikennemelu ulottuu vain kaava-alueen länsiosaan. Meluselvityksen mukaan pääosa kaavan valmisteluaineiston mukaisista rakennuspaikoista sijaitsee alueilla, joissa ulkoalueiden melutason ohjearvot täyttyvät eikä melu ole ongelmana. Rakennusten sopivalla sijoittelulla melun leviämisen alueilla vt 2:ta lähimmillä korttelialueilla lähes kaikille tonteille on osoitettavissa melulta suojaisa pihan oleskelualue. Haastavin kohde on Kuikun eteläosan Porintietä lähimmät rivitalotontit. Esitetyllä meluntorjuntaratkaisulla pystytään alentamaan alueeseen kohdistuvaa melua. Kuikun alueen kohdalle ehdotetun meluesteen mahdollisessa toteutussuunnittelussa tulee huomioida esteen heijastusvaikutus ja minimoida meluesteen aiheuttama melutason nousu Ridalinmetsän puolelle. Heijastusvaikutusta voidaan pienentää esimerkiksi toteuttamalla melueste mahdollisimman loivareunaisena vallina tai tekemällä melueste tien molemmin puolin. Julkisivuihin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat ilman uusia meluntorjuntatoimenpiteitäkin suurimmillaan 61 dB(A). Asuntojen avautumissuuntia ei näin ollen ole tarve rajoittaa. Julkisivuihin kohdistuvat yöajan keskiäänitasot ovat ilman uusia meluntorjuntatoimenpiteitäkin suurimmillaan 54 dB(A). Kaikilla hahmotelluilla uudispientaloilla yöajan keskiäänitaso on vähintään kahdella sivulla alle 45 dB, jolloin asuntojen tuuletus yöaikaan melulta suojaisaan suuntaan on mahdollista. Myös rivitalot on mahdollista massoitella siten, että kaikki asunnot on mahdollista tuulettaa yöajan alle 45 dB suuntaan. Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvien keskiäänitasojen perusteella äänitasoerotarve jää alle 30 dB:n ($61 - 35 = 26$), jolloin erillistä vaatimusta ei ole tarve esittää. Kaavassa on osoitettu Porintien reunaan suojaviheralueille meluvallien paikat ja ohjeelliset korkeudet, jotka sopeutetaan ympäristöönsä puu- ja pensasistutuksin.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat suurimmaksi osaksi yksityisten maanomistajien omistuksessa. Osa suunnittelualueesta kuuluu Vihdin kunnalle.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne tulee ottaa huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa. Tavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen kuntien kaavoituksessa sekä täsmentää ja konkretisoida kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. VATeilla pyritään osaltaan vastaamaan niihin haasteisiin, joita mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon ja rakennusperinnön



Kuva 13: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuvattuna kaaviona.

säilyminen ja liikenneverkkojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat.

Valtioneuvosto päätti maankäyttö- ja rakennuslain 22 § mukaisista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden pääteemat:

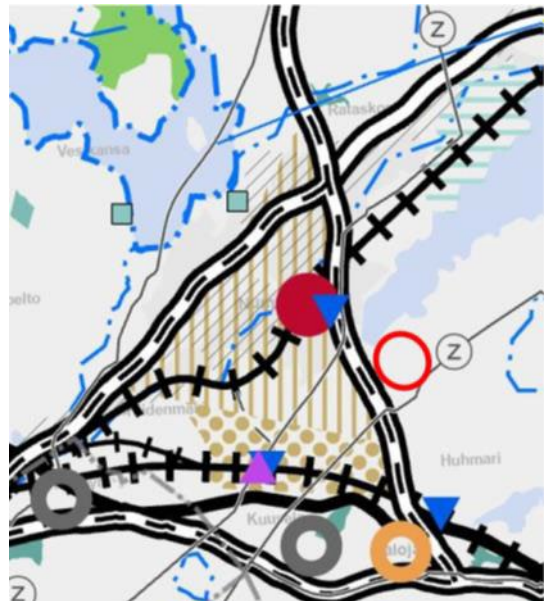
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

3.2.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan kokonaisuus valmisteltiin vuosina 2016–2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavat 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.

Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksillään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Hallinto-oikeus kumosi täytäntöönpanokiellon hylättyjen valitusten osalta, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan 24.9.2021.

Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksenä jatkovalituksista ja kaavakokonaisuuteen kuuluvat vaihemaakuntakaavat saivat lainvoiman 13.3.2023. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen myötä Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat jäävät kokonaisuudessaan valtuuston hyväksymispäätösten mukaisina voimaan. Myös Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava jää valtuuston hyväksymispäätöksen mukaisena voimaan, lukuun ottamatta yhtä poikkeusta: Länsi-Uudenmaan osalta oikeuskäsittelyssä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksestä kumoutui osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.



Kuva 14: Suunnittelualan sijainti punainen ympyrä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Uudenmaan liitto, 2022).

Nyt laadittavana oleva asemakaavan laajennuksen osalta Uusimaa-kaavaan 2050 ei ole osoitettu tarkempia merkintöjä. Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikunnan edellytykset.

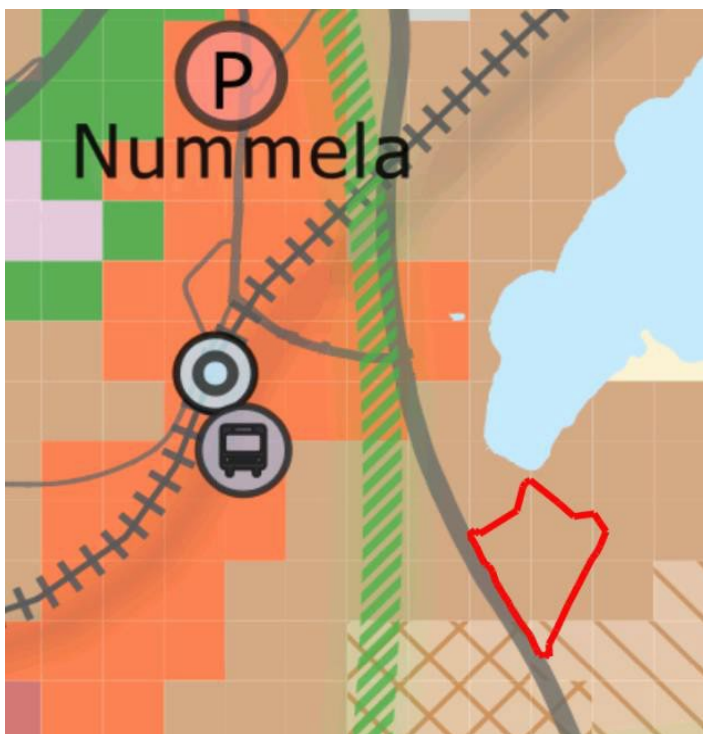
3.2.3 Strateginen yleiskaava

Strategisen yleiskaavan tavoitteena on luoda yhteinen näkemys Vihdin maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Kaavalla pyritään alueidenkäytön strategisten linjausten tekemiseen ja kokonaiskuvan muodostamiseen kunnan maankäytön tavoitellusta kehityksestä. Vihdin strateginen yleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 21.9.2020 § 37 ja se sai lainvoiman 19.10.2021.

Kaavaratkaisu sisältää pääkartan ja kaksi oikeusvaikutteista teemakarttaa, jolloin oikeusvaikutteisia karttoja on yhteensä kolme:

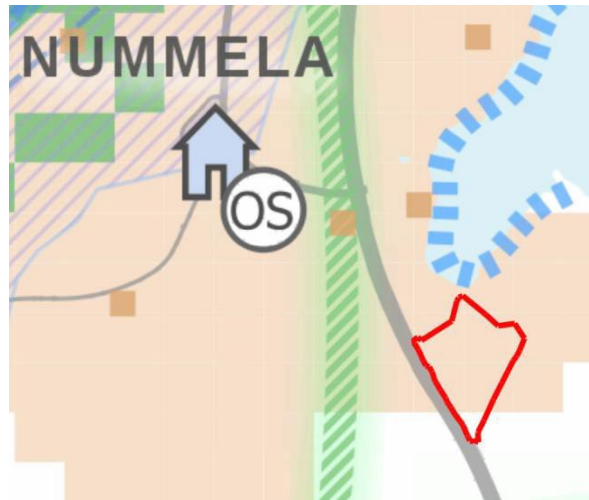
1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus (pääkartta)
2. Luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys
3. Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto

Yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartta on strategisen yleiskaavan pääkartta. Asemakaavan laajenusalue sijoittuu pääkartalla tiivistyvän taajamanalueelle. Taajamassa parannetaan ympäristön laatua ja kehitetään toiminnallista monipuolisuutta ja toimintojen sekoittuneisuutta. Alueen kävely- ja pyöräily ympäristöä sekä saavutettavuutta kestävän liikenteen kannalta kehitetään. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistystyksen tarpeet. Alueen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen.



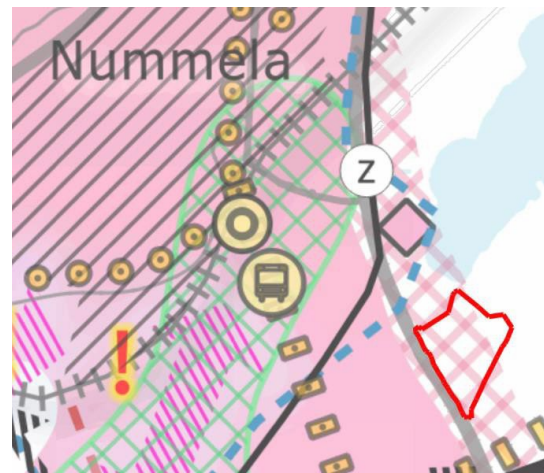
Kuva 15: Suunnittelualue rajattuna yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartalla. Aluemerkinä on tiivistyvä taajama (Vihdin kunta, 2022).

Luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys -kartassa suunnittelualueelle ei kohdistu merkittäviä luonto- tai kulttuuriarvoja. Kartassa suunnittelu- alue on osoitettu taajamarakenne ja toimitila- alueeksi.



Kuva 16: Suunnittelualue rajattuna luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistysteemakartassa, (Vihdin kunta, 2022).

Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto-kartassa suunnittelualue on osoitettu joukkoliikenteen käytävyyshyöhykkeelle. Käytävää koskevien kehittämistoimien yhteydessä tulee varmistaa mahdollisuus joukkoliikenneyhteyden toteuttamiseen käytävässä. Käytäviä hyödyntämällä on mahdollista parantaa osayleiskaavoitettavien kylien ja muun ympäröivän haja-asutusalueen kestävän liikenteen yhteyksiä.



Kuva 17: Suunnittelualue rajattuna kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto-teemakartassa (Vihdin kunta, 2022).

3.2.5 Asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole entuudestaan asemakaavaa.

Nyt laadittavana oleva asemakaava on alueen ensimmäinen asemakaava.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Vihdin kunnan rakennusjärjestys on rakentamisen ohjauksen väline, jolla annetaan paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeellisia määräyksiä ja ohjeita. Vihdin kunnassa rakentamista ohjaa 13.11.2020 voimaan tullut rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys sisältää muun muassa ohjeita rakennusten soveltamisesta olemassa olevaan ympäristöön ja muita yksityiskohtaisempia ohjeita rakentamiseen. Rakennusjärjestystä ollaan uusimassa, koska vuoden 2025 alusta tulee voimaan uusi rakentamislaki. Asemakaava-alueella rakentamista koskevat kuitenkin ensisijaisesti asemakaavamääräykset.

3.2.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

3.2.8 Pohjakartta

Vihdin kunta päivittää ja ylläpitää pohjakarttaa. Alueen pohjakartta saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelun tarve on lähtenyt maanomistajan tekemästä kaavoitusaloitteesta. Maanomistaja on halunnut kehittää maitansa Nummelan taajamassa. Asemakaava täydentää Nummelan tonttitarjontaa.

Nummelan Kuikun asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston 12.12.2022 § 65 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2024.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kaavan vireilletulon yhteydessä 21.11.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui yksi lausunto Länsi-Uudenmaan Museolta. Lausunnossa todettiin seuraavaa:

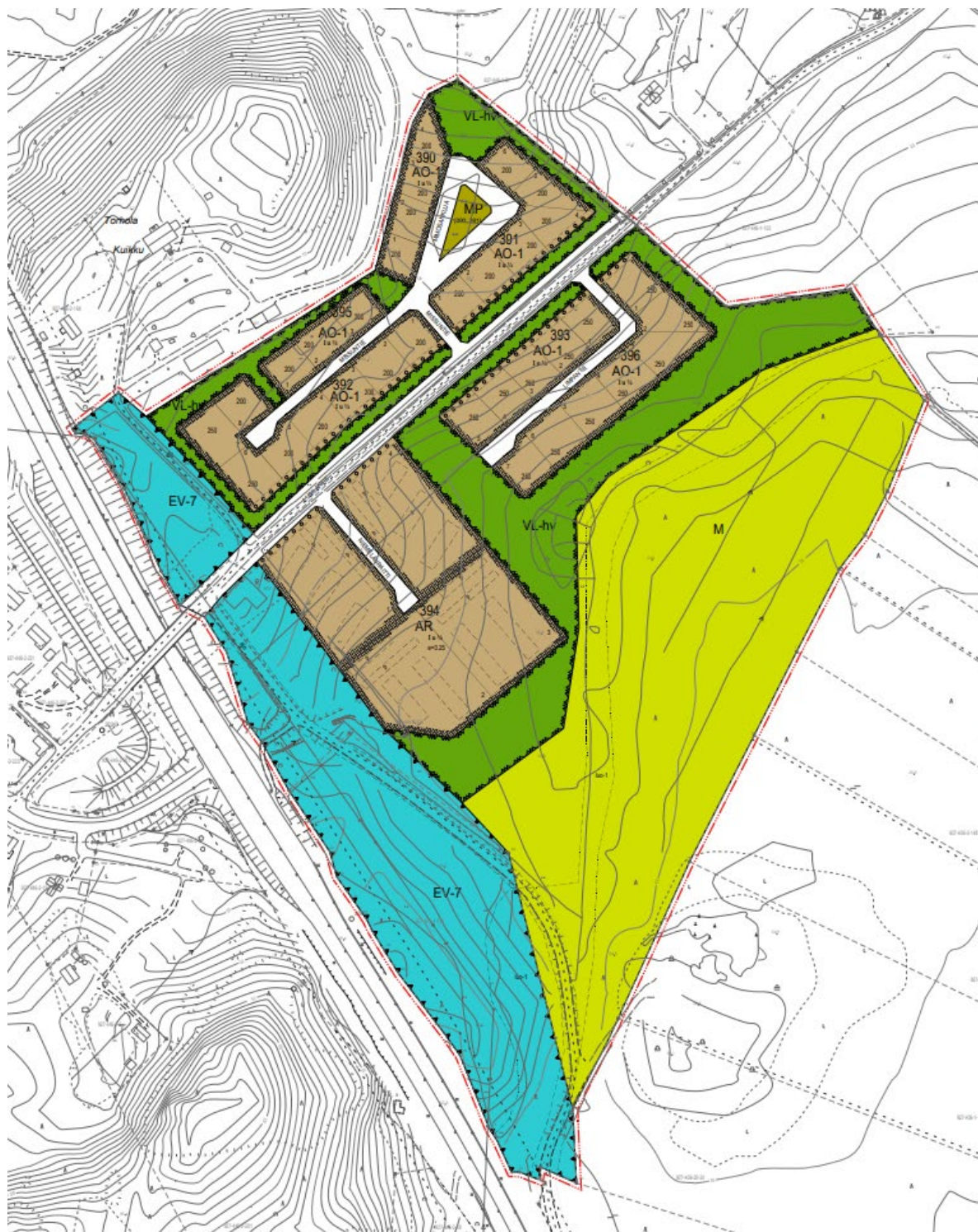
”Rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista museo katsoo, että alueella sijaitsevalla Kuikun vanhalla tilakeskuksella rakennuksineen on kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa, joka tulee ottaa huomioon kaavassa. Tilakeskuksen sijainti vanhalla kylätontilla ja sen läheiset Enäjärven rannan peltomaisemat puolestaan omaavat alueen maankäytön historiaan liittyvää kulttuurihistoriallista ja maisemallista arvoa, jotka tulee niin ikään ottaa huomioon kaavaa laadittaessa. Kaavaa varten tulee laatia kattava rakennusinventointi, jossa huomioidaan erityisesti Kuikun vanhan tilakeskuksen olevat rakennukset ja miljöö ja selvitetään yksittäisten rakennusten ja niiden muodostaman kokonaisuuden tarkempi suojeluarvo. Todetut arvot tulee osoittaa kaavassa. Alueen maisemalliset arvot tulee niin ikään selvittää ja ottaa huomioon kaavaa laadittaessa.”

Lausunnon perusteella alueelle laadittiin arkeologinen selvitys Mikroliitin toimesta keväällä ja kesällä 2023.





















Asemakaavan valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos ja valmisteluaineisto liitteineen asetettiin nähtäville elinvoimalautakunnan käsittelemään 21.11.2023 jälkeen ajalle 10.1.-8.2.2024.

Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteitä kaavaluonnoksesta ja valmisteluaineistosta (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydettiin valmisteluaineistosta lausunnot. Vastineet niihin ovat tämän selostuksen liitteenä.



Kuikun asemakaavan valmisteluaineiston kaavakartta (Vihdin kunta 2023)

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispienalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa yksiasuntoisia pienaloja asuinrakentukseen. Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa vain yhden asuinrakennuksen.
	Lähiyrittäjäalue. Alue rakennetaan ja sitä hoidetaan pintavesien imeytykseen ja viivyttykseen soveltuvana viheralueena.
	Suojaviheralue. Alueelle tulee toteuttaa meluvalli, joka tulee sopeuttaa ympäristönsä puu- ja pensasistutuksiin. Meluvallin korkeus tulee olla vähintään 3 m maanpinnan tasoa korkeammalla. Meluvalli tulee toteuttaa ennen korttelialueiden muuta rakentamista.
	Maa- ja metsätalousalue.
	Puutarha- ja kasvihuonealue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
390	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
KUIKUNTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
1 u 1/2	Murtokoko roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0,25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Ajoyhitys.
	Ohjeellinen ajoyhitys.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
[390,391]	Alue on sukuihin merkityjen kortteleiden yhteiskäytössä.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla tulee säilyttää liito-oravien tarvitsema kulkuyhteyksiä varten vähintään 20m puustoinen kaista.

- Yleismääräykset:**
- Asuinrakennusten korttelialueilla tulee suosia puunkentämissä.
 - Alueelle rakennettavien rakennusten kattomuodon tulee olla pulpetti-, tasa- tai harjakatto.
 - Alueella tulee suosia uusivuvia energiamuotoja.
 - Energian hyödyntämiseen tarkoitettuihin laitteisiin tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.
 - Erikkiset talousrakennukset (varastot, autotallit) ja autokotokset tulee olla 1-kerroksisia ja ne eivät saa nousta katukuvassa asuinrakennusta merkittävämpään asemaan. Suunnittelussa ja sijoittelussa tulee huomioida niiden vähäisempi arvotierankia päärakennuksen suhteen.
 - AO-1 ja AR -alueilla katuun rajoittuvat tontinosat tulee rajata pensasaidoilla sekä tonttien väkirajat on aidattava.
 - Rakentamalla jääville tontin osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on säilytettävä tai istutettava puuta ja pensaita.
 - Tontteja tulee suojata liikennemerkillä rakennusten edullisella suuntaosella sekä rajaamalla pihaja melulähteen suuntaan sijoitetun ääniti väenlähtävien talous-, huolto- ja autosuoja-rakennuksien, rakenteellisten aidoin sekä suojaistutuksien siltä, että valoneuvoston päätöksen mukaiset melutasot ohjearvot eivät pihaj-alueilla ylitä.
 - Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
AO-1 korttelialueella 2 apiasunto
AR-korttelialueella 1 apiasunto
 - AR-korttelialueella autopaikoista vähintään 50% tulee kattaa.
 - Viherkatuja tulee suosia katetuilla autopaikoilla.
 - Pölkkyörympäilöpaikkoja on varattava seuraavasti:
Pölkkyörympäilöpaikkoja tulee järjestää tontille vähintään 2/asunto. Mikäli tontille osoitetaan yli 5 asuntoa, tulee sinne järjestää katettu pesu- ja huoltoapaikka pölkkyörympäilö ja vastaaville ulkoalueille.
 - MP-korttelialue on osoitettu kortteleiden 390 ja 391 yhteiskäyttöalueeksi, jonne saa sijoittaa grillikodan tai paviljongin. Alue tulee istuttaa.

Hulevesimääritys:

laturuokailuista ja katoista kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään rakennuspaikoilla. Rakennuspaikkojen vettä läpäisemättömiä pintoja muodostuvia hulevesiä tulee viivytellä siten, että viivyttyrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaisa sataa vettä läpäisemättömiä pintaneliometriä kohden. Viivytysparanteiden, -aidojen ja -säikköiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunnattu ylivuoto. Rakennuslupa-asia-ajon jälkeen tulee sisällyä hulevesien käsittelysuunnitelma.

Käsittely:	Nähtävillä:
Elinvoimalautakunta 21.11.2023 Vireilletulo 21.11.2022	§140
VIHDIN KUNTA Elinvoimakeskus	
Kuikun asemakaava	
Pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty Mittausluokka 2	927-N203 MITTAKAAVA 1 : 1000 Tasokoordinaatisto ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä N2000
Vihdissä Jarmo Siren Johtava maanmittausteknikko	Pirttäjä: Eila Oulujärvi
Vihdissä Suvi Kaski Kaavolusapäällikkö FM YKS 470	Roosa Saarela kaavasuunnittelija

Kuikun asemakaavan valmisteluaineiston kaavakartan kaavamerkinnot ja -määräykset (Vihdin kunta 2023)

Asemakaavaehdotus

Kaavan valmisteluvaiheessa saadun palautteen pohjalta on laadittu asemakaavaehdotus, jonka kunnanhallitus hyväksyi 18.11.2024 § 256 asetettavaksi julkisesti nähtäville marras-joulukuussa 2024 (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta ja muilta mahdollisilta tahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan laatima vastine. Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen kaavan hyväksymistä. Mikäli tehtävät muutokset ovat merkittäviä, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole merkittäviä, korjattu asemakaavaehdotus vietään kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaavan hyväksyminen

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä ja internet-kotisivuilla. Lisäksi hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto MRL:n mukaisesti niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa sitä pyytäneet kirjallisesti (MRL 67 §).

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset ja vuorovaikutusmenettelyt on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Valmistelu- ja ehdotusvaiheissa varataan viranomaisille mahdollisuus kommenttien ja lausuntojen antamiseen. Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen tarkistetaan viranomaisneuvottelutarve.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on lisätä Nummelan tonttitarjontaa. Kaavan tonttivaranto tarjoaa erillis-, pientalo- ja rivitalotontteja luonnon läheisyyteen sekä lähelle Nummelan taajaman palveluita.

4.4.1 Kaavatyön käynnistämissopimus ja maankäyttökorvaussopimus

Asemakaavan laatimisesta on maanomistajien kanssa laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, mikä on allekirjoitettu kunnan ja maanomistajan välillä huhtikuussa 2021. Kaavan ehdotusvaiheessa tullaan laatimaan maankäyttökorvaussopimus maanomistajan ja kunnan välillä.

4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet kaavatyölle

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on selvittää mahdollisuuksia osoittaa pientaloasumisen sijoitusta alueelle, huomioiden alueen maasto- ja luonnonolosuhteet. Kunnan tavoitteena on laajentaa taajama-alueita ja lisätä pientalojen tonttitarjontaa lähellä palveluita.

4.4.3 Maanomistajan tavoitteet kaavatyölle

Maanomistajan tavoitteena kaavatyölle on selvittää mahdollisuudet alueen osoittamiseen pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Osapuolet ovat tietoisia siitä, etteivät maanomistajan tavoitteet sido kuntaa kaavoittajana.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

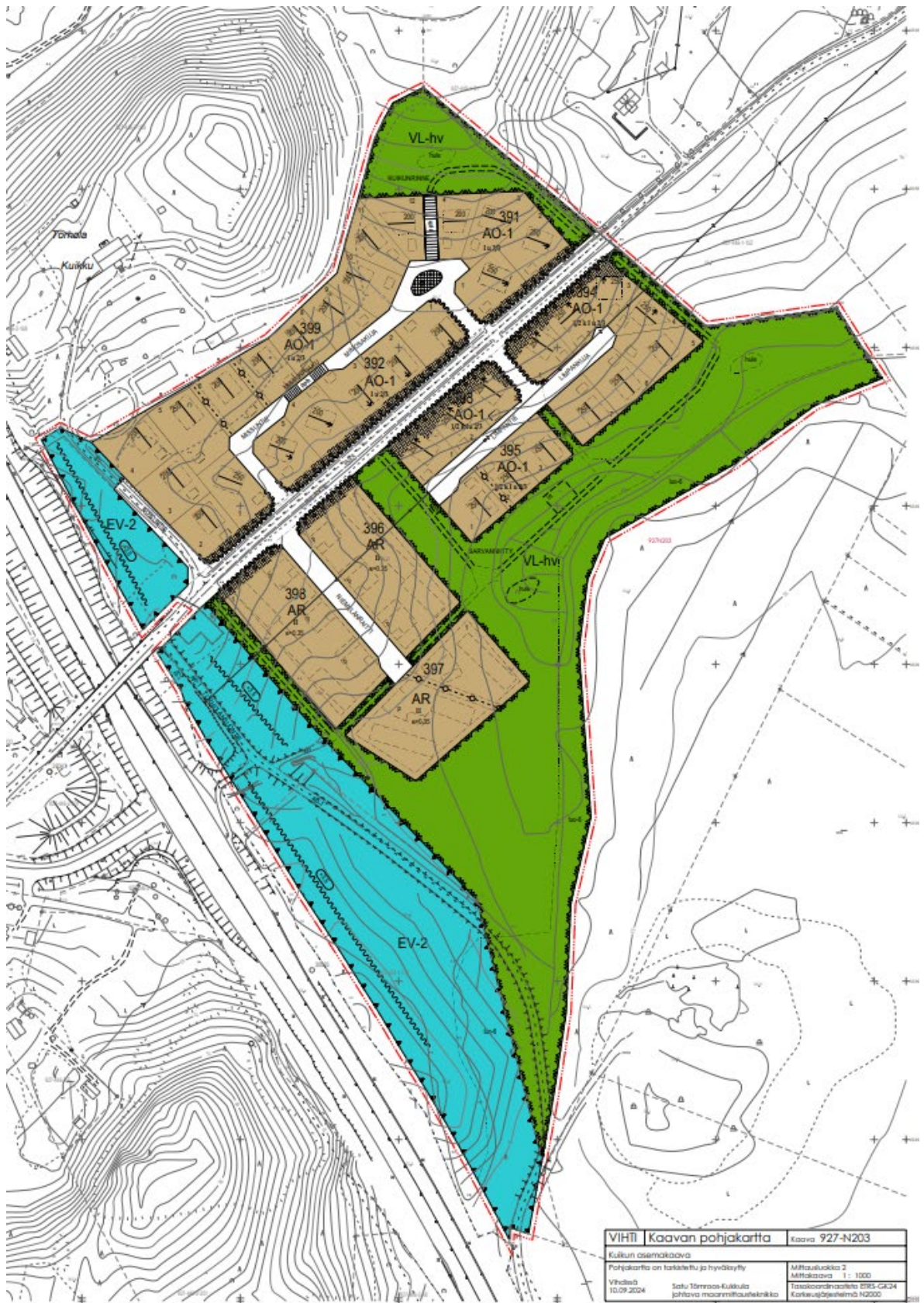
5.1.1 Kaavaehdotuksen kuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 14,9 hehtaaria, josta asuinkorttelialueiksi on osoitettu 5,3 ha, virkistysalueeksi ja suojaviheralueeksi 8,2 ha. Kaavan mahdollistama kokonaiskerrosala on yhteensä noin 13740 kem². Kaavaluonnoksen mitoitus on tarkemmin esitetty selostuksen kohdassa 5.1.4.

Kaavaehdotuksessa alueelle on kaavoitettu 34 pientalotonttia ja 3 rivitalokorttelia. Alueen uusien asukkaiden määräksi on arvioitu noin 300 henkilöä. Yhtiömuotoiset rivitalotontit ovat osoitettu kaava- alueen Porintien puoleiselle alueelle. Omakotitalojen alueet muodostavat omat aluekokonaisuutensa Lusilantien molemmin puolin. Erillispientalojen korttelialueille saa jokaiselle tontille rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Asuinrakentamista on ohjattu kaavan yleismääräyksissä. Alueella tulee suosia puurakentamista sekä uusiutuvia energiamuotoja. Alueen arkkitehtuurisesti energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.

Kaavaan osoitettu luo-6-alue mahdollistaa luontoselvityksessä todettujen liito-oravien elinolosuhteiden säilymisen.




























Kaava-alueen suurin ympäristöhäiriö tulee Porintien melusta. Ennen AR-asuinkortteleiden rakentamista, kaava-alueen suojaviheralueelle toteutetaan meluselvityksen edellyttämä meluvalli. Meluvallin korkeus tulee olla vähintään 3,5 metriä maanpinnan tasoa korkeammalla.





Kuikun asemakaavaehdotuksen kartta (Vihtin kunta 2024)

5.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kuikun asemakaavaehdotuksen merkinnät ja -määräykset (Vihdin kunta 2024)

	Rivitalojen ja muiden kyllähtyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue. Alueella voidaan rakentaa yksittäisiä pientaloja asuinrakenteluun. Kullekin rakennuspaikalle saa sijaita vain yhden asuinrakennuksen.
	Lähiverkkoalue. Alue rakennetaan ja sitä hoidetaan pintavesien imeytyksen ja viivytteen soveltuvana viheralueena.
	Suojavähetys. Lähekkäisten suojavähetysreitit korttelille alue, jolle saa rakentaa tarpeellista melusuojatärmiä.
	3 metrin kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelialueen ja alueen raja.
	Osoitealueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osoitealueen raja.
	Ohjeellinen kortin/rakennuspaikan raja.
392	Korttelin numero.
2	Ohjeellinen kortin/rakennuspaikan numero.
KUKUNTE	Kadun, tien, katuaukion, latin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
200	Rakennuskoos kerrosalueluokittelua.
II	Rakennuskoos kerrosalueluokittelua.
1/2 k1	Murtoluku rakennuskoos kerrosalueluokittelua, kunta suuren osan rakennuskoos kerrosalueluokittelua saa käyttää kerrosalueluokittelua.
1 u 1/2	Murtoluku rakennuskoos kerrosalueluokittelua, kunta suuren osan rakennuskoos kerrosalueluokittelua saa käyttää kerrosalueluokittelua.
0,25	Tehokkuusluku eli kerrosalueluokittelun pinta-ala.
+9,5	Maanpinnan ikimääräinen korkeusaste.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Huoli osoittaa rakennuksen sivun, johon rakennus on rakennettava nimi.
	Huulettava alueen osa.
	Säilytettävä/huulettava puutvi.
	Katu.
	Katuaukio/lati.
	Jalankeuhulle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltaja on sallittu.
	Ohjeellinen ajayhteyt.
	Yhtäältä, joka moottoriajoneuvoille Luskankien ja Pihlilän tien välillä on katkaisu vaihtoehtoisuuden osittain ja lukuvario sen yläpuolella merkittävien osittain.
	Alueen sisäiselle huoltokäytölle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen pysäköintipaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollisuuksiä.
	Alueella rakennettava meluste. Merkintä osoittaa esteen ikimääräisen ajonin ja lukuvario sen yläpuolella merkittävien osittain.
	Huulettava puu.
	Rakennusala, jolle saa rakentaa puutarhurinajan.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusalan raja.

	Pullopulun ohjeellinen sijainti.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Lito-arvon etukäyttö, jonka puusta tulee säilyttää.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen polkupyöräily säilytysalue.
	Hulevesien viiväyty- ja suodatuskaavan ohjeellinen sijainti.
Tietämääräykset:	
	Alueella tulee suojata julkisivua puunkoristeilla. Alueen rakennusala tulee olla puunkoristeilla korjattava tai muokattava. Luskankien varten korttelissa asuinrakennusten julkisivun tulee olla vaalea, beigein tai valkean sävyssä.
	Alueella tulee suojata uusien energiamuunnos- ja energian hyödyntämiseen tarkoitettuja kaivoja hulevesien osittain rakennusten rakenteilla.
	Katujen rajat ja korttelirajat tulee säilyttää mieluiten perinteisillä tai kivimateriaaleilla. Laatu-aitoja ei suositella, mutta jos sellaisia tehdään ne eivät saa olla 120 cm korkeempia maanpinnasta.
	AO-1 kortit Kortilla saa rakentaa sitovan rakennusalan ulkopuolelle enintään kaksi rakennuskooskeruuta seuraavasti: -Rakennuskooskeruun rakennuskooskeruun lähtien saa asuutalokortin yhteyteen rakentaa 10 k-m ² n suuruisen varaston. -Autotallia voi olla yhteensä vain 2 erillistä olevaa autotallia. -Rakennuskooskeruun rakennuskooskeruun puolella saa rakennusalan ulkopuolelle sijaitaa 25 %:n osan rakennuskooskeruuta, johon 25 %:n ei sallita autotallien yhteyteen rakennettavaksi siltä 10 k-m ² n kerrosalua. -Ulkorakennus (autotalli/autotallit) tulee toteuttaa selvästi pääasennusta erillisinä osittain ja hulevesien suhteen. Kun ulkorakennus sijaitaan kadun varrella, tulee siltä olla vähintään yksi ikkuna kadulle päin. Autotallia tulee kortilla varata 2 kpl. Ohjeellista kortinjakoa kullekin kortin kaava-alueella siltä, että niillä voidaan tarvittaessa hienon siltä muuta niin, että kaava-alueella korttien lukumäärän korttelissa.
	AII-kortit Kortilla tulee sallia rakennuskooskeruun puolella vähintään 1 kortin osittain, joka on varustettu auton lämmitystä ja katua varten. Autotallia tulee varata kortilla yhteensä vähintään 1,5 kpl / osittain. Autotallia/autotallit tulee olla puolelta kortilla. Siltä rakennuskooskeruun puolella kortilla tulee rakentaa kortin ja kortin polkupyöräilyreitit vähintään kortilla polkupyöräilyreitit osittain kortin, varasto voi olla yhteinen tai esim. osittain yhteinen osittain osittain ulkopuolella. Julkisivu varten tehty julkisivu voidaan toteuttaa siltä rakennuskooskeruun puolella. Mikäli AII-kortilla hulevesien kaava-alueella siltä, voidaan joka hulevesien rakennusalan yhteydessä vain kun kaikki kaavamääräykset voidaan noudattaa kortilla kortilla jaon jälkeen.

Hulevesimääräykset:	
	hulevesien ja kaivoille kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään kortilla. Kortin vettä lämpöeristämällä pinnalla muodostuvia hulevesiä tulee viiväyttää siltä, että viiväytyslaitteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaisella kortilla lämpöeristämällä pinnalla 100 m ² :n kortin. Viiväytyslaitteiden, kaivojen ja kaivojen tulee yhteensä 12 kortin kuluessa täytymättömän ja niillä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennuspaikka-osa-alueella tulee säilyttää hulevesien kaivoja suunnitella.
Melumääräykset:	
	Kaava-alueella melusteiden paksuus 120 ja korttelialueiden välillä alueella. AII-kortilla tulee suunnitella kortin suunnitella niin, että ne voidaan ylläpitää hulevesien kaivoja suunnitella.

Käsittely:	Nähtävillä:
Elinvoimaisuuslupa 08.10.2024 Elinvoimaisuuslupa 21.11.2023 Vireilletulo 21.11.2022	
[140 MRL:40] ja MRA 30§ 10.1.-8.2.2024	
VIHDIN KUNTA Elinvoiman palvelukeskus	
Kuikun asemakaava	
Pohjakaartta on tarkistettu ja hyväksytty MRL:40:2	927-N203 MITA:KAAVA 1 : 1000 Tasokoordinaatio ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä N2000
Vihdissä 10.09.2024	Satu Törnroos-Kukula johtava maanmittausteknikko
Vihdissä	Marionne Kaurio kaavasuunnittelija
	Matti Hult kaavasuunnittelija YKS-108

5.1.2 Nimistö

Kaavaehdotukseen on esitetty katualueina Lusilantien lisäksi asuinalueiden sisäiset katualueet Missuntie, Missunpolku, Mimosakuja, Limpantie, Limpankuja, Kuikuntie sekä Niemelänraitti. Lisäksi ajo-1 yhteytenä Torholansuontie. VL-alueille on annettu nimet Kuikunrinne ja Sarvaniitty.

SS

5.1.3 Kaavaehdotuksen mitoitus

Kaavaehdotuksen mitoitustaulukko:

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [%]	Kerrosalan muut. [k-m ²]
Yhteensä	14,8868	100	13742	0,09	14,8868	13742
A yhteensä	5,3434	35,9	13742	0,26	5,3434	13742
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,9678	33,3			4,9678	
R yhteensä						
L yhteensä	1,3795	9,3			1,3795	
E yhteensä	3,1961	21,5			3,1961	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kuva 18: Kaavaehdotuksen mitoitus.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asuminen ja esteettömyys

Asemakaavassa on 34 omakotitalotonttia sekä kolme rivitalokorttelia uusille asukkaille. Vaihtelevat asuntotyypit ja -koot pientaloissa ja rivitaloissa mahdollistavat monipuolisen sosiaalisen yhteisön. Rivitalot voidaan toteuttaa kaksikerroksisina ja omakotitalot 1/2k I u2/3 tai I u2/3 kerroksisina. Asuntosuunnittelussa on mahdollista huomioida esteettömyys siten, että maantasokerrokseen suunnitellaan esteetön kulku ja sijoitetaan keittiö-, wc- ja pesutiloja sekä makuu- tai oleskelutiloja siten, että sitä on tarvittaessa mahdollista käyttää ainoana asuinkerroksena.

<i>Ihmisten elinolot ja terveys</i>	<p>Alueen korttelirakenne on suunniteltu tiiviiksi siten, että alueella olemassa oleva metsä säilyy. Alueelle on osoitettu viheralueita ja niille polkuja ja leikkikenttä.</p> <p>Asuinalueella ei ole tiedossa toimintoja tai ominaisuuksia, joilla olisi negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen.</p>
<i>Ympäristön puhtaus, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	<p>Alueella ei ole tiedossa ympäristön pilaantuneisuutta. Rakentamisaika tuottaa tilapäistä melua ja pölyä ja raskasta liikennettä alueelle ja lähialueelle. Rakennusaikana alueen puhtaus saattaa hetkittäin häiriintyä mm. rakennusmateriaalien käsittelyn vuoksi. Toteutuneen alueen puhtautta ohjaavat Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset.</p>
<i>Sosiaalinen ympäristö ja vaikutukset lapsiin</i>	<p>Todennäköisesti alue kiinnostaa erityisesti lapsiperheitä. Kaavassa osoitetut pientalot ja rivitalot tukevat sosiaalisesti monimuotoisen asuinyhteisön muodostumista. Kaavan mukainen toteuttaminen antaa lapsille turvallisen elinympäristö, niin omilla pihoidella kuin lähivirkistysalueillakin. Koulumatkan voi tehdä jalkakäytävillä ja puistopoluilla turvallisesti etelä-Nummelan koululle, jonka oppilaaksiottoaluetta alue on..</p>
<i>Virkistys</i>	<p>Uusi asuinalue tarjoaa asukkailleen lähimetsän läheisyyden sekä Enäjärven läheisyyden.</p>

5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<i>Pienilmasto</i>	<p>Alueella säilyvä puusto sekä istutettava puusto vaikuttaa suotuisan pienilmaston syntymiseen, suojaa paahteelta ja tuulisuudelta sekä haihduttaa sadevesiä. Tonteilla on mahdollista rakennuksia suunnitella muodostaa suojaisia pienilmastoltaan suotuisia pihapiirejä.</p>
<i>Ilmastokestävyys</i>	<p>Alueen ilmastokestävyyttä on tarkasteltu KILVA-työkalun avulla. Alueen itäosan puusto säilytetään mahdollisuuksien mukaan osana kaavaratkaisua, viihtyisyyttä ja ilmastokestävyyttä.</p> <p>Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on ohjeistettu suosimaan uusiutuvia energialähteitä ja puuta rakennusmateriaalina.</p>
<i>Maaperä</i>	<p>Kaava-alue on rakentamisolosuhteiltaan suurimaksi osaksi savea. Kaavan tontit ja kadut on pyritty suunnittelemaan siten, että maaston muokausstarve on minimoitu.</p>

<i>Hulevedet</i>	<p>Hulevesien hallinta suunnitellaan tarkemmin katu- ja viheraluesuunnittelun yhteydessä.</p> <p>Kaavassa on osoitettu, että lähivirkistysalueilla saa hallita hulevesiä sekä istutusalueilta ja katoilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään rakennuspaikoilla. Rakennuspaikkojen vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.</p>
<i>Pohjavesi</i>	Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<i>Luonnon olot, luonnonsuojelu</i>	Luontoselvityksissä tunnistetut luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet on turvattu kaavassa.
<i>Eläimistö</i>	Alueen rakentumisella on vaikutuksia eläinten elinympäristöön, mutta vaikutukset pyritään minimoimaan ja säilyttämään eläimille soveltuvaa aluetta ja reittejä. Kaavassa on liito-oravien yhteysreitti turvattu.
<i>Luonnonvarat</i>	Rakentuessaan kaava-alueella on jonkin verran vaikutuksia luonnonvaroihin, kun peltoalue poistetaan ja maaperää muokataan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tonttien, rakennusten, katujen ja verkostojen suunnitteluun ja toteutukseen siten, että maaston muokkaustarve minimoidaan.

5.2.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Kuikun asuinalue täydentää ja tiivistää Nummelan yhdyskuntarakennetta.
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Alueen rakentaminen lisää asukkaiden määrää Nummelassa noin 250 henkilöllä. Alueelle ei ole osoitettu palveluita, joten alue tulee tukeutumaan lähiympäristön palveluihin.
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Infran rakentamisella ja ylläpidolla on kustannusvaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Uudet asuinkiinteistöt ja niiden luovuttaminen edelleen tuovat kunnalle positiivisia vaikutuksia, mikä puolestaan kompensoi menoja/kunnalle syntyviä kustannuksia. Kaavataloutta tarkastellaan tarkemmin maankäyttösopimusta tehtäessä.
<i>Tekninen huolto</i>	Alue tullaan liittämään kunnan kunnallistekniseen ja vesihuollon verkostoon.
<i>Liikenne</i>	Alue liittyy luontevasti kunnan olemassa olevaan joukkoliikennejärjestelmään ja jalankulun ja pyöräilyn verkkoon. Kokoojakatujen mitoituksessa on huomioitu jk/pp-tien rakentaminen katualueelle.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Liikenneturvallisuus huomioidaan kaavasunnitelmassa ja alueen rakentamisen aikana. Suoria tonttiliittymiä on osoitettu kokoojakadulle vain yksi.

5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Ei vaikutuksia, alue on rakentamaton lukuun ottamatta vanhaa latoa.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Ei vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaupunki-/taajamarakennetta alueella ei ole.
<i>Muinaismuistot</i>	Alueella ei ole arkeologian arvokohteita tai -alueita.
<i>Maisemarakenne</i>	Tonttien ja katujen rakentaminen tulee muuttamaan osaltaan maiseman rakennetta. Kuikunmäki ja sen talouskeskus jää kuitenkin hallitsevaksi maisemassa.

5.2.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Alueen rakentamisella on työllistävä vaikutus. Uudet asukkaat lisäävät palvelun tarvetta, mikä mahdollisesti tuottaa uusia työpaikkoja.
<i>Kilpailu</i>	Uusi tonttivaranto lisää Vihdin kilpailukykyä tonttitarjonnassa.

5.2.7 Ilmastokestävä kaavoitus

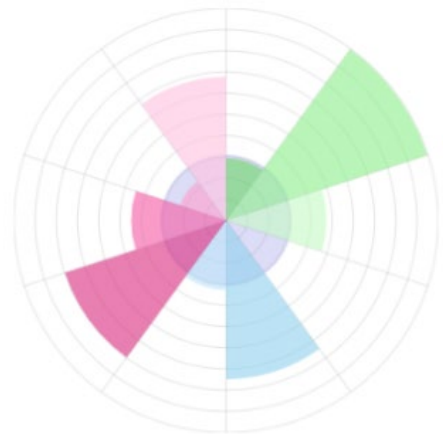
Kaavan ilmastokestävyttä on arvioitu Kilva-työkalulla. Analyysissa on huomioitu sekä ilmastonmuutoksen hillintä, että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Tulokset on huomioitu kaavan vaikutusten arvioinnissa, ja ne voivat toimia lähtökohdana tarkemmille selvityksille ja jatko keskusteluille.

Tarkastelun perusteella kaava-alueen vahvuuksia on mm. lähivirkistysalueet.

Uuden asuinalueen rakentamisen aiheuttama peltojen häviämisen vuoksi analyysi tuo tarvetta turvata ja lisätä hiilinieluja ja hiilivarastoja, vähentää liikkumisen tarvetta ja tunnistaa alueen ilmastoriskeille alttiita ominaisuuksia.

Kaavasi ilmastokestävyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 10: Kilva-työkalun analyysikaavio

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista ja ovat sitovia rakennuslupavaiheessa, koska (MRL 58 §) rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Katualueista laadittava katusuunnitelma ohjaa katualueiden toteutusta ja hulevesisuunnitelma hulevesiverkon toteuttamista. Rakentajien tulee selvittää tarkempi tonttikohtainen maaperän rakennettavuus suunnittelun ja rakennuslupaprosessin yhteydessä.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista valvoo Vihdin kunnan rakennusvalvonta.

LISÄTIETOJA

Kuulutukset

Kunnan viralliset ilmoituslehdet, kunnan ilmoitus-taulu sekä internet -sivut

Verkkosivut

www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavat
www.vihti.fi/palvelut/kadut_tiet_puistot_ja_torit

Tiedustelut

Matti Hult, *kaavasuunnittelija*
s-posti matti.hult@vihti.fi
puh.044 042 1171

Kaavaehdotuksen valmistelu

Matti Hult, *kaavasuunnittelija*
s-posti matti.hult@vihti.fi puh.
044 042 1171

Marianne Kaunio

kaavoituspäällikkö
s-posti:
marianne.kaunio@vihti.fi
puh. 044 042 1345

Kaavan piirtäminen

Eila Oulujärvi, *kaavoitusassistentti*
s-posti eila.oulujarvi@vihti.fi
puh. 044 467 5285

Kaavaotteet

Eila Siikanen, *suunnitteluavustaja*
s-posti: eila.siikanen@vihti.fi
puh. 044 467 5582
tai

kaavoitus@vihti.fi

Sopimukset ja maanhankinta

Mika Kukkula, *maankäyttöinsinööri*
s-posti mika.kukkula@vihti.fi
puh. 044 467 5227

Käyntiosoite

Asemantie 30, 03100 Nummela

Kaavoitustoimen postiosoite

Elinvoimakeskus/kaavoitus
PL 13, 03101 Nummela



Raportissa esitetyt lainaukset maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykäläien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykäläien merkitys ole muuttunut. Alkuperäiset MRL:n säännökset löytyvät muun muassa osoitteesta www.finlex.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla <http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>

Raportin valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi



V/HTI