

N203

Kuikun asemakaava

Asemakaavaselostus
15.4.2025



Asia 461/10.02.03.00/2022

Kaavan laatija:

Matti Hult
kaavasuunnittelija, YKS 108

Yhteystiedot:

Tarja Johansson
kaavasuunnittelija
etunimi.sukunimi@vihti.fi
puh. 050 302 4695



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
sekä tavoitteet

Ella 1.11.2022 § 86
KH 14.11.2022 § 226



Valmisteluaineisto

Ella 21.11.2023 § 140
nähtävillä 10.1.- 8.2.2024



Kaavaehdotus

Ella 5.11.2024 § 113
KH 18.11.2024 § 256
nähtävillä 27.11.2024 - 3.1.2025



Kaavan hyväksyminen

Ella 15.4.2025 §
Kh xx.xx.2025 §
Kv xx.xx.2025 §

Raportissa esitetyt lainaukset alueidenkäyttölaista (AKL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykälien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut. Alkuperäiset AKL: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

Kaavan valmisteluaineiston on laatinut kaavasuunnittelija Roosa Saarela
Kaavan hyväksymisvaiheen aineiston on viimeistellyt kaavasuunnittelija Tarja Johansson

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Vihti

Taajama: Nummela

Kaavan nimi: Kuikun asemakaava

Numero: N203

Asemakaava 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 suunnittelualan sijainti (Vihti, 2023)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan asemakaavoittamattomalle alueelle, joka on myös rakentamaton lukuun ottamatta siellä sijaitsevaa vanhaa puimala/lato -rakennusta. Asemakaavan laajennusalue sijaitsee Nummelan taajamassa Kuikun alueella, Porintien (vt2) itäpuolella. Aluetta halkoo Lusilantien yksityistie. Suunnittelualan lounaisreunassa kulkee Torholansuontien yksityistie. Kuin alue liittyy Nummelan taajamaan Huhdanmäentien välityksellä. Lähin asemakaava-alue on Porintien länsipuolella sijaitseva Huhdanmäen Meritienanteen asemakaava-alue (N116).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaava-alueen nimi tulee Kuikun tilan nimestä. Kuikun asemakaavan tavoitteena on jatkaa Nummelan taajamarakennetta. Alueen kaavoittamisen tarve on lähtenyt maanomistajien aloitteesta. Asemakaavalla tutkitaan Kuikun peltojen muuttamista pientaloasumiseen.

Tavoitteena on laatia alueelle viihtyisä asuinalue, joka tukeutuu Nummelan alueen palveluihin sekä mahdollistaa alueelle virkistysalueita ja toimivan katuverkoston. Suunnittelualan pinta-ala on noin 14 hehtaaria.

Kaavatyö perustuu yksityisen maanomistajan kuntaan tekemään kaavoitusaloitteeseen, jonka kunnanhallitus on hyväksynyt ja sen jälkeen on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus huhtikuussa 2021.

1.4 Sisällysluettelo

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	5
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	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
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 Kaavakartta
Liite 3 kaavamerkinnot ja -määräykset
Liite 4 Kaavan havainnepiirustus
Liite 5 Vastineraportti kaavaehdotuksesta saaduista palautteista
Liite 6 Vastineraportti kaavan valmisteluvaiheesta saaduista palautteista
Liite 7 Asemakaavan seurantalomake

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 ympäristönsuojelumääräykset, Vihdin kunta, päivitetty KV 2.4.2012 § 11
- Vihdin kunnan kaavoitusohjelma 2023–2024, Vihdin kunta, KV 12.12.2022 § 65
- Vihdin kunnan kaavoitusohjelma 2025–2028, Vihdin kunta, KV 2.12.2024 § 79
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, Ympäristöministeriö, 14.12.2017
- Kuikun alueen luontoselvitys (Envibio Oy, 2022)
- Asemakaavan N203 arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy, 2023)
- Asemakaava N203, Meluselvitys (Promethor Oy, 2024)
- Asemakaava N203, Meluselvityksen täydennys (Promethor Oy, 2025)
- Asemakaava N203, Liikenneselvitys (Sweco Oy, 2024)
- Asemakaava N203, Hulevesiselvitys (Sweco Oy, 2024)
- Asemakaava N203, Hulevesisuunnitelma (Sweco Oy, 2024)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Nummelan Kuikun asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston 12.12.2022 § 65 hyväksymään kaavoituskatsausten kaavoitusohjelmiin vuosille 2023–2025.
- 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 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 27.11.2024 - 3.1.2025.
- Asemakaava valmisteltiin hyväksymiskäsittelyyn huhtikuussa 2025.

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 useammiksi tonteiksi.

Kaavan tueksi on laadittu luontoselvitys, meluselvityksiä, hulevesiselvitys, liikenneselvitys, maaperäselvitys, alustaviakatu- ja viemäröintisuunnitelmia sekä arkeologinen inventointi.



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

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue sijaitsee Enäjärven Ridalinlahden eteläpuolella. Maisemallisesti suunnittelualue koostuu suurimmaksi osaksi peltoaukeasta. Kaava-alueen pohjoispuolella on korkea asuttu 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 kaavan valmisteluaineiston kartalla tai asemakaavaehdotuksessa. Suunnittelualueen raja muuttui osallistumis- ja arviointisuunnitelman vireille asettamisen jälkeen maanomistajan toiveesta ja sitä on muutettu vielä kaavaehdotus-vaiheessa 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 luonnoltaan 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.



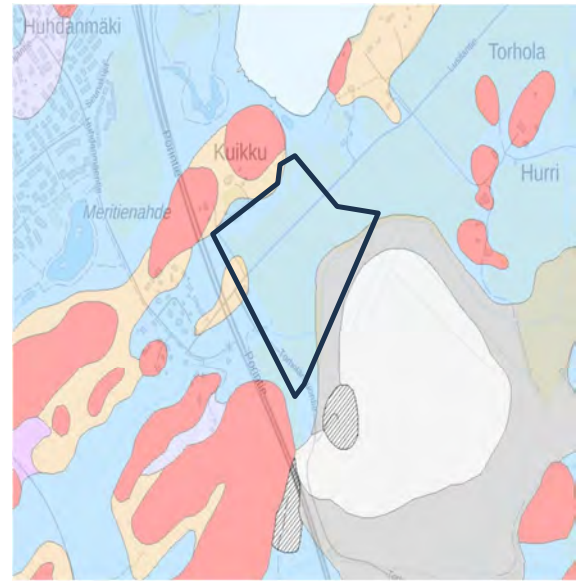
Kuva 4: Luontoselvityksen maankäyttösuositukset (Envibio Oy, 2022)

Kallioperä, maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen maaperä on GTK:n kartta aineiston mukaisesti suurelta osin keskeltä suunnittelualuetta savea (Sa). Suunnittelualueen etelä – kaakkosuunnassa maaperä on saraturvetta (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 lopullinen kaava-alue on (sivun 10 kuva 6).

Suunnittelualue on peltomaata Lusilantien molemmin puolin. Tien pohjoispuolella tilan lounais- osassa 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.



Kuva 5: Maaperäkarttaote (GTK, 2023)

Vaaleansininen:

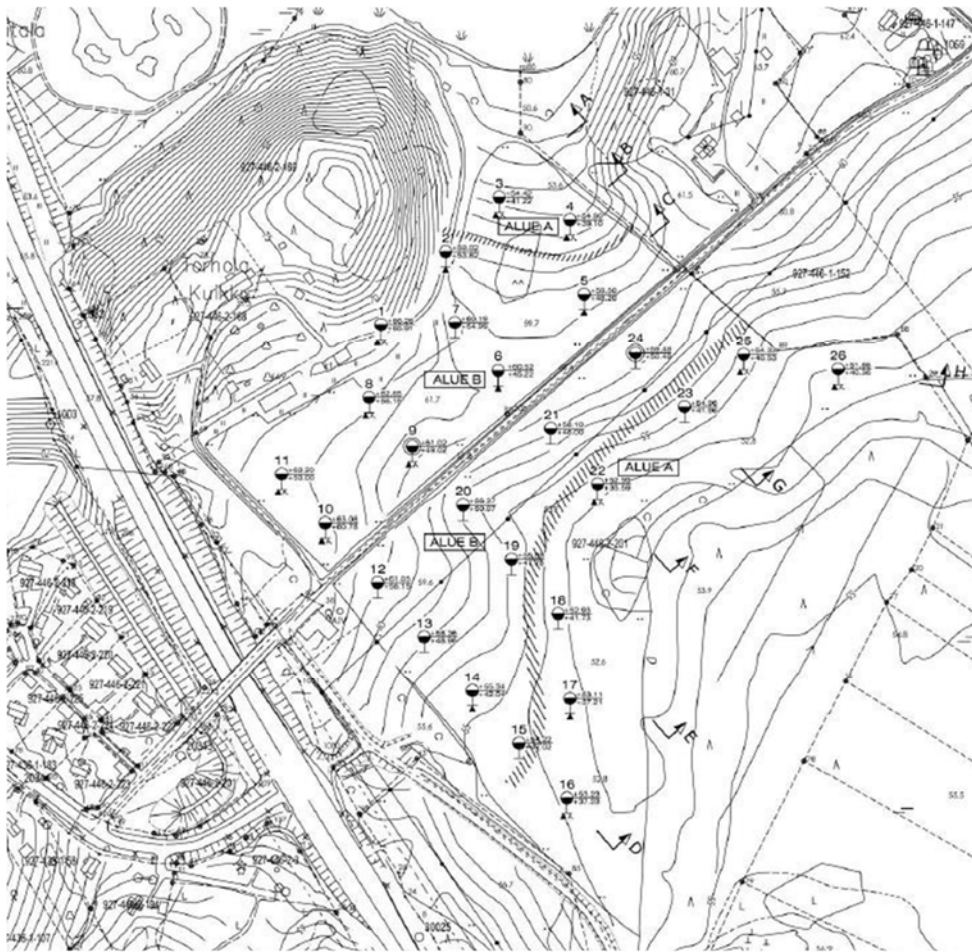
Pintamaalaji	Savi (Sa) RT
Pohjamaalaji	Savi (Sa) RT

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. Lusilantien pohjoispuolella löyhän pintakerroksen paksuus kasvaa vaihtelevasti alle metristä noin neljään metriin mentäessä Lusilantien suunnassa koilliseen. Löyhän kerroksen alla on keskitiivis/tiivis silttikerros. 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 maalajikerrokset noudattelevat pääosin pohjoispuolen kerrostumia siten, että tiivein ja kantavin alue sijoittuu Lusilantien 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. Kai-raukset 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 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

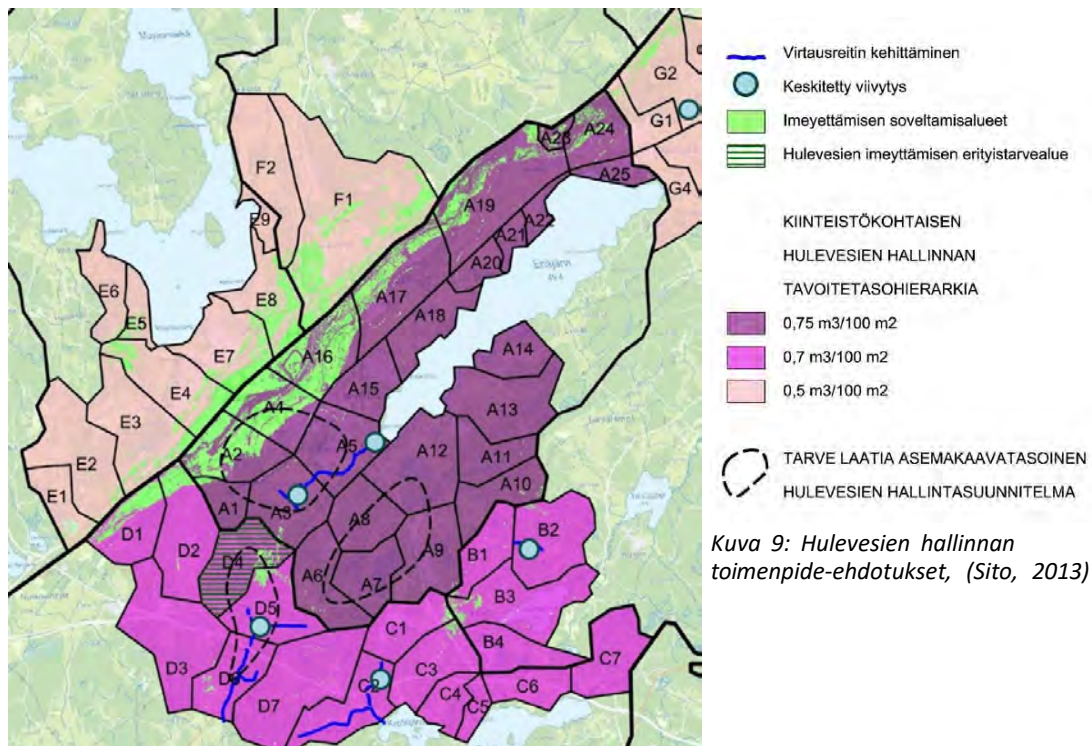
Vihdin kunta on teettänyt vuonna 2013 Nummelan ja Ojakkalan hulevesien hallintasuunnitelman. Suunnitelmaraportin on laatinut Sito (kuva 2). Suunnitteluala-alue kuuluu valuma-alueeseen A ja sillä alueeseen A12.

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 käsittävä 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 purkupisteet määräytyvät radan alittavien rumpujen mukaan.



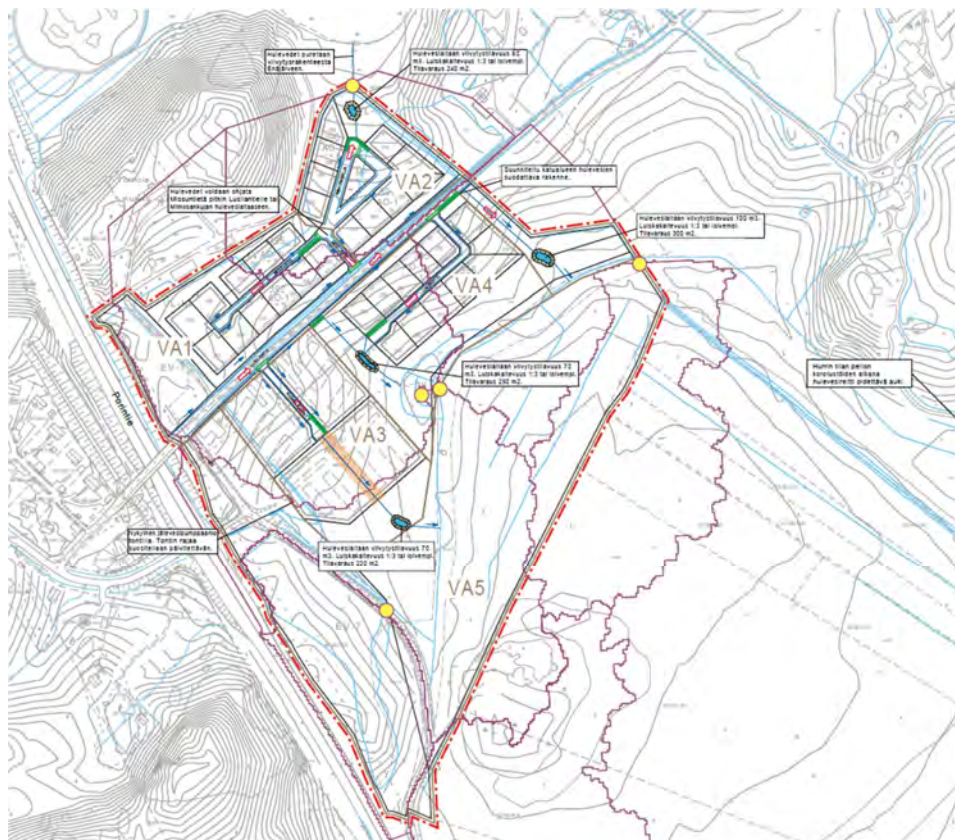
Kuva 7: Nummelan ja Ojakkalan hulevesien hallintasuunnitelma (Sito, 2013)



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

Kuikun asemakaavan suunnittelualue kuuluu laaditun raportin osioon A12.

Sweco Oy on tehnyt 2024 kesällä hulevesisuunnitelman kaavan valmisteluaineiston kartan perusteella. Sitä voidaan soveltaa rakennettaessa hulevesijärjestelmää asemakaavan mukaiselle ratkaisulle.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee Lusilantien varrella, josta on yhteys vt2/Porintien ylitse Huhdanmäen alueelle ja sitä kautta Nummelan keskusta.

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

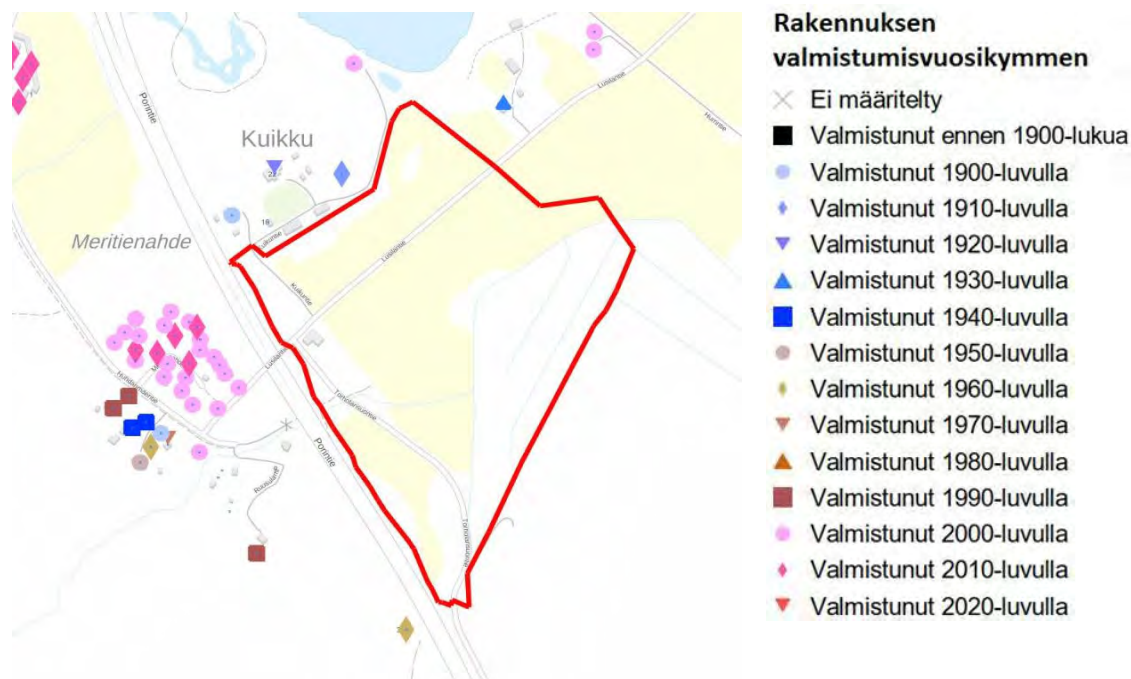
Suunnittelualueella ei tällä hetkellä sijaitse työpaikkoja, eikä niitä ole tarkoitus kaavoittaa alueelle. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Nummelan keskustassa. Lähin koulu on Etelä-Nummelan koulu, suunnittelualue kuuluuakin Etelä-Nummelan koulun oppilaaksiottoalueeseen. Lähin päiväkoti on yksityinen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

Nykyinen rakennuskanta

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



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



Kuva 10: Alueen rakennusten valmistumisvuosikymmenet (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 tonttimaata 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 pitkään peltokäytössä.

Muinaismuistomerkit

Suunnittelualueella ei sijaitse arkeologisia kohteita.

Väestö

Suunnittelualueella ei sijaitse tällä hetkellä asumista. Suunnittelualueen ympäristössä ei ole merkittävästi asumista. Kaava-alueen lähellä on neljä asuinrakennusta.



Kuva 11: Karttakuva vuodelta 1871
(vanhatkartat.fi)



Kuva 12: Karttakuva vuodelta 1958 (vanhatkartat.fi)

Liikenneverkko

Kaava-alue sijaitsee Lusilantien varrella. Alueelle kuljetaan Porintien ylitse Huhdanmäentien kautta. Toinen yhteys on alueelle yksityistie Torholansuontien kautta, mutta se on yksityisessä käytössä. Kaava-alueella sijaitsee myös yksityinen Kuikuntie. Lusilantietä pitkin itään on yhteys Ojakkala-Tervalampi-tielle.

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 pyöräilyn väyliä sekä tietä pitkin vähän alle kaksi kilometriä.

Virkistys

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue tulee rakentuessaan liittää kunnallisteknisiin verkkoihin ja sisällyttää Vihdin Veden toiminta-alueeseen. Olemassa olevaa kunnallistekniikkaa tulee suunnittelualueelle Torholansuontien varteen. Alueella on myös Huhmarin viemäriin jätteenvedenpumppaamo.

Ympäristön häiriötekijät

Porintien liikennemelu ulottuu vain aivan 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 ehdotettujen meluesteiden toteutussuunnittelussa tulee huomioida esteen heijastusvaikutus ja minimoida meluesteen aiheuttama melutason nousu Ridalinmetsän puolelle. Meluselvityksen (1/2025) mukaan esitetyt meluvallit eivät aiheuta haitallisia heijastusvaikutuksia vt2:n länsipuolelle. 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 maanpinnasta, 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 säilyminen ja liikenneverkkojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat.



Kuva 13: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuvattuna kaaviona.

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:

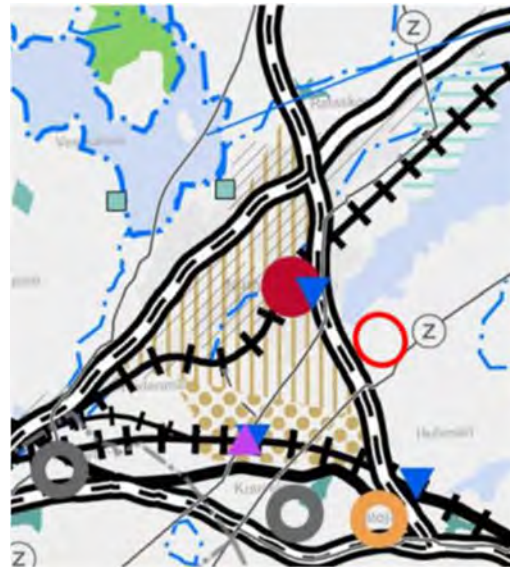
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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 päätöksensä jatkovalituksista ja kaavakokonaisuuteen kuuluvat vaihemaakuntakaavat saivat lainvoiman 13.3.2023. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisujen myötä 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, 202)

Kuikun asemakaavan 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

Vihdin kunnan 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:

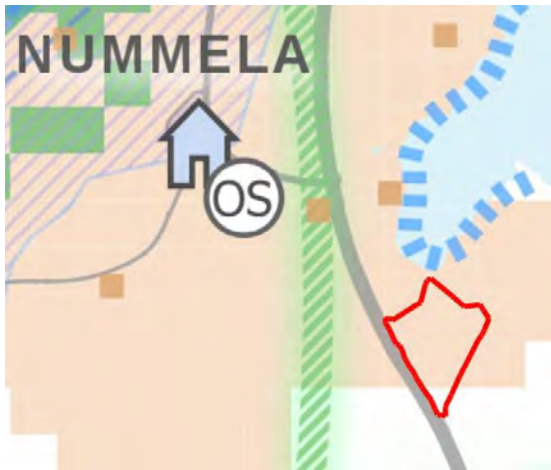
1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus (pääkartta)
2. Luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys
3. Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto

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



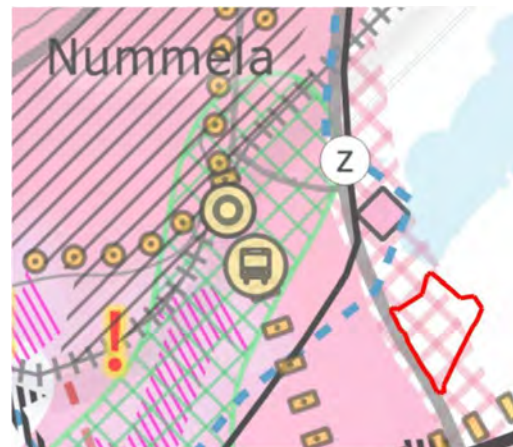
Kuva 15: Suunnittelualue rajattuna yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartalla. Aluemarkintänä on tiivistävä taajama (Vihdin kunta, 2022).

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 käytävä -vyöhykkeelle. 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 sovittamisesta olemassa olevaan ympäristöön ja muita yksityiskohtaisempia ohjeita rakentamiseen.

Rakennusjärjestystä ollaan uusimassa, koska vuoden 2025 alusta tulee voimaan tulleen uuden rakentamislain mukaiseksi. 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 kunnan kantakarttaa. Alueen kantakartta saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä ja siitä muodostetaan ja hyväksytään erillinen asemakaavan pohjakartta ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista. Pohjakartta osoittaa kaavan laatimisajankohdan poikkileikkaustilanteen maaston ja rakentamisen osalta alueella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

Nummolan Kuikun asemakaava sisältyi 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:

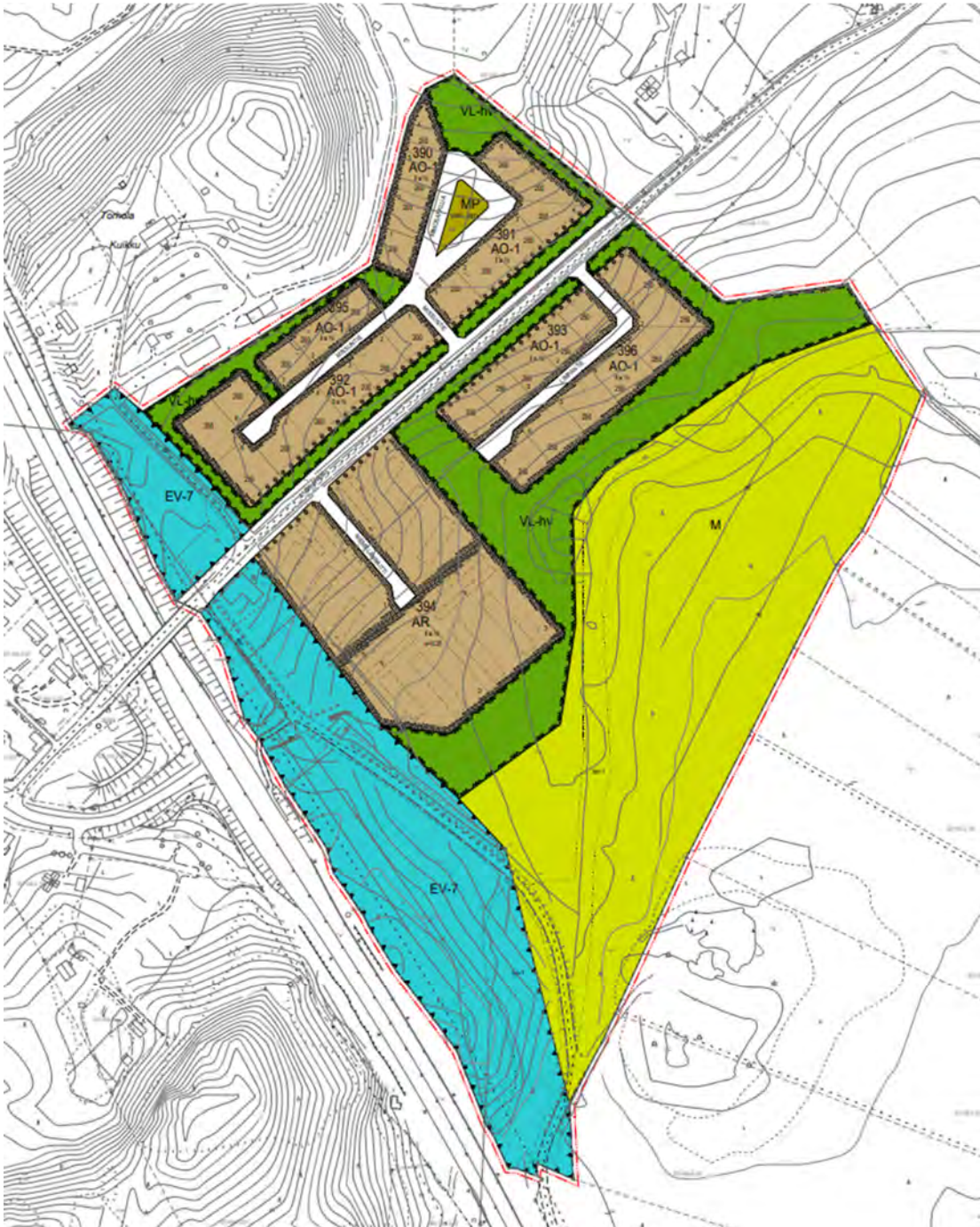
”Rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista museo katsoo, että alueella sijaitsevalla Kuikun vanhalla tilakeskuksella rakennuksineen on kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa, joka tulee ottaa huomioon kaavassa. Tilakeskuksen sijainti vanhalla kylätontilla ja sen läheiset 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 miljö 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 Mikrolitiin toimesta keväällä ja kesällä 2023.

Asemakaavan vuorovaikutusvaihe

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

Vuorovaikutusvaiheen nähtävilläolon aikana osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteitä valmisteluaineistosta (AKL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydettiin valmisteluaineistosta lausunnot. Valmisteluaineistosta saatiin 9 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Näiden referaatit ja annetut vastineet ovat selostuksen liitteenä. Palautteessa esitettyjä kantoja on huomioitu kaavaehdotuksen laatimisessa.



Kuiken asemakaavan valmisteluaineiston kaavakartta



Kuikun asemakaavan kaavaehdotuskartta

Asemakaavaehdotus

Kaavan valmisteluvaiheessa saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, jonka kunnanhallitus hyväksyi 18.11.2024 § 256 asetettavaksi julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (AKL 65 § ja MRA 27 §). Kuikun alueen asemakaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä ajalla 27.11.2024-3.1.2025. Asemakaavaehdotuksesta saatiin viisi pyydettyä lausuntoa sekä yksi muistutus. Lausuntojen ja muistutuksen lyhennelmät ja niihin annetut vastineet on esitetty selostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa. Kaavaehdotusvaiheessa saapuneisiin palautteisiin annetut vastineet hyväksyy kunnanhallitus.

Kaavaehdotusvaiheen jälkeen kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- Kaava-alueen rajausta on pienennetty vähäiseltä osalta alueen pohjoisosassa suojaviheralueen (EV) osalta siten, että kaava-alue rajautuu Kuikuntien päähän. Tällä muutoksella Kuikun tilan osoite pysyy ennallaan.
- Korttelin 399 tonttien 10 ja 11 välistä rajaa on muutettu vähäisesti siten, että rakennuspaikat ovat helpommin toteutettavissa.
- AO-1 korttelialueilla:
 - o Rakennusalojen sitovia rajoja on väljennetty ja ohjeelliset talousrakennusten rakennusalat on poistettu.
 - o Rakennusalan rajaan rakentamisen pakottavat nuolet on poistettu.
- AR-korttelialueella on ohjeellisten rakennusalojen suuntaa muutettu ja autosuoja/talousrakennusten ohjeelliset rajat poistettu.
- Sarvanniityn VL-hv alle on lisätty rakennusoikeusluku 50, joka mahdollistaa alueelle vähäistä rakentamista vaikkapa leikki- ja oleskelualueen yhteyteen. Ohjeellisen leikkipakan sijaintia on muutettu keskeisemmälle paikalle.
- Kuikuntien viereen EV-2 alueelle on lisätty ohjeellinen pysäköintialue (p), joka toteutettuna mahdollistaa tarvittaessa myös huolto- ja pelastusajoneuvon kääntymiset, mutta se palvelee alueen pysäköintitarvetta mm. perhejuhlien aikaan tai jos alueen asukkaalla on esim. matkailuperävaunu tms..
- Katualueiden nimiä on muutettu johdonmukaisemmiksi: Missuntie Missunkujaksi ja Limpantie Sarvankujaksi.
- Katuaukio-merkintä Mimosakujalla on muutettu ohjeelliseksi istutettavaksi katualueen osaksi mm. jottei sitä tarvitse erikseen nimetä ja tehty raja ei vaikeuta katusuunnittelua. Katualue voidaan silti rakentaa aukiomaiseksi tilaksi.
- Torholansuontien alueelle VL-hv-alueella on myös merkitty ajo-1 merkintä, samoin nykyisen jätevedenpumppaamon kohdalle ajo -merkintä VL-alueelle.
- Pohjoisosan pp/h-katumerkintä muutetaan VL-alueeksi, jolla on polku ja merkintä hk, joka sallii huoltoajon hulevesialtaalle.

Muutokset kaavamerkintöihin ja -määräyksiin:

- Kaavamääräysten sanamuotoja on selkeytetty ja täsmennetty ilman, että niiden sisältö on merkittävästi muuttunut. Virheellisiä merkintöjä ja määräyksiä on korjattu.
- Kaavamääräysten aitaamista koskeva määräys on muutettu muotoon: Lusintiehen rajautuvat tontit tulee aidata tien suuntaan yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- AO-1 korttelialueilla rakennusaloja on kaavakartalla väljennetty, joten kaavamääräyksistä poistettu määräykset, jotka ovat mahdollistaneet rakentamisen rakennusalan ulkopuolelle.
- AR-korttelialueilla:
 - o Täsmennetään: Tontille tulee sallitun rakennusoikeuden puitteissa tehdä vähintään 1 katettu autosuojarakennus.
 - o Poistetaan: "ap/as, joka on varustettu auton lämmitystä ja latausta varten."
- Poistetaan: "Kaava osoittaa meluesteiden paikat vt2:n ja korttelialueiden välisille alueille."
- Lisätään Hulevesimääräykseen lause "Alueella tehtävistä rakennustoista ei saa aiheutua kiintoaines- ja ravinnekuormitusta Enäjärveen."
- Kaavamerkinnöistä poistetaan harjasuuntaa osoittavan viivan -merkintä.
- Lisätään meluste -merkinnän määräyksen loppuun sana "maapinnasta".

- Lisätään melumääräyksiin: ”Meluvallit AR-korttelialueen ja vt2:n välillä tulee toteuttaa ennen asumista korttelien 397 ja 398 alueella.”

Kaavaan ja sen määräyksiin on näin ollen tehty monia pieniä korjauksia, tarkistuksia ja täsmennyksiä, mutta tehdyt muutokset eivät ole merkittäviä, sillä ne eivät muuta merkittävästi kaavan sisältöä ja tarkoitusta. Muutoksilla on pyritty selkeyttämään kaavaa ja antamaan rakennuspaikkojen suunnitteluun hieman enemmän vaihtoehtoja, jotta niiden toteuttaminen olisi helpompaa.

Kaavan hyväksyminen

Kaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä ja internet-kotisivuilla. Lisäksi hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto AKL:n mukaisesti niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa sitä pyytäneet kirjallisesti (AKL 67 §).

4.3.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain 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. Kaavasta ei ole ollut tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

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. Ennen asemakaavan hyväksymistä tehdään maankäyttökorvaussopimus maanomistajan ja kunnan välillä.

4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet kaavatyölle

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on selvittää mahdollisuuksia osoittaa pientaloasumisen sijoittumista alueelle, huomioiden alueen maasto- ja luonnonolosuhteet. Kunnan tavoitteena on laajentaa taajama-aluetta 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 Asemakaavan kuvaus

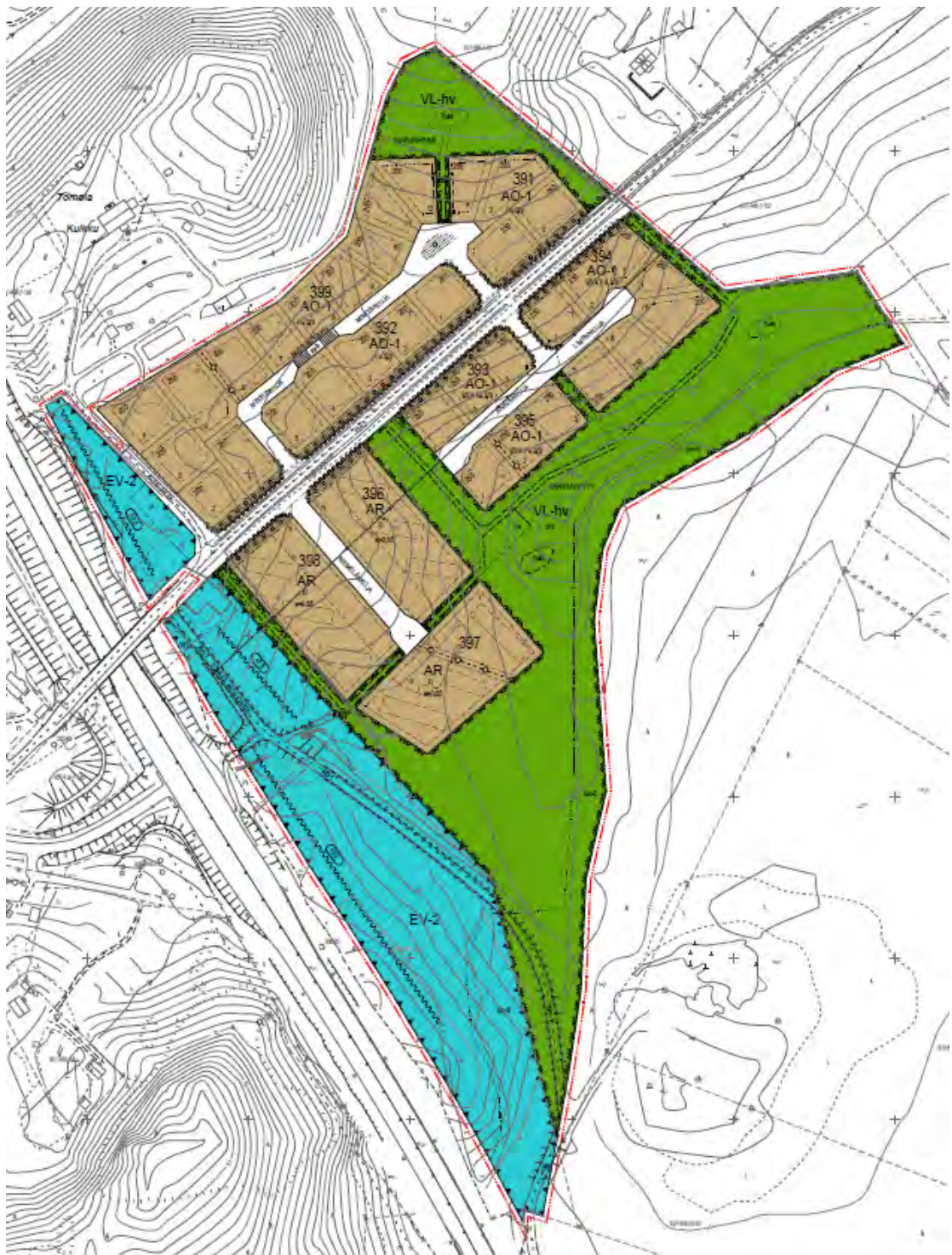
Asemakaavalla muodostuu korttelit 391–399 sekä suojaviher-, lähivirkistys- ja katualueita. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 14,9 hehtaaria, josta asuinkorttelialueiksi on osoitettu 5,3 ha, virkistysalueeksi ja suojaviheralueeksi 8,2 ha. Kaavan mahdollistama kokonaiskerrosala on yhteensä noin 13740 (vt2) k-m². Kaavaluonnoksen mitoitus on tarkemmin esitetty selostuksen kohdassa 5.1.4. Kaavassa alueelle on muodostettu 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 tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.

Kaava-alueelle sijoittuvat osat Lusilantiestä ja Kuikuntiestä on osoitettu katualueiksi. Lisäksi alueelle muodostuu uudet tonttikadut: Missunkuja, Missunpolku, Mimosakuja, Sarvankuja, Limpanakuja ja Niemelänkuja. Torholansuon yksityistie on osoitettu kaavassa ajoyhteysmerkinällä. Porintien varrelle on osoitettu laajat suojaviheralueet (EV-2) ja alueelle muodostuu myös runsaasti lähivirkistysalueita: Sarvanniitty ja Kuikunrinne. Lähivirkistysalueita voidaan hyödyntää hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen. Lisäksi niille voidaan toteuttaa mm. puistopolkuja ja leikkipaikka. Kaavassa on osoitettu Sarvanniityn lähivirkistysalueelle sekä sen viereiselle suojaviheralueelle luo-6-alue, joka mahdollistaa luontoselvityksessä todettujen liito-oravien elinolosuhteiden säilymisen.

Kaava-alueen suurin ympäristöhäiriö tulee valtatie 2 melusta. Ennen AR-asuinkortteleiden rakentamista, kaava-alueen suojaviheralueelle tulee toteuttaa meluselvityksen edellyttämä meluvalli. Meluvallin korkeus tulee olla vähintään 3,5 metriä maanpinnan tasoa korkeammalla.

Kaavakartta sekä sen määräykset ja merkinnät kokonaisuudessaan ovat selostuksen liitteenä.



AR

Rivitalojen ja muiden kytkeytyneiden asuinrakennusten korttelialue.

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.
Alueelle voidaan rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin.
Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa vain yhden asuinrakennuksen.

VL-hv

Lähiavikistysalue. Alue rakennetaan ja sitä hoidetaan pintavesien imeytykseen ja viivytukseen soveltuvana viheralueena.

EV-2

Suojaviheralue.
Liikennemelun suojavyöhykkeeksi tarkoitettu alue, jolle saa rakentaa tarpeellisia melusuojarakennelmia.

Kaavan yleiset määräykset

Alueella tulee suosia puurakentamista. Alueen rakennuksissa tulee olla perinteinen harjakatto tai mansardikatto. Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla vaaleita suosien lämpimiä sävyjä.

Alueella tulee suosia uusiutuvia energiamuotoja ja energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria.

Lusilantiehen rajautuvat tontit tulee aidata tien suuntaan yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

AO-1 tontit

Rakennusalueelle merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa autokatoksen yhteyteen rakentaa 10 k-m²:n suuruisen varaston.

Autosuojissa voi olla yhteensä vain 2 rinnakkain olevaa autopaikkaa.

Ulkorakennukset/autotallit/autokatokset tulee toteuttaa selvästi päärakennusta alisteisimpina massoittelun ja harjakorkeuden suhteen. Kun ulkorakennus sijoitetaan kadun varrelle, tulee siinä olla vähintään yksi ikkuna/tai aukko kadulle päin. Tontille tulee sijoittaa vähintään 2 autopaikka.

Kaava osoittaa tonttien lukumäärän kortteleissa.

AR-tontit

Tontille tulee sijoittaa 1.5 autopaikkaa asuntoa kohti. Tontille tulee tehdä vähintään 1 katettu autosuojarakennus. Tontille tulee rakentaa lukitut ja katetut polkupyörävarastot vähintään kahdelle polkupyörälle asuntoa kohden, varasto voi olla yhteinen tai esim. asunnon viereinen asuntokohtainen ulkovarasto.

Jätelajittelua varten tehty jätehuolto voidaan toteuttaa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Mikäli AR-korttelialue halutaan jakaa useammaksi tontiksi, voidaan jako hyväksyä rakennuslupan yhteydessä vain, kun kaikkia kaavamääräyksiä voidaan noudattaa kaikilla tonteilla jaon jälkeen.

Hulevesimääräys:

Rakennuspaikoille muodostuvat hulevedet tulee hoitaa tonteilla. 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. Viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisällyttää hulevesien käsittelysuunnitelma. Alueella tehtävissä rakennustöissä ei saa aiheutua kiintoaine- eikä ravinnekuormitusta Enäjärveen.

Melumääräykset:

AR-korttelialueella tulee asuinrakennukset suunnata siten, että ne voidaan yöaikaan tuulettaa melulta suojattuun suuntaan.

Meluvallit AR-korttelialueen ja vt2:n välillä tulee toteuttaa ennen asumista korttelien 397 ja 398 alueella.

5.1.2 Nimistö

Kaavan alueen nimistö on johdettu Kuikun tilaan ja alueen historiaan liittyvistä nimistä. Kaavassa on esitetty katualueina olemassa olevien Lusilantien ja Kuikuntien lisäksi asuinalueiden sisäiset uudet katualueet Missunkuja, Missunpolku, Mimosakuja, Sarvankuja, Limpankuja, sekä Niemelänkuja. Lisäksi ajo -merkinnällä on merkitty Torholansuontie. VL-alueille on annettu nimet Kuikunrinne ja Sarvanniitty.

5.1.3 Asemakaavan mitoitus

Aluevaraukset	Pinta-ala ha	Kerrosala k-m ²	tehokkuus e
A	5,3337	13407	0,11
V	5,0368	50	0
L	1,3467		
E	3,1502		
Yhteensä	14,8674	13457	0,04

Kuva 18: Kaavan mitoitus.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

<i>Asuminen ja esteettömyys</i>	Asemakaavassa on 34 omakotitalotonttia sekä kolme rivitalo-korttelia uusille asukkaille. Vaihtelevat asuntotyyppit ja -koot pientaloissa ja rivitaloissa mahdollistavat monipuolisen sosiaalisen yhteisön. Rivitalot voidaan toteuttaa yksi- tai 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>	Valtatien liikennemelu on huomioitu asemakaavassa ja alue voidaan toteuttaa siten, ettei melun ohjearvot asuinalueilla ylity. Alueen korttelirakenne on suunniteltu tiiviiksi siten, että alueella olemassa oleva puusto pääosin säilyy suojaviheralueella. Alueelle on osoitettu viheralueita ja niille polkuja ja leikkikenttä. Asuinalueella ei ole tiedossa toimintoja tai ominaisuuksia, joilla olisi negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai terveyteen.
<i>Ympäristön puhtaus, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	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.

<i>Sosiaalinen ympäristö ja vaikutukset lapsiin</i>	Todennäköisesti alue kiinnostaa erityisesti lapsiperheitä. Kaavassa osoitetut pientalot ja rivitalot tukevat sosiaalisesti monimuotoisen asuinyhteisön muodostumista. Kaavan mukainen toteuttaminen antaa lapsille turvallisen elinympäristö, niin omilla pihilla kuin lähivirkistysalueillakin. Koulumatkan voi tehdä jalkakäytävillä ja puistopoluilla turvallisesti Etelä-Nummellan koululle, jonka oppilaaksiottoaluetta Kuikun alue on.
<i>Virkistys</i>	Uusi asuinalue tarjoaa asukkaalleen lähimetsän läheisyyden sekä Enäjärven läheisyyden. Alueelle on osoitettu lähivirkistysalueita ja niille voidaan toteuttaa kulkureittejä ja leikkipuisto.

5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

<i>Pienilmasto</i>	Alueella säilyvä puusto sekä istutettava puusto vaikuttavat suotuisan pienilmaston syntymiseen, suojaa paahteelta ja tuulisuudelta sekä haihduttaa sadevesiä. Tonteilla on mahdollista rakennuksia suuntaamalla muodostaa suojaisia pienilmastoltaan suotuisia pihapiirejä.
<i>Ilmastokestävyys</i>	Pellot eivät ole niin hyviä hiilinieluja sitomaan hiilidioksidia kuin metsät, puustoiset puistot tai vaikkapa istutettu tonttimaa. Lisäksi peltojen lannoituksesta johtuvat typpipäästöt valuvat aina lopuksi vesistöön ja aiheuttavat rehevöitymistä. Kun peltoalue otetaan asumiskäyttöön ja alueelle perustetaan puistoja/ lähivirkistysalueita ja mikäli tonteille ja vapaa-alueille istutetaan puustoa ja muuta kasvillisuutta, sitoo sama alue rakentumisen jälkeen paremmin hiilidioksidia kuin pelkkä viljelty pelto. Kaavamerkinnöissä ja määräyksissä on ohjeistettu suosimaan uusiutuvia energialähteitä ja puuta rakennusmateriaalina.
<i>Maaperä</i>	Kaava-alue on rakentamisolosuhteiltaan suurimmaksi osaksi savea. Kaavan tontit ja kadut on pyritty suunnittelemaan siten, että maaston muokkaustarve on minimoitu.

<i>Hulevedet</i>	Kaavassa on huomioitu ja mahdollistettu hulevesisuunnitelman mukaiset ratkaisut. Hulevesien hallinta suunnitellaan tarkemmin katu- ja viheraluesuunnittelun yhteydessä. 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 viivytysrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden ja -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
<i>Pohjavesi</i>	Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

<i>Luonnon olot ja luonnonsuojelu</i>	Luontoselvityksissä tunnistetut luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet on turvattu kaavassa.
<i>Eläimistö</i>	Alueen rakentumisella on vaikutuksia eläinten elinympäristöön, mutta vaikutukset on pyritty minimoimaan ja säilyttämään eläimille soveltuvaa aluetta ja reittejä. Kaavassa on liito-oravien yhteysreitti turvattu. Myös luonnon monimuotoisuus lisääntyy vapaa-alueille luontaisesti tai istuttamalla syntyvän kasviston ansioista ja alueen eläimistön kuten perhosten, lintujen ja kaikenlaisten pieneliöiden määrä monipuolistuu ja lisääntyy.
<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 250–300 henkilöllä. Alueelle ei ole osoitettu palveluita, joten se tulee tukeutumaan Nummelan keskustan 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. Alueelle on tehty maankäyttösopimus, jonka johdosta osa alueelle muodostetuista tonteista siirtyvän kunnan haltuun ja myytäviksi.
<i>Tekninen huolto</i>	Alue tullaan liittämään Vihdin Veden viemäri- ja vesijohtoverkoston.
<i>Liikenne</i>	Alue liittyy luontevasti kunnan olemassa olevaan joukkoliikennejärjestelmään sekä jalankulun ja pyöräilyn verkkoon. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat suunnittelualueen kohdalla Porintien varrella. Alue liittyy katuverkkoon Lusilantien ja Huhdanmäentien välityksellä.
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Alueelle toteutettavien katujen myötä sen liikennejärjestelyt selkeytyvät ja liikenneturvallisuus paranee. Liikenneturvallisuus huomioidaan kavasuunnitelmassa ja alueen rakentamisen aikana. Kokoojakadun mitoituksessa on huomioitu jk/pp-tien rakentaminen katualueelle. Suoria tonttiliittymiä on osoitettu kokoojakadulle vain kaksi, joista toisen voidaan liittää katuun myös tonttikadun puolelta.

5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

<i>Arvokkaat rakennukset</i>	Asemakaavalla ei ole suoria vaikutuksia arvokkaiden rakennusten säilymiseen, sillä alue on rakentamaton lukuun ottamatta vanhaa puimalaa/latoa, jolle on osoitettu ohjeellinen rakennuspaikka lähivirkistysalueelle.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i>	Asemakaavalla ei ole suoria vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaupunki-/taajamarakennetta alueella ei ennestään ole, joten sen osalta uutena vaikutuksena on taajamarakenteen syntyminen peltoalueelle.
<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 palvelujen tarvetta Nummelassa, mikä mahdollisesti tuottaa uusia työpaikkoja.
<i>Kilpailu</i>	Uusi tonttivaranto lisää Vihdin kilpailukykyä tonttitarjonnassa.

5.2.7 Ilmastokestävä kaavoitus

Kaavan ilmastokestävyyttä on arvioitu Kilva-työkalulla. Analyysissä on huomioitu sekä ilmaston- muutoksen hillintä, että siihen sopeutuminen. KILVA tuottaa listauksen kaava-alueen vahvuuksista ja heikkouksista. Tulokset on huomioitu kaavan vaikutusten arvioinnissa, ja ne voivat toimia lähtökohtana 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 ilmasto- riskeille 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 (AKL 58 §) rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostöimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon.

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetuille 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

sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi@vihti.fi

Asemakaavan valmistelu

Matti Hult, *kaavasuunnittelija*

Tiedustelut

Tarja Johansson, *kaavasuunnittelija*
puh. 050 302 4695

Marianne Kaunio, *kaavoituspäällikkö*
puh. 044 042 1345

Kaavan piirtäminen

Eila Oulujärvi, *kaavoitusassistentti*
puh. 044 467 5285

Kaavaotteet

Eila Siikanen, *suunnitteluavustaja*
puh. 044 467 5582

tai [kaavoitus\(at\)vihti.fi](mailto:kaavoitus(at)vihti.fi)

Liikennesuunnittelu

Laura Kilpeläinen, *liikennesuunnittelija*
puh. 044 467 5444

Sopimukset ja maanhankinta

Mika Kukkula, *maankäyttöinsinööri*
puh. 044 467 5227

Käyntiosoite

Asemantie 30, 03100 Nummela

Kaavoitustoimen postiosoite

Elinvoimakeskus/kaavoitus
PL 13, 03101 Nummela

Katujen ja yleisten alueiden suunnitelmat

Kristiina Kemppainen, *suunnittelija*
puh. 044 4675 325



Raportissa esitetyt lainaukset alueidenkäyttölaista (AKL) tai rakentamislaita eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykälien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut. Alkuperäiset AKL:n ja RL: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/H/T\