

Kaava N175 Ridalinkallion asemakaava / asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotus

Elinvoimalautakunta 13.12.2022 § 100

Kaavoitusprosessin vaihe

Ridalinkallion asemakaava, N175, osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin edellisen kerran kaavoitus- ja teknisessä lautakunnassa 8.6.2016 § 48 ja tavoitteita käsiteltiin edellisen kerran kunnanhallituksessa 13.6.2016 § 107.

Kaavoituksen tavoitteet ovat pysyneet samana kuin vuonna 2016 laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, mutta kaavoitusprosessin aikataulu on muuttunut.

Kaavatyö sisältyy kunnanvaltuuston 13.12.2021 § 98 hyväksymään vuosien 2022-2023 kaavoitusohjelmaan.

Valmistelija

Roosa Saarela, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1171
Emma Kiukas, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 612 4193

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Petra Ståhl

Ehdotus

Elinvoimalautakunta päättää:

- 1) merkitä tiedoksi Ridalinkallion asemakaavan (kaava N175) päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivitetty 13.12.2022)
- 2) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön tavoitteet sekä aikatauluun esitetyn muutoksen.

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti

- 1) merkitä tiedoksi Ridalinkallion asemakaavan (kaava N175) päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivitetty 13.12.2022)
- 2) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön tavoitteet sekä aikatauluun esitetyn muutoksen.

Tiedoksi

Kunnanhallitus 19.12.2022 § 267

Valmistelija

Roosa Saarela etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1171
Emma Kiukas, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 612 4193

Esittelijä

Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut kaavatyön tavoitteet sekä aikatauluun esitetyn muutoksen.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Elinvoimalautakunta 15.04.2025 § 45
531/10.02.03.00/2022

Kaavoituksen vaihe

Kaavatyö sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2024-2025.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavan N175 osalta on päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä laadittu asemakaava ja asemakaavamuutoksen ehdotus.

Asemakaava ja asemakaavamuutos

Alue sijoittuu Nummelan taajamassa ns. Ridalinmetsän alueelle, Porintien länsipuolelle. Aluetta halkoo Pihtisillantie. Suunnittelualue tukeutuu idän puolella voimassa olevaan Huhdanmäen Meritieahteen asemakaava-alueeseen sekä lännen puolella olevin Hakalanrinteen, Linnanniitun ja Kotirinteen asemakaava-alueisiin sekä pohjoispuolella Huhdanmäen asemakaavoihin. Asemakaava-alueen sisään jää kokaisuudessa Ritalanrinteen toteutumaton työpaikka-alueen asemakaava.

Kaava-alue muodostuu suurimmaksi osaksi metsäisistä alueista. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 83 hehtaaria.

Asemakaavoitus on aloitettu jo 2014 laaditulla Ridalinmetsän asemakaavan (N148) valmisteluaineiston laatimisella. Sen jälkeen alueen kaavatyötä on jatkettu Ritalanrinteen ja Hakalanrinteen asemakaavoituksilla. Jäljelle jäänyt alue jaettiin sittemmin kolmeen kaava-alueeseen Ridalinkallio, Ridalinmetsä ja Sveitsinkallio, joista kaikista laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmat ja tehtiin alueen rakentamista tukevia selvityksiä. Nyt nämä kolme kaavaa on yhdistetty Ridalinkallion asemakaava-alueeksi, kaava tunnuksella N175. Tälle kaavalle on laadittu päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan N148 valmisteluaineiston ja muiden uusien tavoitteiden ja selvitysten perusteella asemakaava ja asemakaavamuutoksen ehdotus asetettavaksi julkisesti nähtäville. Asemakaavaa muutetaan koko rakentumattoman Ritalanrinteen työpaikka-asemakaavan alueella, Pihtisillantien katualueella Hakalanrinteen asemakaavassa, Huhdanmäentien katualueella Meritieahteen asemakaavassa ja Kotirinteentien katualueella Kotirinteen asemakaavaassa.

Alueelle on kaavaehdotuksessa osoitettu n. 142 erillispientalotonttia ja n. 22 muuta asuinrakentamisen tonttia. Lisäksi yksi palvelurakentamisen tontti julkiseen tai yksityiseen tarpeeseen. Rakennusoikeutta on yhteensä n. 53 700 k-m². Lisäksi kaava-alueen pinta-alasta suurin osa on maaston muotojen ja suojeltavien luonnonolosuhteiden vuoksi viheralueita (VP, VL, EV, S-1).

Kaavataloudelliset vaikutukset

Ridalinkallion alue jatkaa Nummelan taajamarakennetta sen tärkeimpään kasvusuuntaan eli etelään. Asemakaava vastaa kunnan tavoitteeseen lisätä taajamiin monipuolista asuntotuotantoa ja lisää kunnan pientalojen rakennuspaikkojen tarjontaa. Kunta tulee saamaan tuloja uusien rakennuspaikkojen myynnistä ja liittymismaksuista, joilla kustannetaan alueen katujen ja kunnallistekniikan ja mm. hulevesien, puistojen ja leikkipaikkojen sekä puistopolkujen rakentamista. Alustavan kaavaehdotuksen perusteella tehtiin v. 2024 kaavataloudellinen tarkastelu, jonka perusteella päätettiin tutkia saadaanko alueelle lisää rakentamista kaavatalouden saamiseksi kannattavaksi.

Ehdotusluonnoksessa oli n. 90 omakotalotonttia ja jonkin verran yhteisöllisen asumisen korttelialueita. Nyt tontteja on kaavaehdotukseen esitetty yhteensä 164 kpl. Alueen tonttien kasvattamisen myötä voidaan karkeasti arvioida, että infran kustannukset ja kunnan alueelta saamat myynti- ja liittymismaksutulot ovat likimain samansuuruiset. Uusien kuntalaisten myötä kunnan asukasluku voi kasvaa, jolla on positiivinen vaikutus kunnan verotuloihin.

Maisemalliset ja luonnontilan vaikutukset

Asemakaava-alue pääosin hakattua metsää ja nuorta taimikkoa. Alueella on korkeiden kallioiden välissä laaksoja ja joitakin luonnonsuojelun kohteita, jotka kaavoituksessa on huomioitu. Alueen suunnitelussa on huomioitu myös liito-oravan kulkureitti tarpeellisella kaavamerkinnällä. Maisema muuttuu rakentamisen myötä, mutta kalliomäet säästyvät pääosin rakentamiselta, joten alueen maiseman rakenne säilyy edelleen tunnistettavana. Rakentaminen sijoittuu pääosin hakkuualueille ja nuoreen taimikkoon, joten alueelle jää runsaasti luonnotilassa olevaa aluetta.

Liikenteelliset vaikutukset

Alue liittyy Nummelan taajamaan Pihtisillantien ja Huhdanmäentien välityksillä. Pihtisillantie jatkuu vt2:n itäpuolella yksityistien Huhmariin seututie 110:lle, Vanhalle Turuntielle. Porintiellä, vt2:lla, on alueen kohdalla molemmin puolin linja-autopysäkit.

Vaikutukset ilmastoon ja vesistöihin

Pääosa alueen metsistä on hakattu ja hiilinieluja on näin vähennetty alueelta. Kaava-alueelle jää kuitenkin erittäin laajat vapaa-alueet, joilla vielä on ja joille kasvaa metsää. Myös luonnon monimuotoisuus lisääntyy vapaa-alueille luontaisesti tai istuttamalla syntyvän kasvuston ansioista ja alueen eläimistön kuten lintujen piennisäkkäiden, perhosten ja kaikenlaisten pieneliöiden määrä elinolosuhteen säilyy ja ehkä myös lisääntyy.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaava-alueen rakenne on - jo maaston muotojenkin vuoksi - sellainen, että alueelle muodostuu pienempiä, erillisiä, kadunvarsinaapurustoja, joissa ehkä syntyy tiiviimpi sosiaalinen yhteisö, kuin laajoilla yhtenäisillä kaava-alueilla. Asemakaava-alue liittyy Nummelan taajaman alueeseen. Asukkaiden sosiaalinen elämä suuntautuu Nummelan aktiviteetteihin. Alue on Etelä-Nummelan koulun oppilaaksiottoaluetta ja myös alueen päiväkotilapset sijoittunevat Etelä-Nummelan alueen päiväkoteihin.

Valmistelija	Roosa Saarela etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1171 Matti Hult, kaavasuunnittelija
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Mika Herpiö
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättäisi:

- 1) merkitä tiedoksi kaavan N175, Ridalinkallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksen päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päiväty 15.4.2025) ja
- 2) esittää kunnanhallitukselle, että se päättää asettaa Ridalinkallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (N175, päiväty 15.4.2025) julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja RA 27 §:n tarkoittamilla tavoilla ja pyytää ehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus: Ympäristö ja luonnonvarat sekä liikenne ja infrastruktuuri vastuualueet

Uudenmaan liitto

Väylävirasto

Länsi-Uudenmaan museo

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Caruna Oy

Gasgrid Finland Oy

Gasum

Auris Kaasunjakelu Oy

Fingrid Oyj

Nummelan Aluelämpö Oy

Rosk'n Roll Oy Ab

Telia Finland Oyj

DNA Oyj

Elisa Oyj

Telia Oyj

Siuntionjoen latvajärvien suojeluyhdistys ry

Nummelan Kilta

Vihti-Seura ry

Vihdin asukas ja kylätoiminta ry (Viakas)

Vihdin luonto ry

Vihdin yrittäjät ry

Vammaisneuvosto
Vanhusneuvosto
Nuorisovaltuusto
Vihdin invalidit ry
Vihdin kulttuuritoimija- ja Yrittäjäyhdistys Wichtis

Päätös Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi