

Kaava N175 Ridalinkallion asemakaava ja asemakaavamuutos/ hyväksymisvaihe

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

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 suunnittelussa 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 (päivätty 15.4.2025) ja
- 2) esittää kunnanhallitukselle, että se päättää asettaa Ridalinkallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (N175, päivätty 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

Kunnanhallitus 28.04.2025 § 94

Valmistelija Roosa Saarela etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1171

Esittelijä Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus päättää

1)	merkitä tiedoksi kaavan N175, Ridalinkallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksen päivitetyn osallistumis- ja arviointi-suunnitelman (päivätty 15.4.2025) ja
2)	asettaa Ridalinkallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksen (N175, päivätty 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 vastualueet 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 SuurVihdin Kilta
--	--

Päätös

Kunnanhallitus päätti

1)	merkitä tiedoksi kaavan N175, Ridalinkallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksen päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päiväty 15.4.2025) ja
2)	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 vastualueet 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 SuurVihdin Kilta

Kaavoitusprosessin vaihe

Ridalinmetsän asemakaava ja asemakaavamuutos, N175, sisältyy kunnanvaltuuston hyväksyntään kaavoitusohjelmiin vuosille 2024–2025 ja 2025–2028.

Asemakaava on valmisteltu kaavaehdotuksen pohjalta hyväksymiskäsittelyyn. Ridalinkallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksen alueen asemakaavaehdotus pidettiin AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n tarkoittamalla tavalla julkisesti nähtävillä ajalla 14.5. – 12.6.2025.

Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana seitsemän lausuntoa sekä kaksi muistutusta. Nähtävilläoloajan jälkeen saatiin yksi lausunto ja yksi muistutus. Näihin on laadittu vastineet, jotka on esitetty selostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa. Kaavaan tehdyt muutokset eivät ole merkittäviä, eivätkä aiheuta asemakaavaehdotuksen asettamista uudelleen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n tarkoittamalla tavalla julkisesti nähtäville.

Kaava-aineistoon tehdyt tarkistukset

Lausuntojen ja muistutusten perusteella tehdyt muutokset kaavakarttaan, -merkintöihin ja -määräyksiin:

- Muistutuksen mukaisesti nykyisen Kotirinteentie 24 kiinteistörajoja on muokattu.
- Kotirinteentien loppuosa on muutettu ajoyhteydeksi.
- Vanhan Helsingintien sm-merkintä ja kaavamääräys on muutettu Länsi-Uudenmaan museon ehdotuksen pohjalta seuraavanlaiseksi:
s/15: Historiallinen tielinja. Tien linjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Tavanomaisten tien hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.
- Kaavaan on tarkistettu johtoaukean leveys
- Kaavasta on poistettu viittaukset kortteleihin 600 ja 601 ja muutettu kortteleiksi 596 ja 597
- Kaavaan on lisätty yleismääräys: Sekä kortteli- että VL-alueilla tarpeetonta puunkaatoa tulee välttää.
- Kaavaan on lisätty yksi puistomuuntamon paikka
- Kaavamääräyksissä muutettu luonnonsuojelulain pykälä sekä suojellun luontotyyppin että liito-oravan osalta. Pieni sl-merkintä on poistettu.

- Kaavaselostukseen on lisätty vuonna 2014 tehty selvitys alueen rakennuksista kaavaselostuksen liitteeksi Länsi-Uudenmaan museon lausunnon mukaisesti.
- Kaavaselostukseen on lisätty hiililaskenta-analyysi
- Kaavaan on lisäksi muutettu AR-korttelialueet kaavamerkinnälle AP mahdollistamaan monipuolisemmin erilaisia suunnitteluratkaisuja.
- Kaavaan on tehty vähäisiä stilisointeja kerroslukuihin siten, että rakennukset saadaan istutettua maastoon mielekkäämmiin.

Kaavan sisältö

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella laajennetaan Nummelan taajamarakennetta sekä lisätään kunnan pientalojen tonttivarantoa. Asemakaavan tavoitteena on luoda alueelle viihtyisiä pientaloalue laajoine virkistysalueineen.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 83,7 hehtaaria, josta asumiseen on osoitettu noin 19,8 hehtaaria, palvelurakentamiselle noin 0,5 hehtaaria, virkistysalueiksi n. 36 hehtaaria, katualueiksi n. 12,5 ha, suojelualueeksi n. 3 ha ja suojaviheralueiksi n. 11 ha. Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle 142 omakotitalotonttia, joista viidelle voidaan osoittaa asumisen lisäksi työ- ja liiketiloja sekä 12 asuinrakentamisen korttelialuetta (AP/AP-7), joihin on kaavassa esitetty 22 tonttia. Alueelle varataan korttelialue julkisten tai yksityisten palvelujen rakentamiselle. Alueelle tulee huomattavan laajat puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet sekä suojelualue (yht. n. 40 ha).

Kaavan vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset

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 Swecon toimesta, jonka perusteella tonttien määrää kasvatettiin.

Maisemalliset ja luonnontilan vaikutukset

Uusi alue tarjoaa asukkailleen ja lähialueen asukkaille laajat virkistysalueet. Viheralueille on kaavassa osoitettu mahdollisuus toteuttaa leikkikenttiä ja ulkoilupolkuja. Luonnonympäristö ja suojeltavat kohteet on huomioitu kaavamääräyksissä ja merkinnöissä.

Kaavan tontit ja kadut on pyritty sijoittamaan maastoon siten, että maastonmuokkaustarve on minimoitu. Tontteja on kuitenkin jouduttu, kaavatalous huomioon ottaen sijoittamaan myös rinteisiin, jolloin maaston leikkauksia ja pengerryksiä tulee tehtäväksi.

Liikenteelliset vaikutukset

Alue liittyy luontevasti kunnan olemassa olevaan joukkoliikennejärjestelmään ja jalankulun ja pyöräilynverkkoon. Pihtisillantie tulee olemaan joukkoliikenteen katu ja sen katusuunnitelmissa on alueen kohdalle tulossa linja-autopysäkkejä.

Kaava-alueen liittymistä kunnan ympäröivään liikenneverkkoon tullaan tutkimaan vielä tarkemmin laajemmassa liikenneselvityksessä, jossa kartoitetaan liikenneverkon parantamistoimenpiteiden tarvetta ja aikatauluja.

Vaikutukset ilmastoon ja vesistöihin

Kaikki uudisrakentaminen tuottaa jo rakennusaineteollisuuden ja kuljetustenkin vuoksi ilmastopäästöjä. Lisäksi rakennusmaan laajeneminen metsäaluille vähentää metsien hiilinielua. Ridalinkallion kaava-alueella säilyy kuitenkin poikkeuksellisen laajat VP-, VL-, EV- ja S-1-alueet, joiden pinta-ala on lähes puolet kaava-alueen pinta-alasta.

Kaava-alueen ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA-työkalun lisäksi tekemällä alueesta hiilikartta-analyysi. Haitallisia vaikutuksia on pyritty mahdollisuuksien mukaan hillitsemään kaavamääräyksin.

Ilmastovaikutusten kannalta on mielekästä osoittaa kaupunkimaista pientaloasumista hyvälle saavutettavuusvyöhykkeille hajarakentamisalueiden sijaan. Kaava-alue on tunnistettu myös Uusimaa 2050- kaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja on kunnan yleiskaavojen mukainen.

Luontoselvityksissä tunnistetut luonnon ja maiseman arvoalueet ja -kohteet, sekä luonnonsuojelulain ja vesilain mukaiset kohteet on huomioitu ja turvattu kaavassa.

Kaavamerkinnoissa ja määräyksissä on ohjeistettu suosimaan uusiutuvia energialähteitä ja puuta rakennusmateriaalina. Kaavamääräykseen on niin ikään tuotu uusi yleismääräys: Sekä kortteli- että VL-alueilla tarpeetonta puunkaatoa tulee välttää.

Sosiaaliset vaikutukset

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

Marianne Kaunio etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440421345

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Mika Herpiö

Ehdotus

Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se päättää

- 1) hyväksyä Ridalinkallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksesta, kaava N175, pyydettyihin lausuntoihin ja saatuihin muistutuksiin annetut vastineet,
- 2) esittää Ridalinkallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksen, kaava N175 (4.11.2025) kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi,
- 3) esittää, että kaavaselostukseen ja selostuksen liitteisiin voidaan tehdä teknisiä korjauksia (asemakaavan seurantalomake) ennen valtuuston käsittelyä.

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että se päättää

- 1) hyväksyä Ridalinkallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksesta, kaava N175, pyydettyihin lausuntoihin ja saatuihin muistutuksiin annetut vastineet,
- 2) esittää Ridalinkallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksen, kaava N175 (4.11.2025) kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi,
- 3) esittää, että kaavaselostukseen ja selostuksen liitteisiin voidaan tehdä teknisiä korjauksia (asemakaavan seurantalomake) ennen valtuuston käsittelyä.

Tiedoksi

kunnanhallitus