



V/HTA

Kaava Ot 18 Otalammen Helminharjun asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavaselostus



Kate 4.2.2020

Kh

Kv

§ 3

§

§

Kate om

Kh om

Kh liite

Kh liite

Kaavan laatija:

Tarja Johansson, kaavasuunnittelija
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti tarja.johansson@vihti.fi
puh. 044 421 171



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympa 28.2.2012 § 12 Ympa liite 2
KaTe 27.3.2013 § 14 KaTe liite 1
Kaavatyö kuulutettu vireille 7.3.2012

Tavoitteet

Ympa 21.8.2012 § 51 Ympa om
Kh 27.8.2012 § 144 Liite 2

Valmistelumateriaali

Kate 27.3.2013 § 14 Kate liite 1
Nähtävilläolo 29.4.-28.5.2013

Kaavaehdotus

Kate 22.3.2017 § 26 Kate om
Kh 27.3.2017 § 59 Kh liite
Nähtävilläolo 2.-31.5.2017

Kaavan hyväksyminen

Kate 4.2.2020 § 3 Kate om
Kh
Kv

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

Kaavaan liittyvä aineisto on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Kaava-aineistoa julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavoitus

Kartat @ Vihdin kunnan mittaustoimi (jollei muuta mainita)

Valokuvat @ Vihdin kunnan kaavoitustoimi

Viistoilmakuvat @ Vihdin kunta

Raportin on laatinut Tarja Johansson

Kaavan havainnekuvat: Tarja Johansson

Kaavatyöhön liittyvä katujen ja yleisten alueiden suunnittelu toteutetaan rinnan asemakaavatyön kanssa. Näistä vastaa Vihdin kunnan kunnallistekniikka ja konsulttityönä FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Vihti

Taajama: Otalampi

Kaavan nimi: Otalammen Helminharjun asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavanumero: Ot 18

Helminharjun alue sijaitsee Otalammen taajaman pohjoisosassa. Otalampi on yksi Vihdin kunnan neljästä asemakaavoitetusta taajamasta, ja se on näistä asukasmäärältään pienin.

Kaava-alueen raja-alue on kaventunut ja kaavaan on tehty joitain teknisiä tarkistuksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen mm. alueelta tehtyjen tarkentuneiden rakennettavuusselvitysten seurauksena. Suunnittelualueen pinta-ala on hyväksyttäväksi vietävässä kaavaratkaisussa noin 31 hehtaaria.

Asemakaava koskee seuraavia tiloja tai osaa niistä Tuohilammen kylässä (447): Riikola RN:o 1:155, Havurinne RN:o 1:127, Honkala RN:o 1:327, Korpela RN:o 5:53, Palomaa RN:o 1:154, Onnellisten laakso RN:o 1:321 ja Kotimäki RN:o 1:165. Lisäksi asemakaava koskee Siippoontien maantien aluetta.

Asemakaavan muutos koskee Siippoontien teialuetta ja korttelin 1 tonttia 1.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti (punainen ympyrä) suhteessa Vihdin kunnan rakenteeseen ja taajamiin. © Vihdin kunnan mittautustoimi.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Otalampi sijaitsee maantien 120 eli Vanhan Porintien varrella Vihdin kunnan itäisessä osassa. Suunnittelualue sijoittuu aivan Otalammen taajaman pohjoisosaan Siippoontien pohjoispuolelle siten, että se rajautuu idässä Hanko-Hyvinkää -rautatiehen. Suunnittelualue rajautuu etelässä asemakaavan Ot9 mukaisesti pientalokortteleihin sekä asemakaavan Ot13 Otalammenraittiin.

Aluetta sivuaa Otalammenraitti, joka johtaa Siippoontieltä Otalammen keskustaan suuntaan edelleen Torpparintielle, jonka varrella sijoittuvat sekä Otalampitalo (päiväkoti ja koulu) sekä päivittäistavarakauppa. Suunnittelualueelta on matkaa Otalammen palveluihin noin 2 km.

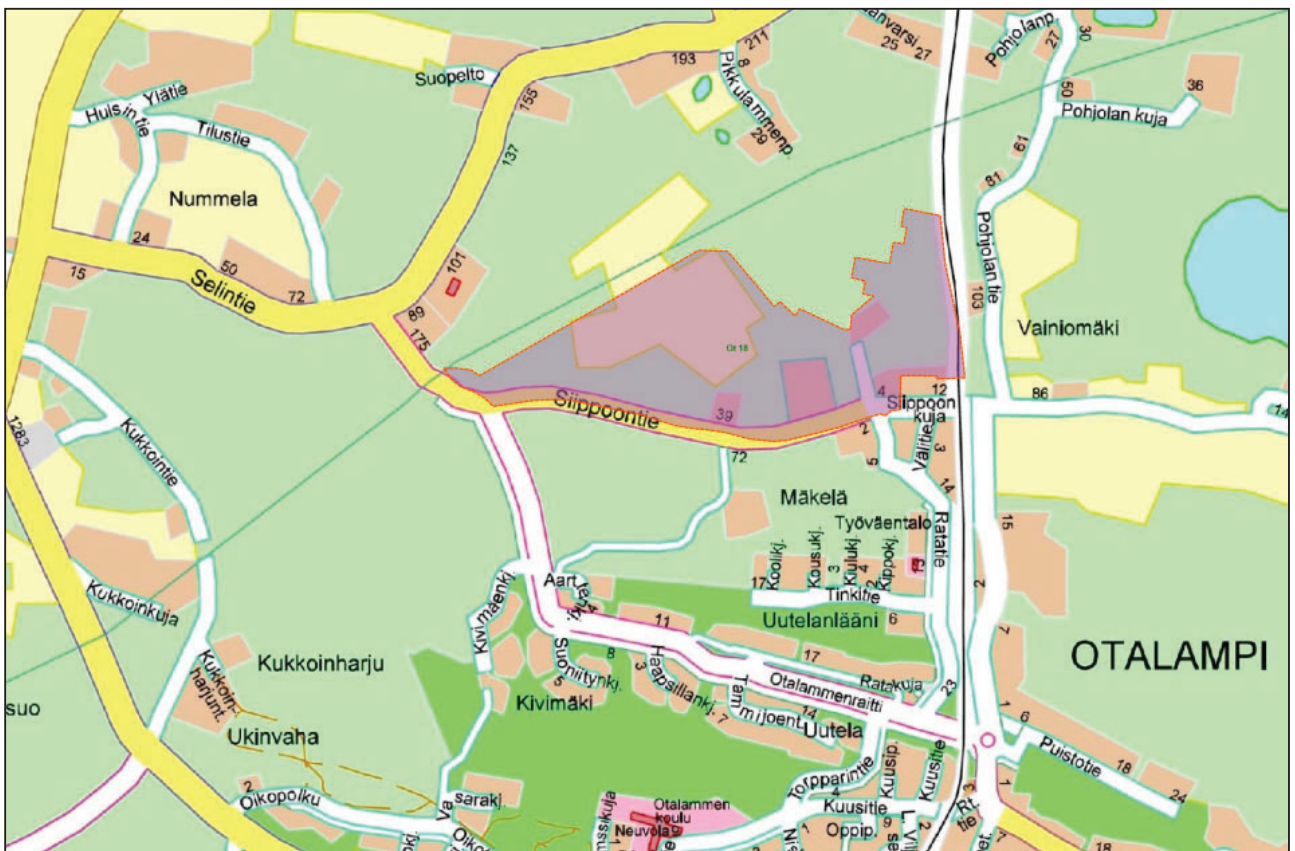
Suunnittelualue käsittää pääosin Vihdin kunnan omistamaa maa-alueita, mutta lisäksi myös joitakin yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä. Suunnittelualue on pääosin metsää ja edelleen viljelykäytössä olevaa peltoaluetta, mutta alueen eteläosissa on myös vähäisessä määrin pientaloaluetta ja lomakäytössä olevia kiinteistöjä. Alueen aivan pohjoispuolelle sijoittuu myös vanha, käytöstä jo vuosikymmeniä sitten poistunut pieni soranottoalue.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan laatimisen tarkoituksena on laajentaa Otalammen asemakaavoitettua aluetta pohjoiseen. Asemakaavoituksella on tarkoitus tutkia laadukkaan pientaloaluetuksen sijoittamista alueelle huomioiden sen sijainnin taajaman pohjoislaidalla sekä alueen rakennetun- ja luonnonympäristön ominaispiirteet. Tavoitteena on luoda Helminharjuun viihtyisiä ja monipuolinen asuinalue, joka liittyy mahdollisimman tiiviisti Otalammen muuhun taajamarakenteeseen.

Helminharjun alueella on katsottu hyväksi tarjota taajama-asutukseen vaihtoehtoisesti sekä suurehkoja pientalotontteja (yli 1200 m²) että myös joitakin pienempiä omakotitontteja (n. 500 m²). Suurehkojen pientalotonttien sijoittaminen Otalammen taajaman pohjoislaidalle on nähty perusteltuna ratkaisuna, koska alue muodostaa taajaman ja haja-asutusalueen välisen rajavyöhykkeen. Toisaalta alueella halutaan tarjota mahdollisuus omakotitaloasumiseen myös niille asukkaille, joiden tarpeisiin riittää pienempikin rakennuspaikka ja nykyisen asumistrendin mukainen pienempi omakotitalo.

Kaavatyon yhteydessä on tutkittu myös peruspalveluden sijoittamismahdollisuudet ja -tarpeet alueella, mutta niille ei ole nähty tarvetta. Alueen rakennettavuudeltaan heikolle peltoalueelle on osoitettu palstaviljelyaluetta.



Ylempänä suunnittelualan ehdotusvaiheen raja ja alempana hyväksymisvaiheen raja opaskartalla (rajattu punaisella). © Vihdin kunnan mittaustoimi.

1.4 Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Sisällysluettelo	5
1.5 Liitteet	6
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2. Tiivistelmä	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Asemakaava	8
2.3 Asemakaava toteuttaminen	8
3. Lähtökohdat	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1 Luonnonympäristö	9
3.1.2 Rakennettu ympäristö	15
3.1.3 Maanomistus	21
3.2 Suunnittelutilanne	22
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	22
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	26
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	26
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	26
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.3.1 Osalliset	26
4.3.2 Vireilletulo	26
4.3.3 Osalliset ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö	26
4.4 Asemakaavan tavoitteet	27
4.4.1 MRL sisältövaatimukset	27
4.4.2 Lähtökohhta-aineiston antamat tavoitteet	27
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	30
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	31
4.5.1 Alustavan kaavaratkaisun kuvaus	31
4.5.2 Alustavan kaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	33
4.5.3 Alustavaan kaavaratkaisuun saatu palaute	34
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	39
5. Asemakaavan kuvaus	45
5.1 Kaavan rakenne	45
5.1.1 Mitoitus	45
5.1.2 Palvelut	46
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	46
5.3 Aluevaraukset	47
5.3.1 Korttelialueet	47
5.3.2 Muut alueet	48
5.4 Kaavan vaikutukset	48
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	48
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	49
5.4.3 Muut vaikutukset	49
5.5 Ympäristön häiriötekijät	50
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	50
5.7 Nimistö	50
6. Asemakaavan toteutus	52
6.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat	52
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	52
6.3 Toteutuksen seuranta	53

1.5 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kaavakartta
- Liite 3. Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 4. Seurantalomake

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan liitto 8.11.2006.
- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava. Uudenmaanliitto 17.12.2008.
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, kaavaehdotus. Uudenmaanliitto, Maakuntahallitus 4.3.2013.
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025, Skoy 2004.
- Yleiskaava. Kunnanvaltuusto 10.11.1986.
- Otalammen osayleiskaava 0933B. Perusselvitykset ja sen liitteet, 2005. Pohjatutkimus, Uudenmaan maanrakennussuunnittelu Oy, 2012.
- Vihdin kunnan kaavoitusohjelma 2016. Kv 9.11.2015 § 49.
- Vihdin kunnan väestösuunnite. Vihdin kunta, 2010.
- Vihdin kunnan ilmastostrategia 2010-2020. Kv 14.6.2010
- Vihdin kunnan tasapainoitettu strategia 2012. Kv 3.10.2011.
- Vihdin kunnan päivitetty ympäristönsuojelumääräykset. Vihdin kunta, 2012.
- Ohjeellinen palveluverkkosuunnitelma vuosille 2009 - 2030. 2010.
- Kuuma-kuntien yhteinen kehityskuva. Pöyry Pinland Oy. Kuuma-hallitus, 2012.
- Kaavoitustarpeen ja -kohteiden arviointi. Loppuraportti. Vihdin kunta, 1998.
- Maaperäkartta. Maaperäkartta 1:20 000, karttalehti 2041 08 Ojakkala. Geologian tutkimuskeskus ja Maanmittauslaitos, 1995.
- Pohjavesialuekartta 1:25000. Uudenmaan ympäristökeskus, 2005.
- Vihdin maisemahistoriallinen selvitys, Johanna Forsius-Nummela, 3.3.1994.
- Vihdin asutushistoriaa, kulttuurimaisemaa ja vanhaa rakennuskantaa, Vihdin rakennuskulttuurisäätiö, 2012.
- Otalammen taajaman ja asemanseudunrakennusinventointi, Hilka Högström, 1995 ja Sirkka-Liisa Sihvonen, 2005.
- Vihdin kulttuurihistorialliset rakennukset ja kohteet, Vihti-Seura ja Museovirasto, 1982.
- Vihdin tieliikenteen meluselvitys. Tielaitos, Vihdin kunta ja LT-Konsultit, 1998.
- Vihdin kevytliikenne- ja ulkoiluverkoston kehittämisuunnitelma. WSP Group Oy, 2012.
- Tieverkko- ja liikenneturvallisuus- suunnitelma. Uudenmaan tiepiiri, 2005. tutkimuskeskus ja Maanmittauslaitos, 1994.
- Maakaasuputki Mäntsälä - Siuntio, linjauskartat, 2006 - 2011.
- Ympäristönsuojelumääräykset, kunnanvaltuusto 2.4.2012.
- Ohjeellinen palveluverkkosuunnitelma vuosille 2009 - 2030.
- Vihdin ilmastostrategia 2010-2020, 2010.
- Helminharjun luontoselvitys 2011, Sito Oy 12.8.2011
- Raideliikennetärinäselvitys - Otalammen taajaman pohjoisosan asemakaavoitus (Helminharju) ja vanhan kaavan uudistaminen radan itäpuolelta, Vihti, Promethor Oy 20.12.2011.
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys - Otalammen taajaman pohjoisosan asemakaavoitus (Helminharju) ja vanhan kaavan uudistaminen radan itäpuolelta, Vihti, Promethor 19.12.2011.
- Vihti, Otalampi, Muinaisjäännösten arkistoselvitys 2015, Mikroliitti Oy, Timo Jussila, 5.10.2015.
- Maisemaselvitys Otalammen alueelta, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 21.12.2015.
- Pohjatutkimuslausunto, Vihdin kunta, Halminharjun asemakaava-alue, Sweco Ympäristö Oy, 10.9.2015.
- Tie- ja raideliikenteen meluselvitys, Ot 18 Helminharjun asemakaava ja asemakaavamuutos, Promethor Oy, 14.10.2016.
- Raideliikenteen tärinäselvitys, Ot 18 Helminharjun asemakaava ja asemakaavamuutos, Promethor Oy, 14.10.2016.
- Helminharjun asemakaava-alueen kunnallistekniikan ja katualueiden yleissuunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka oy, 2017.
- Otalammen Helminharju, rakennettavuusselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2018.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Helminharjun asemakaava on sisällynyt jo kunnanvaltuuston 15.11.2010 § 46 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuodelle 2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esitelty ympäristölautakunnan kokouksessa 28.2.2012 ja kaava päätettiin kuuluttaa vireille (7.3.2012).

Asemakaavatyötä varten on teetetty suunnittelualueelta raideliikenteen tärinäselvitys sekä tie- ja raideliikennemeluselvitys (Promethor Oy, 2011). Lisäksi suunnittelualueelta on teetetty luontoselvitys (Sito Oy, 2011) ja pohjatutkimuksia (Uudenmaan maanrakennussuunnittelu Oy, 2012).

Asemakaavan perusselvitykset ja tavoitteet on merkitty tiedoksi ympäristölautakunnassa 21.8.2012 § 51, ja kaavatyön tavoitteet on hyväksytty kunnanhallituksessa 27.8.2012 § 144.

Kaava-alueen raja-alue on tarkentunut kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä siten, että alkuperäisen alueen kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa oleva pohjoisosa jätettiin kaavaluonnoksen ulkopuolelle. Lisäksi kaava-alueen ulkopuolelle jätettiin Selintien rajautuva alueen itäosa, koska yksityisten maanomistajien kanssa ei päästy sopimukseen alueen kaavoittamisesta.

Kevättalvella 2013 on tehty kaavoituksen käynnistämissopimuksia suunnittelualueella olevien yksityisten maanomistajien kanssa. Ne koskevat kiinteistöjä RN:o 1:327, RN:o 1:321 ja RN:o 1:165.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä vuorovaikutusta varten keväällä 2013 (Kate 27.3.2013 § 14).

Vuoden 2015 aikana alueella on tehty tarkentavia pohjatutkimuksia sekä laajempaa Otalammen aluetta koskevat muinaisjäännösten arkistoseelvitys 2015 (Mikroliitti Oy) sekä maisemaselvitys Otalammen alueelta (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Vuonna 2016 Helminharjun alueella on tehty tarkennettuja melu- ja tärinäselvityksiä (Promethor Oy) sekä kunnallistekniikan yleissuunnittelua (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy).

Tehtyjen lisäselvitysten tuloksien johdosta kaava-alueen raja-alue on muuttunut kaavaehdotusta valmisteltaessa. Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä keväällä 2017 (Kate 22.3.2017 § 26 ja kh 27.3.2017 § 59).

Alueen rakennettavuutta selvitettiin tontinmyyntiin liittyen vielä keväällä 2018 tarkentavilla rakennettavuusselvityksillä (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Näiden selvitysten johdosta kaavan hyväksymiskäsittelyyn vietävää aluetta on rajattu pienemmäksi kuin mitä se oli ehdotusvaiheessa ja kaavaan on tehty teknisiä korjauksia.

Kaavaan liittyvät maankäyttösopimukset on tehty vuoden 2019 lopulla.



Suunnittelualueen hyväksymisvaiheen raja-alue ortokuvalla © MLL

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen raja on kaventunut kaavaehdotukseen nähden ja myös suunnitteluratkaisu poikkeaa pieniltä osin ehdotusvaiheessa esitetystä ratkaisusta. Uusimman rakennettavuusselvityksen tulosten pohjalta asuinkortteleita on muutettu siten, että rakennettavuudeltaan heikoimmilta alueilta rakennuspaikkoja on jouduttu poistamaan ja alueet on merkitty lähivirkistyskäyttöön. Tämän seurauksena myös Helminharjuntietä on lyhennetty siten, että alueen kunnallistekninen rakenne olisi mahdollisimman tehokas ja ylimääräisiltä kustannuksilta välttyttäisiin. Kaavakartalta on myös poistettu luokiteltuun pohjavesialueeseen viittaavat merkinnät ja määräykset, koska ko. pohjavesialue on poistettu luokiteltujen vedenottamiseen sopivien pohjavesialueiden listalta vuonna 2019. Suunnittelussa on kuitenkin huomioitu alueella esiintyvä pohjavesi sekä myös mahdollisen paineellisen pohjaveden esiintyminen alueella.

Laajahkolliselle alavalle peltoalueelle, jonka rakennettavuus on erittäin huono, on esitetty sijoitettavaksi palstaviljelyaluetta. Tarkennettujen melu- ja värinäselvitysten tulosten seurauksena radan varrelle on sijoitettu suojaviheraluetta, jolle on toteutettava meluvalli, jolla suojataan lähimmäksi rataa sijoittuvia rakennuspaikkoja raideliikenteen aiheuttamalta melulta. Kaavassa annetaan myös erillisiä kaavamääräyksiä melu- ja värinäsuojaukseen, pohjaveden suojeleluun sekä rakentamisen ulkoasuun liittyen.

Alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma on laadittu rinnan kaavaehdotuksen kanssa, jolloin kaavaehdotuksessa on voitu ottaa huomioon katurakenteiden ja kunnallisteknisten verkostojen vaatimukset.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä kaavan saatua lainvoiman. Kaavan suunnittelussa on huomioitu mahdollisuus toteuttaa alue osa-alue kerrallaan. Pientalotontteja alueelta voidaan asettaa myyntiin, kun kunnallistekniikka (katu, vesi- ja viemäri-liittymät sekä sähköliittymät) on ko. osa-alueelle toteutettu. Alueelle muodostuu uusia pientalotontteja sekä Vihdin kunnan että yksityisten maanomistajien myytäväksi.

Alueen kunnallistekniikan rakentamisesta muodostuvat ylijäämämaat on tarkoitus läjittää radan varren suojaviheralueelle meluvalliksi suojaamaan osaltaan asuinkortteleita raideliikenteen aiheuttamalta melulta. Mikäli Helminharjun alueelta ei muodostu riittävästi läjitettävää maata, voidaan sitä tuoda alueelle myös muualta.



Viistokuvassa suunnittelualue pohjoisesta nähtynä. Suurin osa Helminharjun alueesta on metsää ja metsittymässä olevaa vanhaa peltoa. Alueella on tehty metsänhoitotoimenpiteitä viistokuvien ottamisen jälkeen. Kuvan oikealla laidalla on osin edelleen viljelykäytössä oleva avoin peltoalue.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijoittuu Otalammelle, yhteen Vihdin kunnan neljästä asemakaavoitetuista taajamasta. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 31 hehtaaria sisältäen metsäalueita, peltoa ja niittyä sekä Siippoontien. Alueella on joitakin omakotitaloja, esim. Honkalan tilakokonaisuus (entinen Riikola), joka on peräisin 1920 -luvulta. Pääosin alue on kuitenkin rakentamaton.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa yksityisessä omistuksessa oleviin maa-alueisiin ja lännessä lähinnä kunnan omistamaan kiinteistöön Korpela RN:o 5:53. Idässä suunnittelualue rajautuu Hanko-Hyvinkää junarataan ja etelässä Siippoontiehen sekä kortteliin 1. Kaava-alueeseen on otettu mukaan korttelin 1 tontti 1. Otalammenraitti, Selintie ja Siippoontie toimivat pääliikenneväylinä suunnittelualueelle.

3.1.1 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Otalammen taajama sijoittuu suurmaisemalliseen nivelkootaan, jossa lounais-koillisuuntainen Lohjanharju kohtaa kaakkois-luoteissuuntaisen moreeniselänteen. Tämä alue sijoittuu siten Salpausselän ja rautatien teollistuneen vyöhykkeen ja järvisuuden pienipiirteisen viljelymaisemien vyöhykkeen välimaastoon. Alueen viljelymaisemat ja avotilat ovat kuitenkin melko vaatimattomien kokoisia.

Suunnittelualue on osin kallioista ja harjuista, enimmäkseen karua kangasmetsäaluetta. Alueen länsiosassa on viljelykäytössä osittain edelleen oleva peltoalue, jonka rajautuu länsipuolella olevaan rämeeseen. Siippoontien ja Siippoontien varrella olevaa asutusta lukuunottamatta suurin osa Helminharjun suunnittelualueesta on rakentamatonta. Alue on kuitenkin maankäytön vaikutuksen pirstoma: asutus, tiet, niityt ja pelto-tilkut antavat alueelle leimansa.

Kallioperä, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen kallioperä on eteläosassa pyrokseenigranodioriittia ja pohjoisosassa graniittia (GTK 1995).

Helminharjun alue sijaitsee Salpausselkävyöhykkeellä. Maaperä on hiekkaa ja hiekkamoreenia, jonka päällä on ohut turvekerros länsiosan ojitetun suon ja koillisosan suopainanteen kohdalla. Länsiosassa Selintien varrella on hietarinne ja nykyinen ja radan ja Siippoontien kulmauksessa oleva entinen peltoalue on hienoa hietaa. Alueen keskiosassa on harjualue. Pohjoisosassa on kallioaluetta. Maaperäkartalla suunnittelualue on kalliota, moreenia, hiekkaa, hietaa, savea ja saraturvetta.

Kaava-alueen maanpinnan korkeusvaihtelut ovat melko suuria. Maanpinta vaihtelee välillä +64...+82. Alueen korkeimmat kohdat ovat pohjoisosassa ja kaakkokulmassa. Myös alueen eteläosassa on mäki, ja maanpinta nousee voimakkaasti kaava-alueen eteläpuolella. Matalimmat paikat ovat ihan alueen pohjoisreunassa ja länsi-/luoteisosissa. Maanpinta laskee myös itään rataa kohti.



Otalampi suurmaisemarakenteessa. (Maisemaselvitys Otalammen alueelta, FCG Suunnittelu ja tekniikka, 2015)



Ote maaperäkartasta (GTK). Kartassa suunnittelualueen rajaus on esitetty punaisella. Suunnittelualueen maaperä on kalliota (punainen), moreenia (ruskea), hiekkaa (vihreä), hietaa (keltainen), hienoa hietaa (violetti), savea (sininen) ja saraturvetta (harmaa).



Alueen rinnemaasto varjostettuna. © MLL

Keväällä 2012 Uudenmaan maanrakennus Oy suoritti Helminharjun alueella alustavia pohjatutkimuksia. Kairaustulosten perusteella kaava-alueen rakennettavuusolosuhteet vaihtelevat: osassa suunnittelualueutta rakentamiseen riittävät maanvaraiset perustukset, joissain paikoissa rakennukset on perustettava rinteen suuntaisesti, joissain osissa riittävät ehkä kevyet perustukset ja vaikeimmin rakennettavassa maastossa rakennukset tulee paaluttaa.

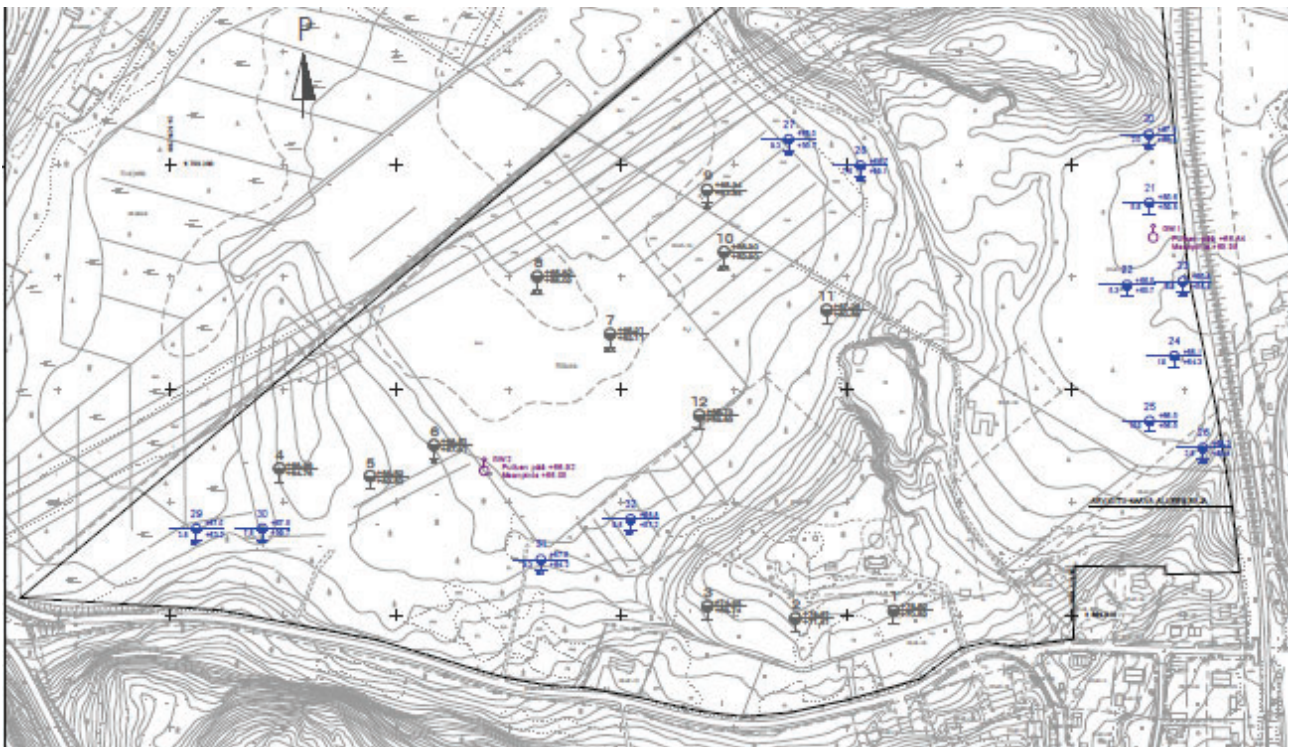
Pohjatutkimuksen aikana ei ole tutkittu maaperän routivuutta eikä radonpitoisuutta, mutta alustavan arvion mukaan suunnittelualueen matalimmilla osilla maaperä on pääosin routivaa. Alueen yläosissa, hiekkaisimmilla alueilla maaperä voi olla routimatonta. Myös radonin esiintyminen alueella tulee ottaa huomioon alapohjarakenteissa ja rakennusten ympärille suositellaan tehtäväksi salaojitukset. Tarkemmat pohjatutkimukset tulee tehdä ennen rakennustoimenpiteitä rakennuspaikkakohtaisesti.

Sweco Ympäristö Oy on tehnyt suunnittelualueelta tarkentavia pohjatutkimuksia syksyllä 2015. Pohjatutkimukset keskittyivät radan vierelle, pohjoisen kallioalueen eteläpuolelle sekä eteläosiin täydentämään aiemmin tehtyjä tutkimuksia. Pohjatutkimukset eivät kata koko kaava-aluetta. Tutkimukset tehtiin painokairauksin. Maanäytteitä ei otettu.

Radan vierellä alueen pohjoisosassa maaperä on pintakerrosten alapuolella tiivistä moreenia. Pinta on paikoin turvetta (0,4...0,8 m). Etelään mennessä maaperä muuttuu hiekkaksi, jonka tiiviyys vaihtelee löyhästä tiiviiseen. Myös silttisiä hiekkakerroksia esiintyy. Hiekkakerroksen/ silttisen hiekkakerroksen paksuus vaihtelee 1,5 metristä noin 8 metriin. Sen alapuolella on tiivistä moreenia. Eteläreunassa tiivis soramoreeni alkaa noin 1,5 m syvyydeltä maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen tai kiilautumalla kivien tai lohcareiden väliin 1,8...10 m syvyydellä maanpinnasta. Alue on rakennettavuudeltaan melko hyvää turvekerroksen alapuolella. Alueella ei ole havaittu voimakkaasti kokoonpuristuvia kerroksia tai vaarallisia liukupintoja aiheuttavia kerroksia. Paikoin on kuitenkin paksuja löyhiä silttisiä hiekkakerroksia, joissa voi olla savea mukana. Kantavuus on tällöin huonompi ja kokoonpuristumista saattaa kuormituksen alla tapahtua.

Alueen pohjoisosassa ylimmät maakerrokset ovat savista silttiä ja hiekkaista silttiä noin 3 metriä. Länsipuolella siltin alapuolella on sitkeähköä savea 3...4 metriä ja sen jälkeen tiivistä hiekkaa ja moreenia. Idempänä silttisen kerroksen alapuolella on n. 3 m hiekkaa, jonka tiiveys vaihtelee löyhästä tiiviiseen. Hiekan jälkeen on tiivistä soramoreenia. Kairaukset ovat päättyneet kiilautumalla kivien tai lohcareiden väliin 7,6...9,3 m syvyydellä maanpinnasta. Alavimmilla alueilla on painuvia kerroksia, mutta kadut voidaan rakentaa ilman pohjanvahvistusta. Mikäli pohjavedenpinta on lähellä maanpintaa, kaivantojen teko voi olla haasteellista mahdollisesti häiriintymisherkän siltin takia. Häiriintymättömässä maassa putket voidaan perustaa arinan varaan.

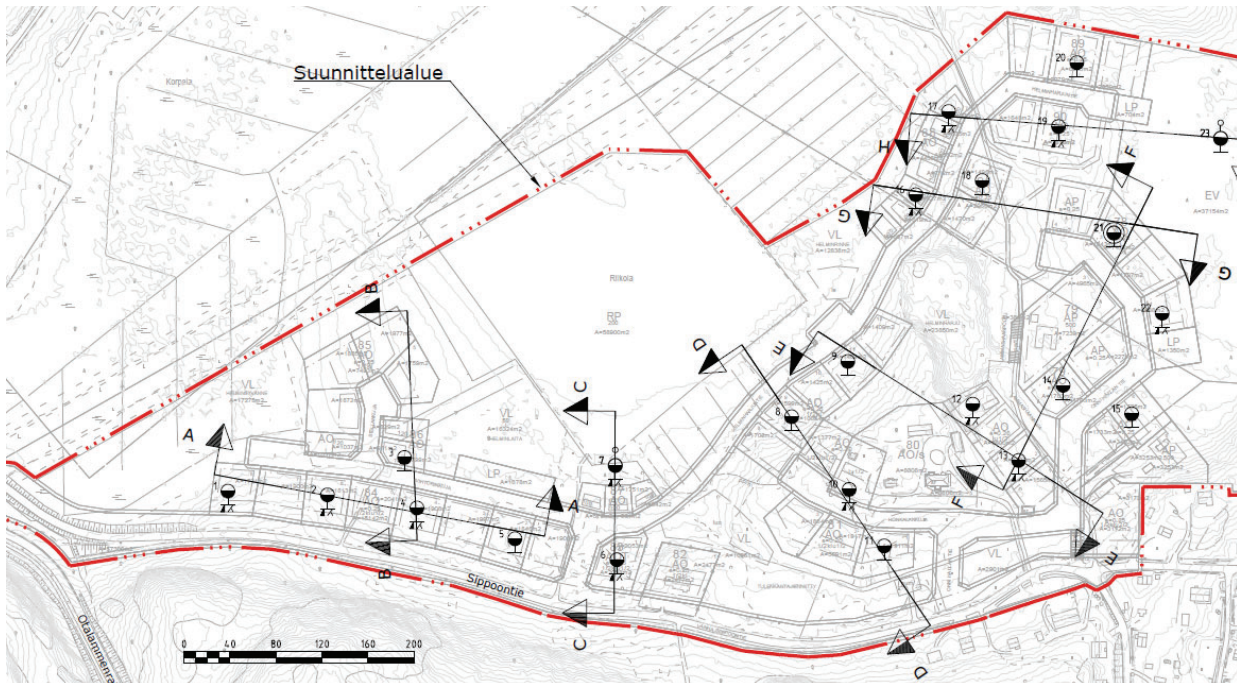
Alueen eteläosassa maaperä on savista ja hiekkaista silttiä 2...4,5 metrin syvyydelle maanpinnasta. Lounaisosassa (leikkaus D-D) maaperä on hiekkaista silttiä n. 2,8 metrin syvyydelle maanpinnasta. Kairauspisteen 30 kohdalla hiekkaisen siltin alla on savista silttiä alle 2 metriä. Silttikerrosten alla on 1...2,5 m keskitiivistä hiekkaa. Hiekan alla on tiivistä soramoreenia. Kairaukset ovat päättyneet kiilautumalla tai kiveen, lohcareeseen tai kallioon 3,8 ja 7,8 m syvyyksillä maanpinnasta. Keskenmällä, leikkauksen E-E kohdalla



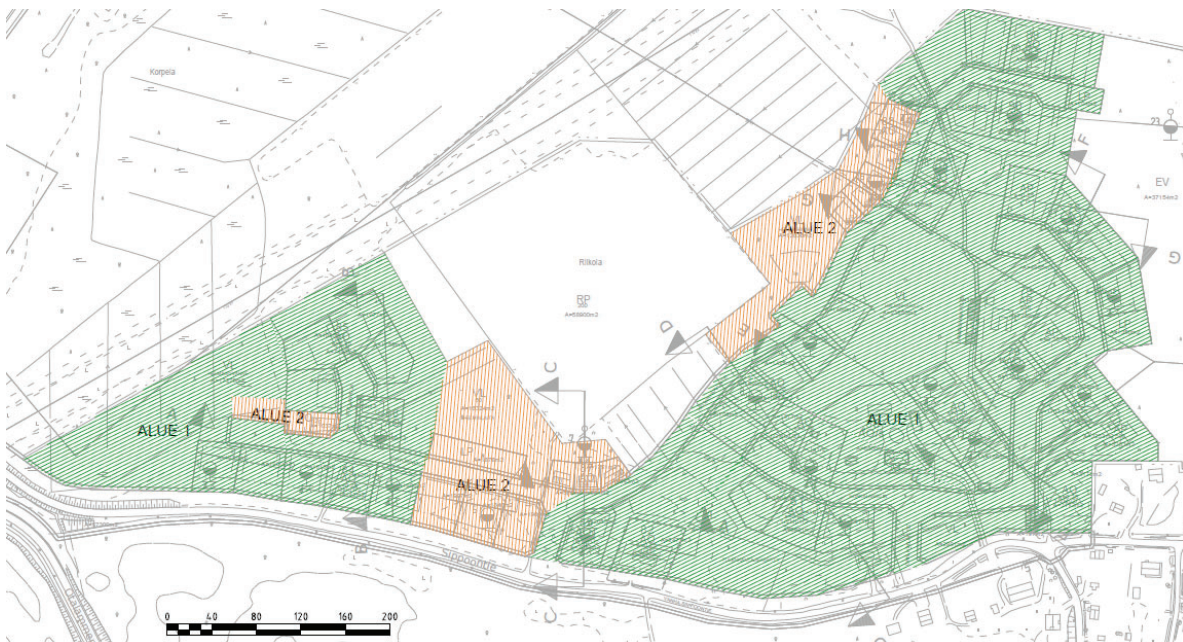
Kairauspisteiden ja pohjavesiputkien sijainti kantakartalla (Sweco Oy, 2015).

maaperä on savista silttiä 3,5...4 metrin syvyydelle maanpinnasta. Siltin alla on 1...2 m sitkeähköä savea. Kairauspisteen 32 kohdalla hienorakeisten kerrosten alla on n. 2 m löyhää/keskitiivistä hiekkaa. Saven/hiekkan jälkeen on tiivistä soramoreenia. Kairaukset ovat päättyneet kiveen, lohkareseen tai kallioon 3,3 ja 9,7 m syvyyksillä maanpinnasta. Alue on rakennettavuudeltaan selvästi heikompaa kuin kaava-alueen etelä-kaakkoisosassa (kairauspisteet 1-3). Kadut voidaan kuitenkin rakentaa ilman pohjanvahvistusta. Mikäli pohjavedenpinta on lähellä maanpintaa, kaivantojen teko voi olla haasteellista mahdollisesti häiriintymisherkän siltin takia. Häiriintymättömässä maassa putket voidaan perustaa arinan varaan.

Vuonna 2018 tehtyjen rakennettavuusselvitysten (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy) perusteella kaava-alue on maaperäsuhteiden perusteella jaettu kahteen osa-alueeseen. Alue 1:n maaperä koostuu hiekasta ja siltistä. Alueen 2 maaperä on savea ja silttiä, jossa esiintyy löyhiä maakerroksia. Alue 1 on rakennettavuudeltaan hyvää. Alueelle tehtävät rakennukset, katu- ja putkilinjat voidaan perustaa maanvaraisesti. Alueella 2 savi on löyhässä tilassa ja silttikerroksissa on löyhiä maakerroksia. Tämän vuoksi alueilla todennäköisesti tulee tehdä pohjanvahvistusta rakennusten, katu- ja putkilinjojen rakentamisen yhteydessä.



Kairauspisteiden ja pohjavesiputkien sijainti kantakartalla (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2018).



Rakennettavuusselvityksen aluejakokartta. Alue 1 (vihreä) on rakennettavuusolosuhteiltaan hyvää ja alue 2 (oranssi) on rakennettavuusolosuhteiltaan huonoa. (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2018).

Jatkosuunnittelussa (rakennuslupaa haettaessa) tulee tehdä tarkemmat tonttikohtaiset pohjatutkimukset ja niiden perusteella antaa lopulliset perustamistapaolosuhteet. Lisäksi pohjaveden tonttikohtaista korkeutta tulee tutkia tarkemmin. Pohjavedenseurantaa alueella tulee jatkaa.

Vesistöt ja vesitalous

Helminharjun alue kuuluu Siuntionjoen vesistöön. Suunnittelualueen pintavedet laskevat alueen itäpuolella olevaan Tuohilampeen ja siitä ojan kautta edelleen Härkälänjokeen. Alueelle sijoittuu purouoma ja entiseen soranottomonttuun sijoittuva pienehkö lampi, joka on todennäköisesti pohjavesilampi.

Suunnittelualueen itäosa sijaitsi aiemmin II-luokan pohjavesialueella (ID: 49640). Tämän pohjavesialueen kokonaispinta-ala oli 23 ha ja muodostumisalueen pinta-ala 9 ha. Tämä pohjavesialue on kuitenkin poistettu luokitelluista pohjavesialueista vuonna 2019, koska se esim. antoisuutensa vuoksi on sopiva vedenottamiseen.

Pohjaveden pilaaminen on joka tapauksessa kielletty (ympäristönsuojelulaki 17 §). Pohjaveden pilaamisriskiä aiheuttaa kaikki sellainen toiminta, jossa käsitellään haitallisia aineita kuten esim. jätevettä, öljyä ja kemikaaleja.

Uudenmaan maanrakennus Oy:n vuonna 2012 tekemissä maaperäselvityksissä pohjavedenpinnan on arvioitu olevan Helminharjun alueella matalimmissa osissa hyvin lähellä maanpintaa, ja muualla noin 1-2 metrin syvyydellä maanpinnasta. Vuonna 2015 alueelle asennettiin Sweco Oy:n toimesta pohjatutkimuksiin liittyvät 2 pohjavesiputkea. Alueen itäisemmällä osalla olevan putkesta mitattu pohjaveden pinnankorkeus on noin 20 cm syvyydellä. Alueen länsiosassa olevan putkesta mitattu pohjaveden pinnankorkeus oli 50 cm maanpinnan yläpuolella, joten tällä alueella pohjavesi on paineellista. Paineellista pohjavettä on todennäköisesti alueen alavimmilla savimailla. Tämä hankaloittaa jonkin verran rakennustöitä: kaivannoilla on herkästi stabiliteettiongelmia ja kuivanapito yms. tuottaa suuria pumppausmääriä. Toisaalta lyhytaikainenkin pohjaveden aleneminen voi johtaa lähialueilla painumiin. Uudet rakenteet saattavat myös aiheuttaa pysyviä muutoksia pohjaveden tasossa, jolloin on huomioitava vesilaki. Näiden pohjavesitietojen perusteella alueen suunnitelmia on muokattu merkittävästi ehdotusvaiheeseen mentäessä.

Pienilmasto

Rakentamisen kannalta alue on sitä suotuisampi, mitä lämpimämpi alueen pienilmasto on. Pienilmastoon vaikuttavat aurinkoisuus, tuulisuus ja kosteus. Käytännössä tällaiset tekijät ovat riippuvaisia suuntauksesta, maastonmuodoista, maaperästä ja kasvillisuudesta. Pienilmastollisesti parhaita asuinpaikkoja ovat pohjoisesta suojatut kaakkoon, etelään ja lounaaseen viettävät sora-, hiekka- ja hietarinteet sekä moreenikumpareet. Savialueet ovat sen sijaan usein herkästi hallaisia ja sumuisia.

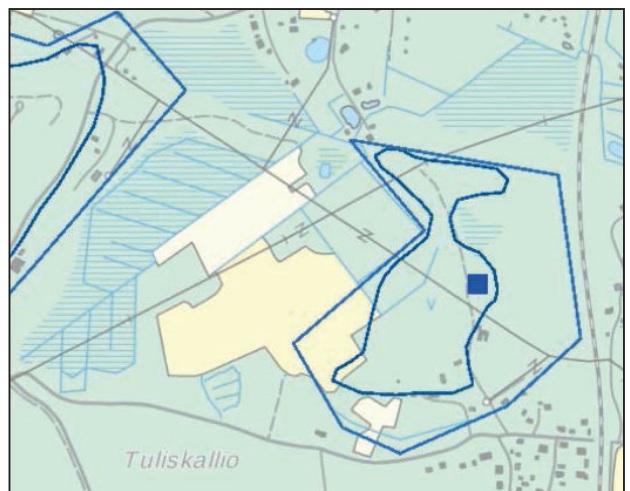
Suunnittelualue sijoittuu ilmastollisesti suotuisaan Länsi-Uudenmaan keitaaseen. Viidissä vallitsevat tuulensuunnat ovat lounaasta ja etelästä. Rakentaminen ja korkeampi kasvillisuus vähentävät tulevaisuudessa ainakin osittain nykyisen peltoaukean tuulisuutta. Aurinkoisuuden kannalta suunnittelualue on



Helminharjun kaava-alueen ympäristössä on joitakin pieniä lampia.



Entisessä soranottomontussa sijaitsee pieni pohjavesilampi.



Pohjakartalle on rajattu suunnittelualueella aiemmin sijainnut pohjavesialue, joka on kuitenkin poistettu luokitelluista pohjavesialueista vuonna 2019. (Hertta-tietokanta)

pääosin suotuisa, sillä maaston topografiset vaihtelut ovat joitain korkeampia kohtia lukuunottamatta pieniä. Alueen alavaimmat osat ovat pienilmastoltaan huonommin rakentamiseen soveltuvia.

Kasvillisuus

Vihdin alue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, joka ulottuu eteläisimpien rannikoseutujen eli hemiboreaalisen vyöhykkeen rajalta Järvi-Suomeen ja Pohjanlahden rannikolle saakka. Eteläboreaalisella kasvillisuusvyöhykkeellä puusto on runsasta ja kasvukausi 160 - 175 vrk. Kasvillisuusvyöhykkeelle luonteenomaisia puulajeja ovat vaahtera, lehmus ja pähkinäpensas.

Helminharjun itäosa on pääosin metsää, jolla on osin tehty hakkuita. Alueen länsiosassa on viljelty peltoaluetta, jota pohjoisessa reunustaa pensoittunut viljelykäytöstä poistunut niitty ja taimikkoalue. Honkalan tilan ja Siippoontien välissä on osin avointa niittyä, joka on metsittymässä.

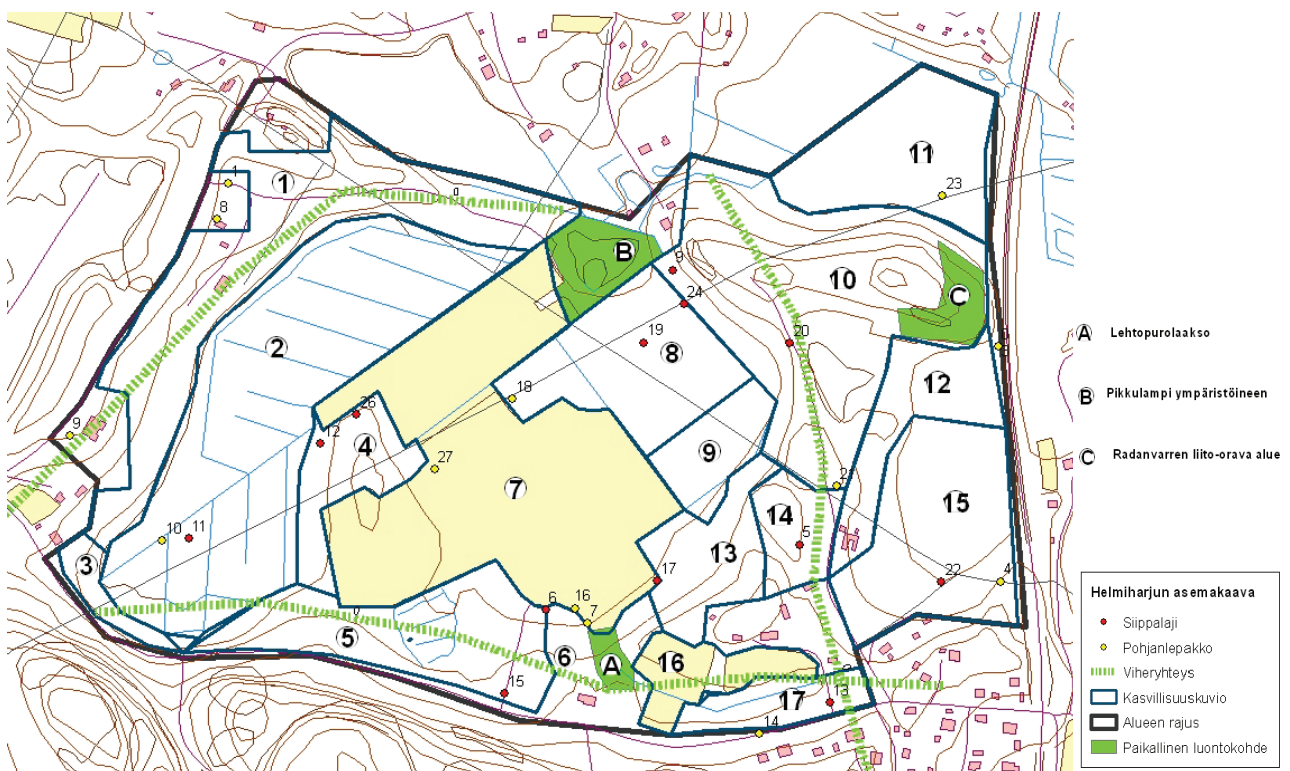
Luontoselvitys

Alueen kasvillisuus-, linnusto- ja lepakkoselvitys valmistui kesällä 2011. Alueen länsiosassa ja radanvarressa on paikoin varttunutta kuusi- tai sekametsää. Eteläosassa metsiä on käsitelty voimaperäisin hakkuin. Suopainanteet on ojitettu ja niiden luonnontila on muuttunut. Peltoalue on osittain viljelty. Itä- ja pohjoispuolella peltolohkot ovat jääneet pois viljelystä ja eriasteisesti pensoittuneet.

Alueen metsäsaarekkeille tyypilliset puulajit ovat koivu, kuusi ja haapa. Kosteammilla alueilla kasvaa paikoin tiheää lehtipensaikkaa, paikoin niittykasvillisuutta. Maasto alueen matalammilla osilla on monessa paikoin soista sekä myös tiheäpuustoista ja vaikeakulkuista.

Suurimmalla osalla asemakaava-alueella on tavanomainen luonto, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueelle voidaan rakentaa noudattaen hyvää kestävän kehityksen mukaista rakentamistapaa.

Alueen linnusto on biotooppien monimuotoisuudesta johtuen monipuolista. Asutuksen läheisyys korostaa kulttuuriympäristölajien runsautta, mm. varis, harakka, varpunen ja räystäspääsky. Peltoalueella pesivinä havaittiin töyhtöhyppä, kiuru ja sepelkyyhky. Peltoalueella on merkitystä muuttoaikaan kurkien ja hanhien levähdys- ja ruokailualueena. Pensoittuneilla niittyalueilla pesii satakieli, punarinta, niittykirvinen (uhanalaisuusluokka NT), pensaskerttu ja pensastasku. Metsäalueiden linnustossa esiintyivät taltalti, sirit-täjä (uhanalaisuusluokka NT), pajulintu, metsäkirvinen, peippo, tali- ja sinitäinen, hömötiainen, laulurastas, mustarastas, punakylkirastas, kirjosiippo, harmaasiippo, punatulkku, viherpeippo, keltasirkku, kivitasku, närhi, käki, pyy, lehtokurppa, käpytikka, palokärki ja tuulihaukka. Suunnittelualueen ulkopuolelle rajatussa Pikkulammissa pesi sinisorsapari ja havainto tehtiin myös kaulushaikarasta.



Helminharjun kaavatyön aloitusvaiheessa suunnittelualueen rajaus oli nykyistä laajempi. Alueelle tehty luontoselvitys (Sito Oy, 2011) on siten kattanut nykyistä laajemman alueen. Osa alueella havaituista luontoarvoista jää siis kaavoitettavan alueen ulkopuolelle.

Lepakoiden havaintomäärät sekä -paikat kartoitusalueen sisällä vaihtelivat hieman eri maastokäyntien aikana, mutta lopputuloksena voidaan sanoa niiden esiintyvän sulanmaankauden aikana käytännössä katsoen miltei kaikkialla. Alueella tehtiin havaintoja pohjanlepakoista ja viiksisiipatyypin lepakoista. Tulevia maankäytön muutoksia suunnitellessa tulisi säilyttää kartoitusrajoituksen eteläreunan metsälaikkujen ja suojaisten pihapiirien vyöhyke. Alueellisesti erityisen tärkeältä vaikuttaa ratalinjan ja pääaukean koillis- ja itäreunan väliin jäävä metsävyöhyke pihoinen ja metsäteineen. Pelkästään em. kahden maisemaelementin suojeleminen auttaisi ratkaisevasti edes kartoitusalueen sisäisten pohjois-etelä- ja itä-länsisuuntaisten viheryhteyksien säilyttämisessä. Alueen ulkopuolelle johtavat viheryhteydet ovat käytännössä poikki, joten niiden parantamiseen tulisi kiinnittää huomiota.

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä suojelukohteita eikä myöskään maakunnallisesti arvokkaiksi tunnistettavia kohteita. Silloisella suunnittelualueella, jota on kaavatyön edetessä rajattu pienemmäksi, on havaittu kolme luontoarvoiltaan tärkeää paikallista kohdetta: lehtopurolaakso, pyöreä, pieni lampi ja radanvarren liito-orava-alue. Lehtopurolaakso sijaitsee rinteessä pellon eteläkulmassa. Pellon reunaan laskeva puroouma on säilynyt luonnontilaisena. Puron rannoilla kasvaa suuria kuusia ja leppää. Tuulen kaatamia puita oli pellon reunan lähetyillä. Pensaskerroksen muodostivat pihlaja, taikinamarja ja lehtokuusama. Aluskasvillisuudessa kasvoi hiirenporrasta, metsäimarretta, sudenmarjaa ja kevätlinnunsilmää. Radanvarren liito-orava-alue on kuusivaltaista sekametsää. Varttuneiden kuusten joukossa on koivua ja haapaa. Alueella oli kolohaapa. Yhteydet alueelta suuntautuvat pohjoiseen sekä radan yli itään. Selvityksen mukaan nämä kohteet tulee erityisesti huomioida alueen suunnittelussa. Erityisesti lehtopuron osalta tulee huolehtia, ettei ympärillä tapahtuva maankäyttö muuta vesiolosuhteita siten, että vesimäärät purossa oleellisesti vähenevät tai lisääntyvät. Liito-orava-alue on rajattu kaavaehdotusalueen ulkopuolelle, joten se säilyy luonnontilaisena.

Helminharju sijoittuu metsäiselle alueelle, jossa on runsaasti haja-asutusta teiden varsilla ja Otalammen taajamassa. Ekologisen verkostoa määritettiin tarkastelemalla reunavaikutuksen ulottumista metsäalueilla. Pienet, repaleiset metsäalueet eivät yhdisty riittävästi toisiinsa eivätkä muodosta ekologisesti toimivia kokonaisuuksia. Lähimmät ydinalueiksi luokitellut alueet



Ilmakuva alueelta (lähde: Google, Karttatiedot©2016 Google), josta näkee mm. alueella viime vuosina tehdyt metsähakkuut.



Suunnittelualue on melko metsäinen. Asutus on keskittynyt kaava-alueen eteläisimpään osaan.



Metsäsaareke peltoaukealla.



Suunnittelualueelle sijoittuva peltoaukea Siippontieltä nähtynä.

metsät sijaitsivat noin 1-2 km etäisyydellä. Selvitysalueen ympärillä olevat luonnon ydinalueet (alle 100 ha) eivät muodosta ekologisen toiminnan kannalta merkittäviä kokonaisuuksia. Lähimmät laajemmat luonnon ydinalueet sijaitsivat noin 2-3 km etäisyydellä Isokallion Rajakallion sekä Konia - Leivonmäen metsäalueilla. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa oleva laaja, yhtenäinen metsäalue, Nuuskion aluekokonaisuus, sijaitsee etelässä hieman yli yhden kilometrin päässä. Helminharjun alue kytkeytyy ekologisten yhteyksien kautta maakunnalliseen ekologiseen verkostoon.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alueen asutushistoriallisia vaiheita

1700 -luvun loppupuolella Otalammen alue oli lähinnä kalliosta metsämaastoa, jossa sijaitsi vain muutama asumus. Otalammen kehityksen kannalta merkittävä Hanko-Hyvinkää-rata rakennettiin vuosina 1871-73, ja rautatieasema Otalammelle avattiin vuonna 1899. Rautatien rakentaminen loi edellytykset taajaman synnylle. Otalammen taajama on lähtenyt kehittymään mäkitupa-asutuksena radan itäpuolelle Otalammentien molemmin puolin ja länsipuolelle Siippoontien varteen. Otalammen taajamaan liittyy oleellisesti 1920 -luvun lopulta alkaen lammen rannoille muodostunut huvila-asutus.

Helminharjun kaava-alue sijoittuu Tuohilammen rekisterikylän alueelle. Tuohilammen kylän varhaisin tunnettu asutus sijoittui Tuohilammen rannalla sijaitsevalle matalalle selänteelle, jossa 1500-luvun puolivälissä oli kolme taloa. Taloista yksi autoitui jo 1500-luvun loppupuolella. Tuohilammen rustholli muodostettiin noin vuonna 1630 yhdistämällä molemmat jäljellä olevat talot. Tuohilammen kartanon alaisuuteen kuului 1800-luvulla 5-11 torppaa. Kaava-alueen ulkopuolella olleen Rakuunan tilan mailla on ollut aikoinaan myllypaikka. Tuohilammen kylän vanhimmat pellot sijaitsivat Tuohilammen rannalla ja niityt lahden etelärannalla muinaisen Litorinameren korkeimman rannan alapuolella. Vanhastaan 1600-luvulla aikalaiset arvioivat kylän pellot keskinkertaisiksi. Ne olivat savisia ja alavia, jonka vuoksi halla oli tuttu vieras. Metsää oli kuitenkin kaikenlaisen tarpeeseen.

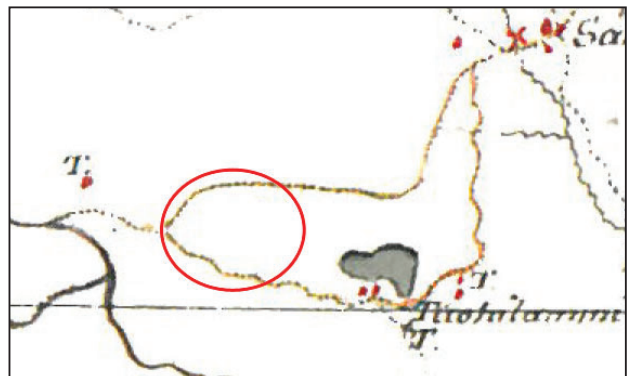
Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Siippoontie ja siihen liittyvä Selintie ovat historiallisia tieyhteyksiä. Kuninkaan kartastossa vuodelta 1783 tielinjaukset ovat lähes nykyisillä paikoillaan. Selintie alkaa valtatie 25:ltä ja toimii pääkokojaväylänä Helminharjun läheisyydessä. Toinen alueen pääkokojaväylystä, Siippoontie muuttuu asemakaavoitetulla alueella, Välitien läheisyydessä, Siippoontieksi. Siippoontietä on rakennettu uudempi tieyhteys, Otalammenraitti, joka johtaa suunnittelualueelta Otalammen keskuksen suuntaan.

Asemakaavoitettu taajama yltää aivan kaava-alueen rajalle. Otalammella on pääasiassa eri-ikäistä pientaloasutusta sekä loma-asutusta. Helminharjun suunnittelualuetta ympäröivä omakotiasutus on rakentunut 1920-1980 -lukujen välillä. Otalammen taajaman yhdyskuntarakenteelle on tyypillistä, että asuinrakennukset sijaitsivat verrattain suurilla tonteilla. Asuinkortteleita ympäröivät laajat viheralueet.



Ote kartasta vuodelta 1924. Suunnittelualan likimääräinen sijainti osoitettu punaisella rajauksella.



Ote Kuninkaan kartastosta vuodelta 1783. Suunnittelualan likimääräinen sijainti osoitettu punaisella rajauksella.



Loma-asutusta suunnittelualueella.



Näkymä Siipoonkujan varrella.



Honkalan (ent. Riikola) päärakennus, jossa on tehty mittavia kunnostus- ja entisöintitöitä viime vuosina.



Honkalan (ent. Riikola) tilakeskuksen muuta rakennuskantaa: pieni asuinrakennus, talli, lato ja navetan perustukset tallirakennuksen takana.

Tärkeimpiä Otalammen taajaman virkistyslementtejä ovat Helminharjun suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevat Otalampi ja Tuohilampi.

Alueen nykyinen rakennuskanta

Helminharjun nykyinen rakennuskanta alkoi rakentua vaihteittain Siippoontien ja Selintien varteen 1920-luvulta alkaen.

Rakennushistoriallisesti merkittävin rakennus on suunnittelualueella Honkalan tilan RN:o 1:327 (entinen Riikola) päärakennus, joka on rakennettu vuonna 1927. Honkalan paikalle on merkitty kartassa vuodelta 1850 kaksi torppaa, Sandbacakan ja Saarenpään torpat, jotka eivät ole säilyneet. Maarekisterin mukaan Riikola erotettiin Tuohilammen maista lohkotilaksi vuonna 1920 poliisikonstaapeli Riikoselle. Vihdin kunta osti osan Riikolan maista vuonna 2011. Lohkomisessa Riikolan vanha talouskeskus rakennuksineen sai nimekseen Honkala.

Riikolan vuonna 1927 rakennettu asuinrakennus on hienoa kirvesmiestyötä. Rakennuksen on suunnitellut kunnan silloinen rakennusmestari Juho Aarni ja sen rakensi Kustaa Suomen kirvesmiesporukka. Se on hyvin korkeaharjainen, aumakattoinen ja kookas rakennus, jonka etusivulla on kaksi umpikuistia. Rakennuksen yläkerta on ollut vuokralaisilla. Siellä on asunut mm. opettaja-kirjailija Onni Halla vuosina 1960-1974. Lisäksi Honkalan pihapiirissä on toinen asuinrakennus, ns. vanhusten talo, joka on rakennettu vuonna 1937. Talo on hirsirunkoinen, satulakattoinen suorakaiteen mallinen rakennus, jonka pihasivuilla on avokuisti. Rakennuksessa on asunut vuokralla taiteilijaprofessori Aimo Kanerva vuosina 1950-1953. Pihapiirissä on lisäksi talli ja aitta vuodelta 1928 sekä puimala vuodelta 1915, johon lisättiin kuivaamo 1964. Lisäksi tilalla on navetta 1910-luvulta ja sauna/puuvaja 1920-luvulta. Riikolan tilasta 1970-luvulla lohkaistun tilan Palomaa rajalla on säilynyt vanha kivimuuri, joka on asukkaan kertoman mukaan rajannut aikoinaan Riikolan lammashakaa.

Suunnittelualueen muutkin rakennetut kiinteistöt sijaitsevat alueen eteläosassa. Niillä sijaitsevat asuin- tai lomarakennukset ovat valmistuneet eri vuosikymmenillä, joten alueella olevat rakennukset ovat keskenään hyvin eri tyyppisiä. Korttelin 1 tontilla yksi sijaitsee vain talousrakennus, sillä ei ole ollenkaan asuinrakennusta.

Väestö ja työpaikat

Otalammella oli 31.12.2012 yhteensä 835 asukasta. Helminharjun suunnittelualueella on vain muutama asukas. Helminharjussa ei tiettävästi ole työpaikkoja.

Palvelut

Helminharjun alueella ei ole kaupallisia tai julkisia palveluja. Lähin päivittäistavarakauppa on Otalammen koulun lähetytyillä Torpparintien varrella rajautuen Vanhaan Porintiehen.

Kouluista lähinnä on 1-9 luokille tarkoitettu Otalammen koulu, jonka oppilaaksiottoalueeseen Helminharju kuuluu. Otalammen koululle on suunnittelualueen eteläosasta matkaa noin 1,8 km. Samassa rakennuksessa toimii myös päiväkotitoiminta.



Honkalan (ent. Riikola) saunarakennus, jota on myös korjattu viime vuosien aikana.



1970-luvulla rakennettu asuintalo, jonka pihaa rajaa vanha kivimuuri.



1960-luvulla rakennettu asuinrakennus suunnittelualueella.



Otalampi-talo, jossa sijaitsee koulu, päiväkotitoiminta ja neuvola.

Useimpien palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Vihdin kirkonkylän ja Nummelan palveluihin. Vihdin kirkonkylään on Otalammelta matkaa noin 10 km ja Nummelaan noin 15 km. Vihdin kirkonkylässä on hyvä palvelutarjonta ja Nummelasta löytyvät kaupallisten palveluiden ohella myös mm. terveys-, liikunta-, hallinto-, sosiaali- ja vapaa-ajan palvelut.

Virkistys

Kaava-alueen ympäristössä on hyvät lähivirkistysmahdollisuudet. Helminharjun alueella kulkee useita epävirallisia ulkoilupolkuja. Metsäalueet tarjoavat virkistäytymismahdollisuuksia mm. ulkoilun, sienestyksen ja marjastuksen merkeissä.

Otalammella on uimaranta. Lisäksi noin 1,5 kilometrin päässä sijaitsevan Otalammen rannan lähellä on joitakin ulkoilureittejä. Noin reilut 1,5 kilometriä suunnittelualueesta itään sijaitsevan Tuohilammen ympäri kiertää ulkoilureitti. Suunnittelualueen lounaispuolella on myös Kukkoiharjun metsäalue. Kukkoiharjulla on pururata ja urheilukenttä ja aluetta on tarkoitus kehittää edelleen virkistyskäyttöön.

Liikenneverkko

Suunnittelualueelle johtaa valtatie 25:ltä Selintie ja edelleen Siippoontie. Sekä Siippoontie että Selintie ovat valtion ylläpitämiä maanteitä. Siippoontieltä on rakennettu uudempi tieyhteys, Otalammenraitti kohti Otalammen keskusta.

Otalammen keskusta-alueen ja uusien asuinalueiden kevyenliikenteen verkko on melko hyvä. Kaava-alueen läheisyydessä olevat kevyenliikenteen väylät sijaitsevat Otalammenraitilla ja osin myös Ratatiellä. Vihdin liikenneturvallisuuksuunnitelmassa (Uudenmaan ELY-keskus ja Vihdin kunta, 2012) on Otalammella ehdotettu mm. uusia kevyenliikenteen väyliä, korotettuja suojateitä, nopeusrajoitusten alentamista ja kevyen liikenteen alikulkua vanhan Porintien (mt 120) ja Katinhännätien liittymään.

Otalammen julkisen liikenteen yhteydet eivät ole kattavat: joukkoliikenteen vuoroja kulkee arkisin päiväsaikaan joitakin kertoja päivässä, viikonloppuisin vielä harvemmin, jos lainkaan. Osa vuoroista kulkee Otalammen taajaman kautta. Suunnittelualueen lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Selintiellä (n. 400 m suunnittelualueelta), Torpparintiellä Otalammen koulukeskuksen lähellä, Kuusitien risteyksessä ja mt 120 (Vanha Porintie) risteyksessä sekä vt 25 (Kehätie) ja Otalamentien varrella. Nummelaan menevien linja-autovuorojen lisäksi Otalammelta pääsee koulupäivisin mm. kerran päivässä Vihdin kirkonkylään ja siitä eteenpäin Karkkilaan. Lisäksi Otalammelta on kunnan järjestämää palveluliikennettä Nummelaan ja Vihdin kirkonkylään. Suunnittelualueelta on matkaa noin 15 kilometriä Nummelan linja-autoasemalle, josta on hyvät joukkoliikennetytydet mm. Helsinkiin ja Lohjalle.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella rajaavat asuinalueet on etelässä liitetty kunnalliseen vesihuoltoverkostoon. Runkoviemäri ja vesijohto yltävät suunnittelualueen eteläosaan, jossa sijaitsee myös niiden pumppaamot. Pääosa suunnittelualueesta ei kuitenkaan kuulu vielä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen.



Kuva Otalammen päivittäistavarakaupasta.



Kuva Otalampitalon lähettyvillä olevasta pelikentästä.



Hanko-Hyvinkää -junaradan aiheuttama melu ja tärinä otetaan Helminharjun asuinalueen suunnittelussa huomioon.



Kuva Siippoontieltä.

Helminharjun alueen laidalla koillis-lounaissuunnassa kulkee 110 kV:n voimalinja ja alueen halki luoteis-kaakkoissuunnassa 20 kV:n sähköilmajohto. Soneran puhelinlinja on sijoitettu suunnittelualueesta itään päin, Hanko-Hyvinkää-radnan toiselle puolelle. Kaukolämpöverkko ei ulotu Helminharjun alueelle.

Pohjatutkimusten mukaan putki- ja johtolinjat voidaan rakentaa aivan pehmeintä savikkoa lukuun ottamatta joko perusmaan varaan tasauskerroksen tai suodatinkankaan päälle tehdyn murskearinan välityksellä.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue rajautuu 1990 -luvun lopulla tehdyn tieliikenteen meluselvityksen mukaan Hanko-Hyvinkää -tien melualueen ulkopuolelle sekä silloisessa tilanteessa että vuoden 2020 ennustetilanteessa.

Promethor Oy on selvittänyt laskennallisesti raideliikenteen aiheuttaman melua Helminharjun alueella. Helminharjun alueella käytettävät melutasojen ohjearvot ovat päivällä 55 dB (A) ja yöaikaan 45 dB (A), sillä kyseessä on uusi asuinalue. Rautatieliikenne jakaantuu lähes tasaisesti koko vuorokaudelle ja tästä johtuen rautatien yöajan melutaso on likimain yhtä suuri kuin päiväajan. Helminharjun alueella päiväajan keskiäänitaso 55 dB (A) ulottuu 50 metrin etäisyydelle junaradasta. Yöajan keskiäänitaso 45 dB (A) ulottuu 120-200 metrin etäisyydelle junaradasta.

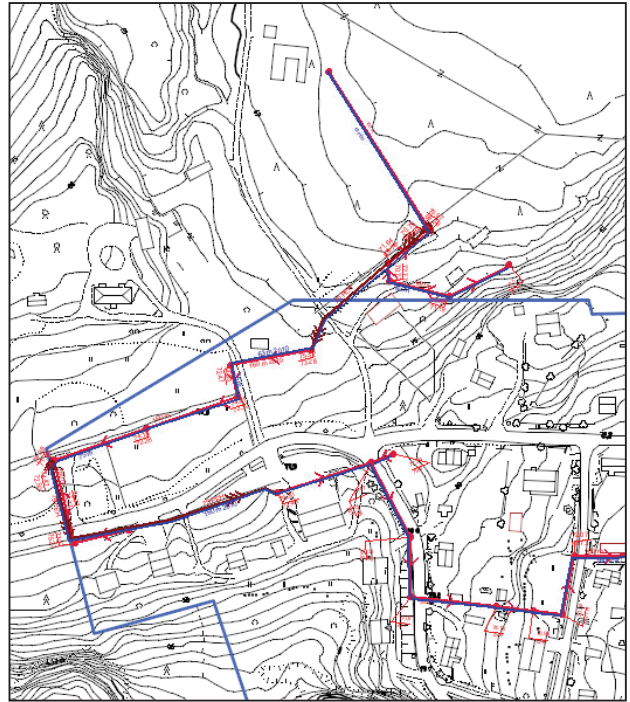
Laskentatulosten perusteella Helminharjun alueella piha-alueet voidaan sijoittaa vapaasti, kun etäisyys junarataan on 120-200 metriä sijaintipaikasta riippuen. Mikäli piha-alueita sijoitetaan tätä lähemmäs junarataa, tulee piha-alueiden suojaamiseen käyttää rakennusmassoja tai melusteitä.

Promethor Oy suoritti vuonna 2011 mittauksia 13 eri pisteessä Hanko-Hyvinkää -radan molemmin puolin suunnittelualueella ja sen läheisyydessä. Mittauksilla arvioitiin tärinän voimakkuutta rakennusten vaurioitumisriskin ja tilojen asumisviihtyvyyden suhteen sekä runkomelun suhteen.

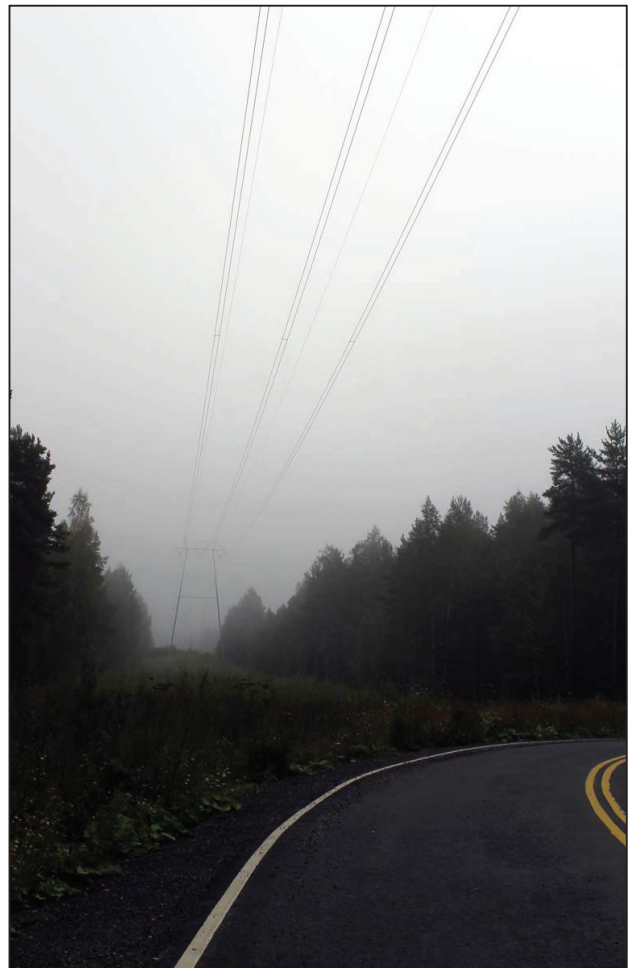
Asumisviihtyvyyden kannalta rakentamiskelpoiseksi määritellyillä alueilla ei ole tärinästä aiheutuvaa rakenteiden vaurioitumisriskiä.

Asumisviihtyvyyden kannalta arvioitujen tulosten perusteella Helminharjun alueelle esitetään alue, jolle raideliikenteen aiheuttamasta tärinästä johtuen ei suositella asuinrakentamista. Suoja-alueen leveys on noin 200 m. Liike-, teollisuus- ja toimistorakennuksia on mahdollista sijoittaa suoja-alueelle. Asuinrakennustenkin rakentaminen suoja-alueelle voi kuitenkin olla mahdollista tonttikohtaisella selvityksellä ja suunnittelulla.

Kaavamääräyksenä suositellaan esitettävän arvot tärinän voimakkuudelle asumisviihtyvyyden kannalta, esim: "Rata ja tieliikenteestä aiheutuvan tärinän tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän osalta ei ylitetä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C arvoa 0,30 mm/s tai voimassa olevaa määräysarvoa." Runkomeluriskistä johtuen selvityskohteen alueelle ei suositella rakennettavan osittain tai kokonaan maan alla sijaitsevia asuinkerroksia.



Kuvassa Helminharjun kaava-alueen ja sen lähialueiden olemassa olevat kunnallistekniset verkostot. Kunnallistekniikan toiminta-alueen raja merkitty vaalean sinisellä viivalla. Vesiputki merkitty sinisellä viivalla ja viemäri punaisella viivalla.



Suunnittelualueen laidalla kulkee 110 kV:n voimalinja.

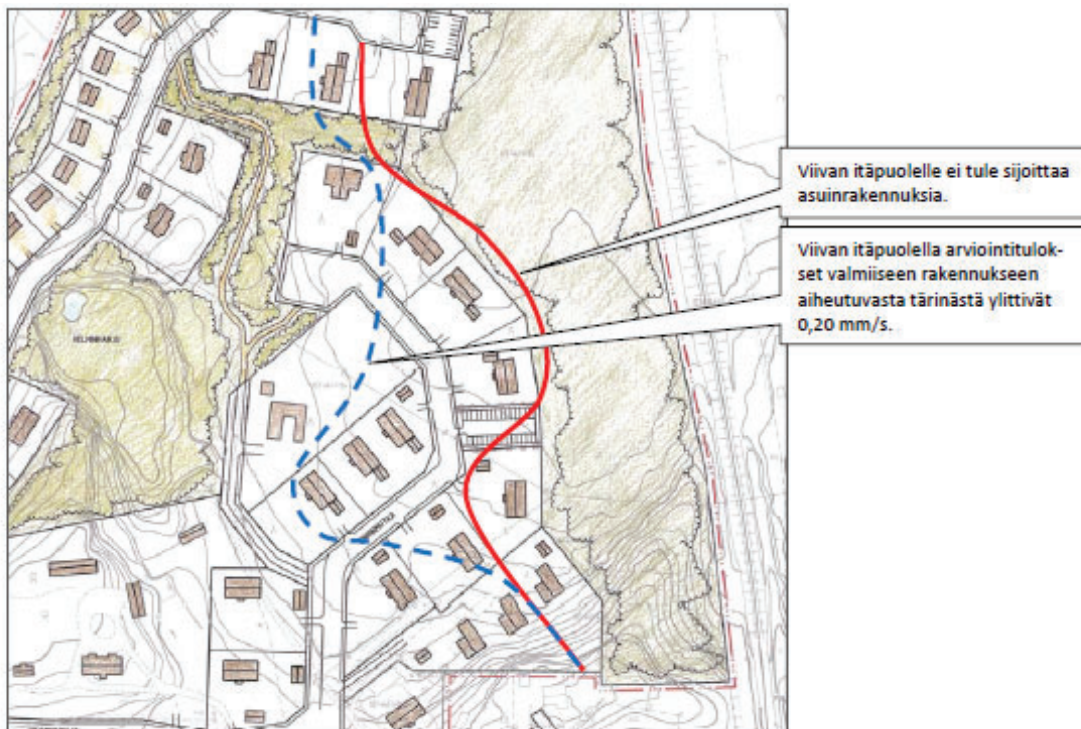
Promethor Oy teki tarkentavia melu- ja värinäselvityksiä Helminharjun alueella vuoden 2016 loppupuolella. Tämän meluselvityksen mukaan merkittävin melulähde on alueen itäreunassa kulkeva rautatie. Raideliikenteen vuorokausijakaumasta johtuen raideliikenteen melu on käytännössä yhtä suurta päivä- ja yöaikaan. Alueen teiden liikennemäärät ovat pieniä, eikä niiltä aiheudu merkittävää melua kohteeseen. Laskennan perusteella ennustetilanteessa melutaso alittaa päiväajan ohjearvon 55 dB(A) kaikkien alustavassa kaavaehdotusluonnoksessa esitettyjen rakennusten piha-alueilla selvästi. Yöajan keskiäänitaso ylittää alueen itäreunassa ohjearvon 45 dB(A) lähimmillä asuinrakennuksilla raideliikennemelusta johtuen. Ylitys on piha-alueilla suurimmillaan 3...4 dB. Alueen keski- ja länsiosissa melutaso alittaa yöajan ohjearvon kaikilla piha-alueilla. Raidemelun leviämistä alueelle voidaan torjua melusuoja-alueelle sijoitettavalla meluvallilla. Meluvalli voidaan sijoittaa joko raiteen läheisyyteen tai vaihtoehtoisesti asuinalueen läheisyyteen. Raide kulkee kohteen kohdalla 2...4 m korkean penkan päällä. Jos valli sijoitetaan raiteen läheisyyteen, tulee vallin olla korkeudeltaan 4 m raiteen tasosta eli noin 6...8 m maanpinnan tasosta. Asuinalueen reunassa vallin tulee olla korkeudeltaan noin 6 m maan pinnasta.

Julkisivujen ääneneristävyyshaatimukset raideliikennemelua vastaan ovat 26...32 dB(A) lähimpänä junarataa sijaitsevilla asuinrakennuksilla. Tämän suuruiset vaatimukset luokitellaan normaaleiksi. Muilla alueen rakennuksilla vaatimukset ovat enimmillään 25 dB(A) ja ne luokitellaan alhaisiksi / normaaleiksi. Kaikki vaatimukset täyttyvät käytännössä normaalilla julkisivurakentamisella. Laskennassa on huomioitu varmuusvarana 2...3 dB.

Tärinäselvityksen mukaan kaikki maasta mitatut värinän heilahdusnopeuden resultantin arvot 0,1...0,7 mm/s ovat selvästi suositusarvoa 4 mm/s pienempiä. Näin ollen voidaan arvioida, että värinä ei aiheuta tarkasteltavalle alueelle esitetuille rakennettaville rakennuksille rakenteiden vaurioriskiä. Suositusarvoon tulisi varsinaisesti verrata rakennuksen kantavasta rakenteesta mitattuja arvoja. Tässä tapauksessa, kun varsinaisella selvitysalueella ei ole rakennuksia, arviointi tehtiin maasta mitattujen tulosten perusteella. Maaperän värähtelyn taajuussisällöstä johtuen valmiin rakennuksen kantavasta rakenteesta havaittavan värinän voidaan arvioida olevan vielä nyt maaperästä mitattua pienempää.

Rakennukseen siirtyvän värinän arvioinnin perusteella mittauspisteissä 1, 2 ja 9 värinän voimakkuus (tunnusluku) valmiissa asuinrakennuksessa ylittää suositusarvon 0,30 mm/s (yleinen voimistumistarkastelu). Kyseisten mittauspisteiden kohdalle ei tule rakentaa asuinrakennuksia. Rakennukseen siirtyvän värinän arvioinnin perusteella muissa pisteissä valmiiseen rakennukseen aiheutuvan värinän voimakkuus täyttää (jää alle) suositusarvon 0,30 mm/s (luokka C – suositus uusille normaaleille asuinrakennuksille). Mittauspisteissä 3, 4 ja 7 arviointitulokset on hyvin lähellä suositusarvoa 0,30 mm/s. Ihmisen keskimääräisenä värähtelyn havaintokynnyksenä voidaan pitää värinän tunnusluvun arvoa 0,10 mm/s. Tämän perusteella raideliikenteen aiheuttama värähtely on todennäköisesti havaittavissa kaikissa karkean hietamaan alueelle rakennettavissa rakennuksissa.

Tarkastelualue ei lähtökohtaisesti ole runkomelun riskialuetta, kun asiassa huomioidaan tarkastelualueen pehmeäkö maaperä, oletettavat rakennustyytit (pientaloja, joissa ei ole maanalaisia asuintiloja), rautatien sijainti korkealla penkereellä, sekä tieto siitä,



Hahmotelma raideliikenteen värinän vaikutusalueesta värinän aiheuttaman viihtyvyyshaitan kannalta (värinän tunnusluku), Promethor Oy, 2016.

että radalla tarkastelualueen kohdalla ei ole vaihteita tai muita runkomeluriskiä kasvattavia epäjatkuuuskohtia. Mittaustuloksista arvioidut runkomelutasot ylittävät valtaosassa mittauspisteitä suositusarvon 35 dB(A). Konsultin mukaan runkomeluarviointi antaa usein selvästi todellista suurempia tasoja. Erityisesti kohteessa merkittäväksi osoittautunut vaakasuuntainen korkeataajuinen värähtely vaimenee merkittävästi maaperästä rakennukseen siirtyessä. Tarkastelukohteessa pientalojen tapauksessa raideliikenteen aiheuttama ilmaääni (julkisivuihin kohdistuva melutaso) voidaan arvioida runkomelua määrävämmäksi tekijäksi. Raideliikenteen aiheuttamaa ilmaääntä on tarkasteltu tarkemmin kohteeseen laaditussa liikennemeluselvityksessä.

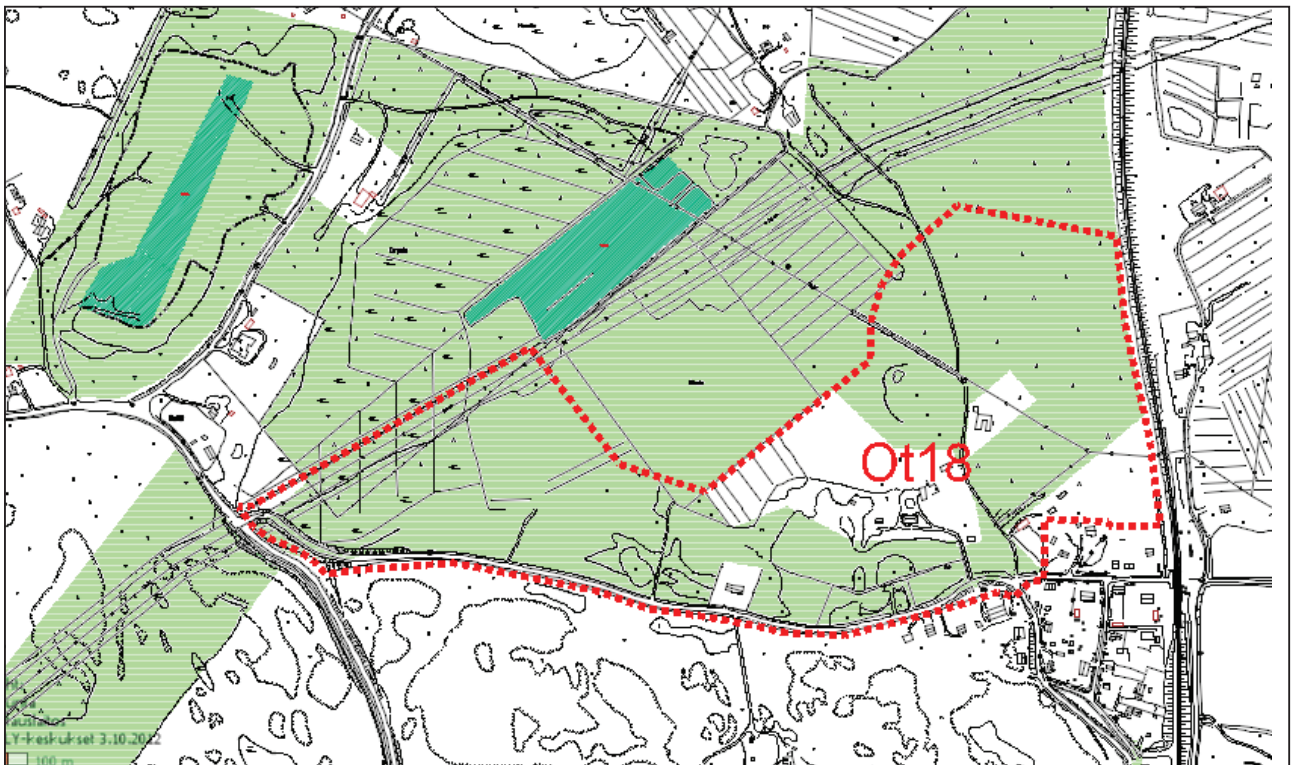
Selvityksessä suositellaan lisäämään laadittavaan asemakaavaan merkinnät, joilla veloitetaan ottamaan liikennetärinä huomioon asuinrakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa. Merkinnät voivat olla esimerkiksi seuraavanlaiset:

- Rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän voimakkuus ei ylitä VTT:n laatiman ohjeen värähtelyluokan C raja-arvoa 0,30 mm/s tai voimassa olevaa määräysarvoa.
- Rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida rakennusten rakenteissa siten, että normaaleissa asuinrakennuksissa liikennetärinän aiheuttaman runkomelun L_{pr,m} voimakkuus ei ylitä A-painotettua suositusarvoa 35 dB tai voimassa olevaa määräysarvoa.

Mittaustulokset edustavat mittauskohteen tärinää vain niissä olosuhteissa, joissa mittaukset suoritettiin. Muun muassa liikenneväylän kunnan, kaluston tai ajonopeuksien poiketessa oleellisesti mittausajankohdasta on tärinäarvojen muuttuminen mahdollista. Rakennusluvan hakuprosessin aikana tärinämittaus on suositeltavaa vielä uusissa kuvassa 4 sinisen katkoviivan itäpuolella olevilla asuintonteilla.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin Vihdin kunnan omistuksessa. Alueella on viisi yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä. Kaavan suunnittelusta on keväällä 2013 tehty kaavoituksen käynnistämissopimus, joka koskee kiinteistöä Honkala (kiinteistötunnus 927-447-1-327). Ennen kaavan hyväksymisvaihetta tehdään maanomistajan kanssa ko. kiinteistöä koskeva maankäytösopimus. Tarve käynnistämissopimusten ja edelleen maankäytösopimusten laatimiselle muodostuu, mikäli yksityisen maanomistajan maalle ollaan osoittamassa merkittävästi uutta rakennusoikeutta. Alueella oleville muille yksityisessä omistuksessa oleville kiinteistöille ei ole siinä määrin osoittamassa uutta rakennusoikeutta, että sopimuksia olisi tarpeen tehdä.



Kunnan maanomistus merkitty kartalle vaaleanvihreällä rasterilla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

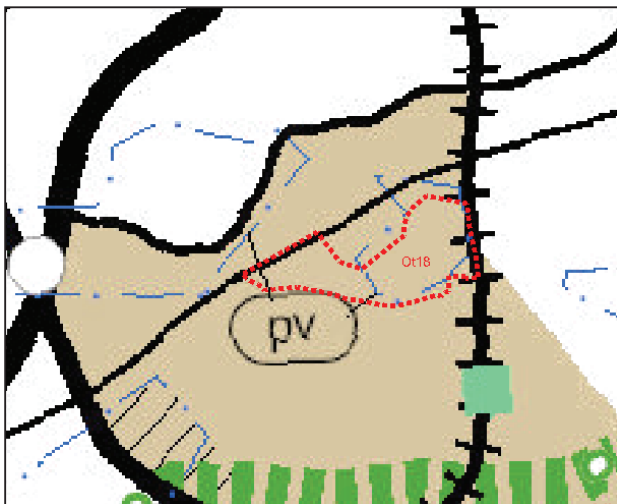
Uudenmaan maakuntakaava

Vihti kuuluu Uudenmaan liittoon. Näiden maakuntakaavojen yhdistelmässä (Uudenmaanliitto, 2017) Helminharju sijoittuu taajama-toimintojen alueelle. Tällä merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä pyöräily- ja jalankulkyhteydet seudullisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös turvattava paikalliskeskusten toimintaedellytykset sekä kiinnitettävä huomiota siihen, että päivittäistavarakaupan lähipalvelupisteitä varten on toteuttamismahdollisuuksia.

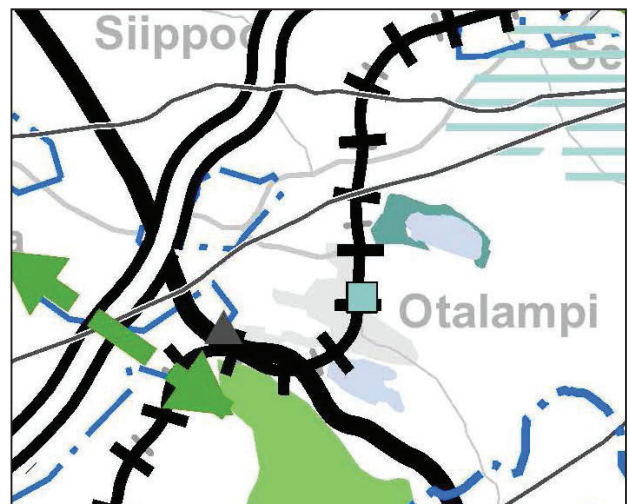
Alueelle sijoittuu pohjavesialue -merkinnällä osoitettu osa. Tällä merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Hanko-Hyvinkää -rata on maakuntakaavassa merkitty pääradaksi. Tätä merkintää koskee MRL 33 §:n 1 momentin nojalla rakentamisrajoitus: Maakuntakaavassa virkistys- tai suojelun alueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostojen tai alueita varten osoitettulla alueella on voimassa rakentamista koskeva rajoitus. Rakentamisrajoituksen aluetta voidaan kaavassa erityisellä määräyksellä laajentaa tai supistaa. Lisäksi alueen laidalla kulkee 110 kV voimajohto.

Maakuntakaavan päivitys Uusimaa-kaava 2050 on valmistelussa. Uusimaa-kaava kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava kaava valmistellaan vuosina 2016–2019. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa sekä nyt voimassa olevat että lainvoimaiset maakuntakaavat. Ehdotus on asetettu nähtäville lokakuun alkupuolella.



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä (Uudenmaanliitto, 2019), johon kaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla.



Ote Uusimaakaava 2050 ehdotuskartasta Otalammen kohdalta.

Yleis- ja osayleiskaavat

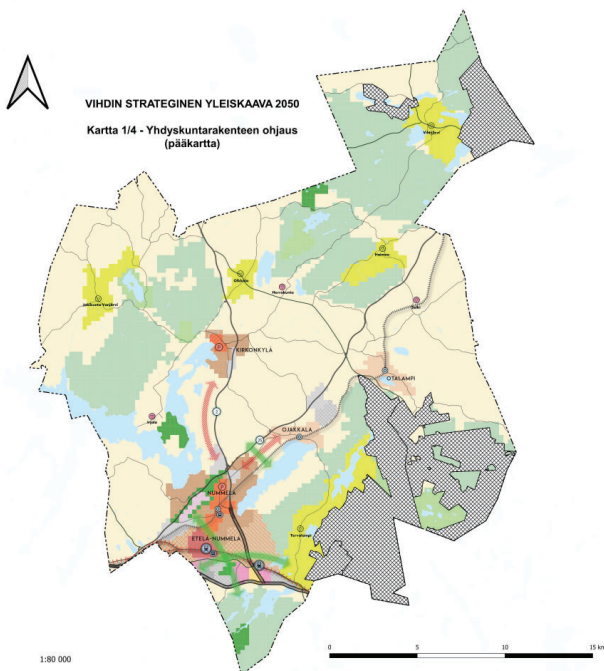
Vihdin kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa vuonna 1986. Yleiskaavassa Helminharjun alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M) ja pien-
talovaltaisia asuinalueita (AP-1). Suunnittelualan halkaisee osayleiskaavassa johto tai linja (Z).

Helminharjun alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Oikeusvaikutukseton Otalampi - Siippoo osayleiskaava on hyväksytty kunnanhallituksessa 11.10.1993, mutta sitä ei ole vahvistettu. Osayleiskaavatyön edetessä A-konsulttien laatima Otalampi-Siippoo -osayleiskaava on jaettu kahteen osaan: 0933A Siippoon osayleiskaavaksi (luonnos nähtävillä ympäristö-
lautakunnassa 30.3.2000) ja 0933B Otalammen osayleiskaavaksi, jota ei ole viety vahvistettavaksi.

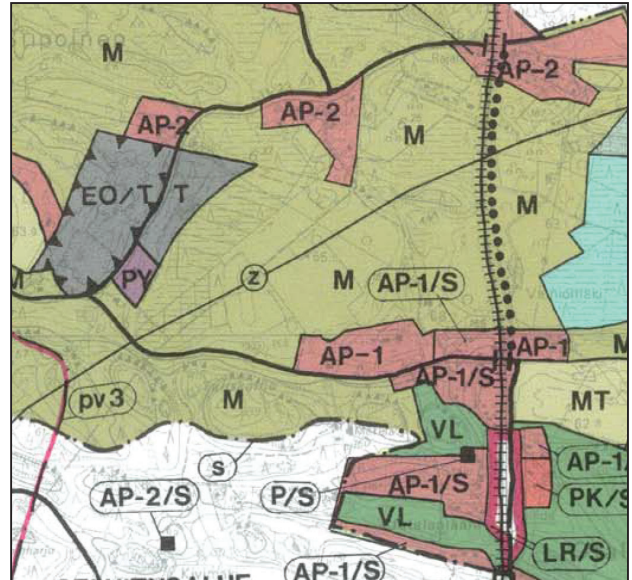
Tässä oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa Helminharjusta suurin osa on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (M-3), Siippontien varressa oleva asutus erillispientalojen korttelialueiksi (AO-5). Merkinnällä pv-2 osoittaa Helminharjun länsiosassa olevan, vedenhankintaan soveltuvien II luokan pohjavesialueiden rajat. Sähkölinja on merkitty osayleiskaavaan merkinnällä Z.

Oikeusvaikutteisten yleiskaavan puuttuessa Uudenmaan maakuntakaava ja yleiskaavan sisältövaatimukset ohjaavat Helminharjun asemakaavan laatimista.

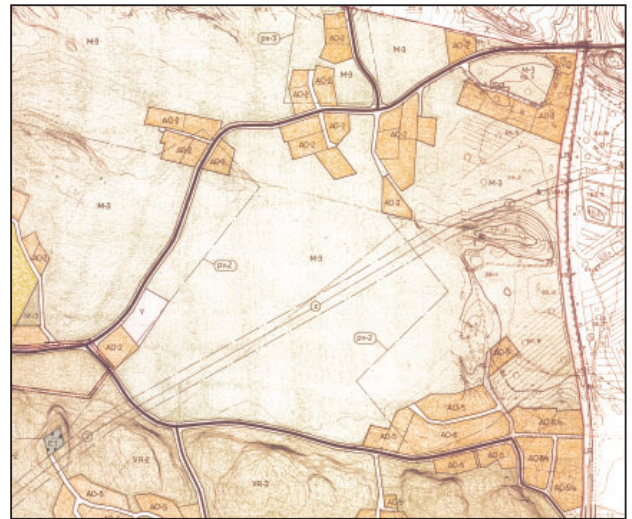
Valmisteilla olevassa Vihdin strategisessa yleiskaavassa (ehdotus) on tavoitteena luoda yhteinen näkemys Vihdin maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Kaavalla pyritään alueidenkäytön strategisten linjausten tekemiseen ja kokonaiskuvan muodostamiseen kunnan maankäytön tavoitellusta kehityksestä.



Vihdin strategisen yleiskaavan ehdotusaineiston kartta 1.



Ote koko kunnan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta vuodelta 1986, kaava-alue rajattu punaisella katkoviivalla.



Ote Otalampi - Siippoon oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta vuodelta 1993.



A-konsulttien havainnekuva Otalampi - Siippoo oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta vuodelta 1993.

Asemakaavat

Suunnittelualueella ei pääosin ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualueeseen on otettu mukaan pieneltä osalta asemakaavassa yleisen tien alueeksi kaavoitettua Siippoontietä sekä korttelin 1 tontti 1. Se on voimassa olevassa asemakaavassa (Ot 9) erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Tontille on osoitettu ajoyhteys (ajo), joka voidaan poistaa kaavan Ot 18 yhteydessä, jossa alueelle osoitetaan ajoyhteyden korvaava katuyhteys.

Suunnittelualueen eteläosa rajautuu osin asemakaavoitettuihin alueisiin: Ot 13 (vuodelta 2007) ja Ot 9 (vuodelta 2006). Lisäksi lähistöllä on asemakaava Ot 5 (vuodelta 1985).

Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Vihdin kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston vuonna 2002 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Pohjakartta

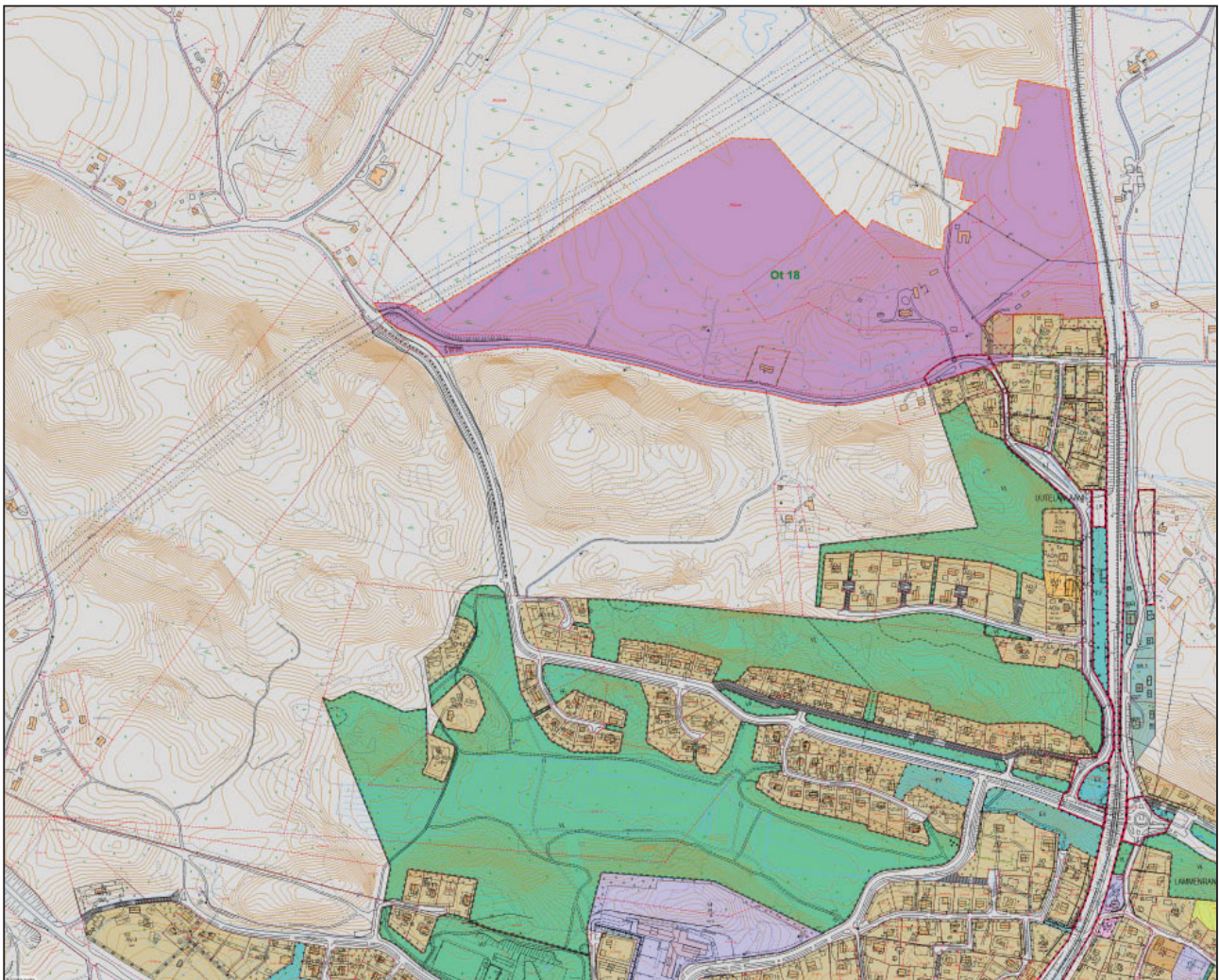
Pohjakartta mittakaavassa 1 : 1 000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat jne.

Kaavatyössä on huomioitu Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset, jotka on päivitetty vuonna 2012.



Ote Otalammen ajantasa-asemakaavasta. Helminharjun suunnittelualue sijoittuu Otalammen asemakaavoitetun taajaman pohjoispuolelle. Suunnittelualue on rajattu kaavaan punaisella katkoviivalla.

Kunnanvaltuuston 15.11.2004 hyväksymässä Vihdin kunnan kehityskuvassa 2025 painotetaan nykyisten taajamien kehittämistä. Helminharjun alue sijoittuu osin Otalammen taajaman kasvusuuntaan.

Vihdin palveluverkkoselvitys 2014-2029.

Vihdin kuntastrategiassa vuosille 2018-2021 pääteemana on aktiivisten ihmisten Vihti. Maankäytön osalta tavoitteena on nostaa se kunnan kehittämisen tärkeimmäksi välineeksi, jolla parannetaan yritysten toiminnan ja monipuolisen asuntotarjonnan perusedellytyksiä.

Vihdin kunnanvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2010 Vihdin kunnan ilmastostrategian vuosille 2010 – 2020. Vihdin suurimmat kasvihuonekaasupäästöt syntyvät liikenteestä, sähkönkulutuksesta ja lämmityksestä. Strategiassa asetettiin kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistavoitteeksi ainakin 20 % vuoden 1990 tasosta vuoteen 2020 mennessä sekä nimettiin 7 eri tavoitetta:

1. Liikenteen kasvihuonekaasupäästöjä vähennetään,
2. Yhdyskuntarakennetta eheytetään,
3. Sähkö- ja lämmitysenergian kulutuksen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä vähennetään,
4. Hankinnat ja kuluttaminen ovat kestäväällä tasolla,
5. Kouluissa ja päiväkodeissa lisätään ilmastonsuojelutietoisuutta,
6. Kunnan ilmastostrategia jalkautetaan kunnan päättäjille, työntekijöille, kuntalaisille, yrityksille ja vapaa-ajan asukkaille,
7. Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Kuntastrategian mukaan Vihti sitoutuu KUUMA-kuntien yhteiseen ilmastotyöhön, jolla toteutetaan KUUMAN ilmasto-ohjelmaa (vuodelta 2010, päivitys on tekeillä). Siinä seudun tavoitteena ovat 25 % päästövähennys vuoteen 2020 ja hiilineutraalisuus vuoteen 2050 mennessä.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue sijoittuu Otalammen taajaman pohjoispuolelle rajautuen osin asemakaavoitettuihin alueisiin. Helminharju on luonnollista taajamarakenteen laajenemissuuntaa joukkoliikenneyhteyksien ja vesilaitoksen toiminta-alueen läheisyydessä. Helminharjun kaavatyöllä on tarkoitus laajentaa Otalammen taajamarakennetta pohjoiseen. Kaavatyöllä pyritään lisäämään monipuolisen pientalorakentamisen mahdollisuuksia Otalammella. Alue on pääosin Vihdin kunnan omistuksessa.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

- Kaavatyö sisältyy kunnanvaltuuston 12.12.2016 § 66 hyväksymään kunnan kaavoitusohjelmaan vuosille 2017-2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on merkitty tiedoksi ympäristölautakunnan kokouksessa 28.2.2012.
- Kaavatyö kuulutettiin vireille tulleeeksi 7.3.2012.
- Perusselvitykset ja tavoitteet raportti merkittiin tiedoksi ympäristölautakunnassa 21.8.2012 § 51.
- Kunnanhallitus hyväksyi kaavan tavoitteet 27.8.2012 § 144.
- Kevään 2013 aikana on tehty asemakaavan käynnistämissopimuksia alueen yksityisten maanomistajien kanssa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §). Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö on kuulutettu vireille tulleeeksi 7.3.2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö

Suunnittelualueen yksityisten maanomistajien kanssa on käyty neuvotteluja kaavaratkaisusta niiltä osin kuin heidän maa-alueillensa olisi osoitettavissa merkittävästi lisää rakennusoikeutta asemakaavan myötä. Mikäli yksityisen maanomistajan omistamalle maa-alueelle osoitetaan yli 500 k-m2 rakennusoikeutta, tulee tarpeelliseksi tehdä kaavan käynnistämissopimus ja edelleen kaavaehdotusvaiheessa maankäytösopimus.



Kaavasta ei ole ollut tarpeen käydä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua, mutta siitä pyydetty lausuntoja eri viranomaistahoilta kaavan valmisteluvaiheen yhteydessä.

Kunnan sisällä kaavasuunnittelua on tehty yhteistyössä kunnallistekniikan edustajien kanssa. Heitä on kuultu mm. yleisten alueiden ja katualueiden suunnittelun osalta. Kaavaan liittyvät kunnallistekniset yleissuunnitelmat on valmistelu kaavatyön kanssa rinnan siten, että ne pyritään asettamaan nähtäville samanaikaisesti kaavaehdotuksen kanssa. Näin kaavaratkaisu on saatu sovitettua yhteensä katujen ja muun kunnallistekniikan suunnittelun kanssa.

Asemakaavaluonnosta laadittaessa alkuvuodesta 2013 alueen suunnittelusta on pidetty palaveri kunnan maankäyttöpalveluiden, sivistyskeskuksen ja hallintokeskuksen edustajien kesken, jossa keskusteltiin tarpeesta osoittaa Helminharjun alueelle varaus yleisten rakennusten korttelialueelle (Y), esim. päiväkodin rakentamista varten. Keskusteluissa päädyttiin siihen, ettei alueelle ole tarpeen varata Y-korttelialuetta, koska on kustannustehokkaampaa keskittää kaikki Otalammen taajaman koulu- ja päiväkotipalvelut jo olemassa oleviin toimipaikkoihin. Mahdollisesti tarvittavat lisätilat pystytään toteuttamaan nykyisiä tiloja laajentamalla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten, kuin siitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Helminharjun alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaavassa annetut suunnittelumääräykset. Lisäksi asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset. ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet kaavatyön aloitusvaiheessa

Kaavoitusohjelmassa vuodelle 2013 on edellisvuosien tapaan painotettu mm. korkealaatuisten ja omaleimaisten pientaloalueiden, työpaikkojen ja palveluiden sekä taajamien kasvusuuntien kehittämistä. Asuinalueiden kaavoittamisessa pääpaino on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti olemassa olevien asuinalueiden täydentämisessä ja kasvusuuntien mukaisessa laajentamisessa. Tavoitteena on myös nostaa kunnan taajama-astetta, jotta yhä suurempi osuus kunnan väestöstä asuisi kuntatalouden edullisuutta lisäävästi palveluiden läheisyydessä, mikä vastaavasti pienentäisi haja-asutuksen osuutta. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi keskeistä on taata kohtuuhintaisten asemakaavoitettujen omakotitonttien hyvä saatavuus palveluiden läheisyydessä.

Vihdin asuntorakentamistavoitteita ohjaa osaltaan Helsingin seudun 14 kunnan ja valtion välinen aiesopimus sekä siihen liittyvä maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma. Ne edellyttävät Vihdiltä edellytysten luomista maapoliittikan ja kaavoituksen keinoin noin 260 asunnon vuosituotannolle, josta 20 % on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Helminharjun asemakaavatyön tavoitteena on osaltaan edistää näiden kunnan kehittämistavoitteiden toteutumista. Asemakaavatyön keskeisenä tavoitteena on tutkia laadukkaasti pientaloasutuksen sijoittamista alueelle ympäröivä taajamarakenne, miljöo ja kulttuuriympäristö huomioiden. Samalla tutkitaan tarve ja mahdollisuudet peruspalveluiden sijoittamiseen alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Pääsääntöisesti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntien alueidenkäytön suunnitteluun maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kautta. Kuntatasolla taas yleiskaavan merkitys korostuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan konkretisoinnissa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat kuitenkin myös asemakaavoitusta silloin, kun alueella ei ole sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa ne olisi jo huomioitu. Lisäksi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ns. erityistavoitteet sisältävät kaikkia kaavatasoja, myös asemakaavoitusta koskevia velvoitteita, mikäli tavoitetta ei ole kohdennettu koskemaan vain tiettyä kaavatasoa. Voimassaolevan yleiskaavan puuttuessa valtakunnalliset maankäyttötavoitteet ja maakuntakaava ohjaavat Helminharjun asemakaavan laatimista. Tämän asemakaavan laatimista ohjaavat erityisesti seuraavat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut asiakohdat:

Toimiva aluerakenne sekä eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamien kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin, ja eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata. Elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä edistetään osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Etelä-Suomessa aluerakenne perustuu erityisesti alueiden välisiin raideliikenneyhteyksiin.

Yhdyskuntarakennetta tulee kehittää siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Suunnittelussa parannetaan joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä sekä liikenneturvallisuutta. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia. Jalankululle ja pyöräilylle on varattava riittävät ja toimivat verkostot.

Alueidenkäytön suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ehkäisemiseen. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastomuutoksen sopeutumiselle. Kaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin. Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.

Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön toimintaedellytyksiä.

Suunnittelualue jatkaa Otalammen taajaman kasvua pohjoiseen sijoittuen kävelyetäisyydelle taajaman palveluista. Osaltaan alueen rakentuminen parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä koko Otalammen alueella väestömäärän kasvaessa. Suunnittelualueelle muodostetaan laaja viheralueverkosto, joka liittyy myös ympäröivään rakenteeseen. Suunnittelussa pyritään edistämään kevyenliikenteen edellytyksiä osoittamalla alueelle kattava kevytliikenneverkosto.

Alueen suunnittelussa huomioidaan raideliikenteen aiheuttamat melu- ja tärinähaitat alueella tehtyjen selvitysten (Promethor Oy, 2011) mukaisesti. Alueelle voi olla tarpeen laatia hulevesisuunnitelma sekä tarkennettuja maaperäselvityksiä kaavaehdotusvaiheessa.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Alueidenkäytössä tulee edistää ekologisten yhteyksien säilymistä ja yhtenäisten virkistysalueiden muodostumista. Myös luonnon monimuotoisuuden säilymistä edistetään alueidenkäytön suunnittelussa.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Helminharjun alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä ja luonnonperintöä. Alueella sijaitsevien paikallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen säilymistä edistetään kaavassa annettavien määräyksin. Alueen suunnittelulla edistetään luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä selvittämällä kohteet ja määrittämällä niiden suojelutukset (Helminharjun luontoselvitys 2011, Sito Oy 12.8.2011). Viheralueiden suunnittelussa edistetään ekologisten käytävien säilymistä ja laajemman vihervestoston toimivuutta. Osa suunnittelualueesta on pohjavesialuetta, mikä huomioidaan suunnittelussa.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö tulee sovittaa yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta. Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja –verkostoja. Erityistä huomiota tulee kiinnittää liikenneturvallisuuden kehittämiseen.

Alueen kehittäminen mahdollistaa Otalammella ekologisesti kestävien liikennemuotojen käyttöedellytysten lisäämisen sekä lisää mahdollisuuksia alueen liikenneturvallisuuden parantamiseen mm. kevyenliikenteen väylien muodossa.

Helsingin seudun erityiskysymykset

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina. Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista ja sillä tuetaan olemassa olevaa kyläverkostoa ohjaamalla rakentamista kylien yhteyteen.

Yhdyskuntarakenteen tulee tukeutua joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteen yhteyksiin. Merkittävän rakentamisen tulee sijoittua joukkoliikenteen palvelualueelle. Uusien alueiden käyttöönotto tulee ajoittaa siten, että joukkoliikenteen yhteydet ovat valmiit.

Helminharjun alue vahvistaa Otalammen taajamaa asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksena. Alueelle ollaan suunnittelemassa Otalammen mittakaavassa merkittävästi uutta asuinrakentamista, joka lisää myös osaltaan tonttitarjontaa koko Vihdin kunnassa. Alueen asemakaavoituksella voidaan osaltaan ohjata uudisrakentamista Otalammen taajamaan ja ehkäistä siten irrallista hajarakentamista. Alueen rakentamisen myötä taajamaan tulee merkittävän paljon uusia asukkaita, mikä edistää joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja taajaman muunkin palvelurakenteen kehittymismahdollisuuksia.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Helminharjun alueelle on tavoitteena suunnitella laadukas pientaloalue. Alueelle suunnitellaan pääasiassa perinteistä omakotitalorakentamista. Koska alue sijaitsee Otalammen maalaismaisen taajaman reuna-alueella, on alueelle tarkoitus saada luotua väljyyttä reilun kokoisilla tonteilla ja laajoilla viheralueilla. Helminharjun vaihteleva maasto ja maaperäolosuhteet määrittävät pitkälti rakentamiseen soveltuvat alueet, joiden väliin jää laajojakin viheralueita. Viheralueille on tarkoitus osoittaa kevyenliikenteen verkosto ja mahdollistaa mm. leikkipaikkojen, pelikentän ja palstaviljelyalueen rakentaminen.



Kaavassa ja sen ohessa laadittavassa rakennustapaohjeessa (laaditaan ehdotusvaiheessa) on tarkoitus antaa riittävästi alueen rakentamista koskevia määräyksiä, jotta alueesta muodostuu yhtenäinen ja laadukas, mutta kuitenkin niin, ettei rakentamisenohjaus ole liian yksityiskohtaista.

Kaavatyön yhteydessä on tarpeen selvittää, onko Helminharjun alueelle tarpeen osoittaa varaus yleisten rakennusten korttelialueelle esim. päiväkotitilojen rakentamista varten ottaen huomioon sen, että tällä hetkellä Otalammen päiväkoti- ja koulutilat eivät ole riittävät. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös muiden palvelujen ja työpaikkojen sijoittamista suunnittelualueelle.

Alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot huomioidaan kaavatyössä siten, että alueella oleva paikallisesti arvokas rakennuskanta lähiympäristöineen pyritään säilyttämään ja suojelemaan asemakaavoituksen keinoin. Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohde on Honkalan tilan (ent. Riikola) päärakennus, sivurakennuksineen ja pihapiireinen. Suunnittelutyössä tavoitteena on korostaa rakennuksen asemaa maisemassa siten, että Siippoontieltä jää uudisrakentamisesta huolimatta näkyviä sen suuntaan. Rakennuksen ympärille sijoittuvan uudisrakentamisen ulkonäköön on tarpeen kiinnittää kaavassa annettavilla määräyksillä sekä kaavan yhteydessä laadittavilla rakennustapaohjeilla (laaditaan ehdotusvaiheessa) erityistä huomiota.

Luonnonympäristöön liittyvät arvot tulee kaavatyössä huomioida edistämällä mahdollisuuksien mukaan niiden säilymistä. Pohjaveden suojeleminen huomioidaan kaavatyössä siten, ettei pohjavesialueille osoiteta pohjaveden kannalta riskialttiita toimintoja. Lisäksi kaavassa on mahdollista antaa pohjaveden suojelemaan liittyviä tarkempia määräyksiä. Suunnittelualueella olevat arvokkaat luontokohteet jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

Pientalorakentaminen pyritään suojaamaan raideliikenteen aiheuttamalta melulta ja tärinältä. Rakentamista ei osoiteta niihin alueen osiin, joissa se ei tärinän vuoksi ole mahdollista. Tärinä vaikuttaa myös rakennusten kerroskorkeuksiin. Alueelle on tarpeen rakentaa melusuojaus radan varrelle. Kaavassa pyritään myös sijoittamaan ja suuntaamaan rakennukset ja pihat siten, että ne edesauttavat melulta suojautumista. Lisäksi kaavassa on tarpeellista antaa erityisiä meluun ja tärinään liittyviä määräyksiä asuinrakennusten suunnitteluun. Kaavatyössä on huomioitava alueen laidalla kulkeva 110 kV:n voimalinja tarvittavine suoja-alueineen.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Suunnittelualueella on muutama yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö. Suurin näistä on Honkala (ent. Riikola), jonka ympäristöön ollaan maanomistajan tavoitteiden pohjalta osoittamassa asemakaavalla uusia rakennuspaikkoja. Honkalan vanhaa päärakennusta on kunnostettu huolellisesti viime vuosien aikana ja se muodostaa koko Helminharjun alueen ytimen. Sen lähiympäristöön osoitettava uudisrakentaminen pyritään tarkemmilla rakennusten ulkoasua koskevilla kaavamääräyksillä sovittamaan Honkalan päärakennuksen lähiympäristöön sopiviksi.

Näiden lisäksi uusia asemakaavan mukaisia rakennuspaikkoja kaava-alueelle muodostuu maanomistajien tavoitteiden mukaisesti tiloille Palomaa ja Kotimäki. Näille osoitettava uusi rakennusoikeus ei kuitenkaan ylitä 500 k-m² rajaa, jolloin maankäyttösopimuksille ei ole näiden osalta tarvetta. Näiden osalta rakentamisessa on kaavamääräysten mukaisesti huomioitava erityisesti raideliikenteen aiheuttamat melu- ja tärinämääräykset sekä pohjavesialueelle annetut määräykset.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Vihdin omakotitonttien kysyntä on vähentynyt merkittävästi Helminharjun asemakaavatyön aloittamisen ajoista, millä on ollut merkittävä vaikutus kaavatyön eteenpäin viemisen aikatauluun. Otalammen koulun ja päiväkodin tilojen riittävyys on myös huomioitu kaavaprosessissa. Kaavoituksen tietojen mukaan koulun ja päiväkodin täyttöaste ei enää ole niin kriittinen kuin se oli kaavatyön aloittamisen aikaan. Kaavaehdotuksessa on kuitenkin erityisesti huomioitu se, että uusi Helminharjun pientaloalue voidaan toteuttaa vaiheittain. Helminharjun suunnittelualue on kaventunut ja alueelle suunnitellun uudisrakentamisen määrä on pienentynyt johtuen alueella tehtyjen lisäselvitysten (melu, tärinä, maaperä ja pohjavesi) tuloksista. Melu- ja/tai tärinähaittoja omaaville alueille, joilla asetetut ohjeet ylittyvät, ei osoiteta uutta asuinrakentamista. Asuinrakentamista on pyritty osoittamaan maaperältään parhaiten rakentamiseen soveltuville alueille, ja niiden alueiden ulkopuolelle, joilla paineellisen pohjaveden esiintymisen riski on suurimmillaan. Pohjavesialueelle on tarpeen antaa pohjavesien suojelemaan tähtäviä kaavamääräyksiä.

Pääosin alueelle ollaan edelleen suunnittelemassa pientaloaluetta, jolla sijaintinsa vuoksi keskimääräinen tonttikoko on suurehko. Tämä on katsottu perustelluksi ratkaisuksi, koska kunnalta kaivataan myyntiin myös suurempia omakotitontteja, ja Otalammen taajaman pohjoislaidalle näiden on sijainniltaan katsottu soveltuvan hyvin. Näin ne muodostavat rajapintaa taajama-asutuksen ja haja-asutuksen välille.

Toisaalta kaavatyön aikana on noussut esiin tarvetta löytää Vihdin taajamista mahdollisuuksia kaavoittaa myös aiemmin toteuttua pienempiä omakotitontteja. Ne vastaavat nykyisin vallitsevaan asumisen trendiin, jossa suosiossa ovat aiempaa pienemmät omakotitalot, jotka sijaitsevat pienehköillä omakotitontteilla. Helminharjun alueen suunnittelun yhteydessä on esille tullut toiveita, että Helminharjun alueelle sijoittuisi näitä pieniä omakotitontteja pienillä rakennusoikeuksilla siten, että ne voisivat rajautua lähivirkistys-

alueisiin, ja palstaviljelymahdollisuus olisi tonttien lähetyillä. Helminharjun alavimmat savimaat, jotka ovat nykyisinkin viljelykätöissä, on siten kaavaehdotuksessa osoitettu palstaviljelyalueeksi. Vihdin kunnan tavoitteena on, että palstaviljelyalueet sijoittuisivat taajamarakenteeseen siten, että niille on mahdollista järjestää kunnallistekniset liittymät ja riittävät pysäköintipaikat. Helminharjun alueella tähän on oivalliset mahdollisuudet ja palstaviljelyalue voi palvella Otalampea laajemminkin alueen käyttäjiä.

Muut tavoitteet

Kaavatyön aikana on tehty tiiviisti yhteistyötä kunnallistekniikan edustajien kanssa, jotta kaavaratkaisu palvelisi parhaalla mahdollisella tavalla myös heidän tavoitteitaan alueen toteuttamisen ja kunnossapidon suhteen: Alueen laajahkot lähivirkistysalueet on tarkoitettu pääsääntöisesti jättää puistometsämaiksi. Alueelle on varattu ohjeellinen leikkipaikka ja koirapuisto palstaviljelyalueen lähetyille. Kaavaehdotukseen osoitettu alueen sekä alueen läpi kulkevan jalankulkuyhteyden että alueen huollon kannalta oleellinen puistopolkuyhteys kunnallistekniikan toiveesta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavan kaavaratkaisun kuvaus

Kaavaluonnoksen laatimisen lähtökohtana ovat toimineet kaavatyölle asetetut tavoitteet. Kaavaratkaisuun ovat voimakkaasti vaikuttaneet alueen luonnonolosuhteet. Asuinrakentamiseen tarkoitettujen korttelialueiden on pyritty sijoittamaan alueille, joissa maaperä on rakentamiseen sopivin. Osa korttelialueista sijaitsee kuitenkin suunnittelualueen alavimmilla osilla, joissa asuinrakennukset on perustettava tukipaaluun varaan. Näiden alueiden osalta voi myös olla tarpeen tehdä tarkempia maaperäselvityksiä kaavan ehdotusvaiheessa. Suunnittelualueelle on myös muodostunut laajoja viheralueita johtuen maaperäolosuhteista ja maaston pinnanmuodoista. Koko suunnittelualueelle voi tulla tarpeelliseksi tehdä koko alueen kattava hulevesisuunnitelma, jossa tutkitaan pintavesien johtaminen alueella.

Alueen suunnittelua ovat määrittäneet myös aluetta halkova 110 kV:n voimalinja sekä Hanko-Hyvinkää -radan aiheuttama melu ja värinä. Voimalinjan alle ja sen suoja-alueelle ei ole osoitettu asuinrakentamista, vaan voimalinja kulkee lähivirkistysalueella (VL). Junaradan varrelle on osoitettu suojaviheraluetta (EV), jolle on tarkoitettu toteuttaa melusuojaus. Myös se alue, joka on värinämittausten mukaan kelvoton rakentamiseen osoitetaan suojaviheralueeksi (EV). Lisäksi junaradan läheisyydessä on tarpeen antaa erityisiä määräyksiä asuinrakennusten sijoittamista ja rakenteiden vaatimuksia koskien johtuen radan aiheuttamasta melusta ja värinästä. Junaradan läheisyydessä saattaa olla tarpeen tehdä vielä tarkempia melu- ja värinäselvityksiä kaavan ehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueelle muodostuu pientaloalue, johon on tarkoitettu rakentaa pääsääntöisesti perinteisiä omakotitaloja (AO-korttelialueet). Tonttikoko on alueella verrattain suuri, noin 1200-1500 m². Alueelle muodostuu yhteensä 118 omakotitalotonttia, joista 6 tonttia pieniä ns. puutarhatontteja. Nämä tontit ovat kooltaan noin 500 m², ja niille saa rakentaa noin 100 k-m² (e=0,20) suuruisen omakotitalon/vapaa-ajan-asunnon. Nämä pienemmät tontit edustavat erilaista näkemystä pientaloasumisesta, ja ne palvelevat mm. eläkeläisiä, nuoria ja pieniä perheitä. Tontit rajautuvat lähivirkistysalueeseen, johon on osoitettu palstaviljelyalue, sillä viljely liittyy olennaisena osana ns. puutarha-asumiseen. Näiden lisäksi alueelle on osoitettu 2 esim. yhtiömuotoisten pientalojen rakentamiseen soveltuvaa suurempaa asuinpienalojen korttelialuetta (AP). Alueelle on varattu pieni liikerakennusten korttelialue, jolle voi rakentaa esim. kioskin ja jätteiden kierrätyspisteen. Lisäksi alueelle on suunniteltu joitakin pysäköintipaikkoja (LPA ja p), jotka palvelevat sekä alueen asukkaita, että lähivirkistysalueille osoitettuja toimintoja, kuten pelikenttää (k) ja palstaviljelyalueita (rp). Pysäköintipaikat on osoitettu sellaisille alueille, joille ei ole mahdollista osoittaa asuinrakentamista.

Tontit ja niille sijoittuvat asuinrakennukset on pyritty suuntaamaan mahdollisimman hyviin, aurinkoisiin ilmansuuntiin. Kaavassa annetaan määräyksiä liittyen rakennusten ulkonäköön ja lisäksi alueelle on tarpeen laatia rakentamistapaohjeet kaavan ehdotusvaiheessa. Rakennusten toteutusta ohjataan siten, että alueesta muodostuu riittävän yhtenäinen ja kylämiljööseen sekä alueella olevaan vanhaan rakennuskantaan soveltuva, kuitenkin niin, ettei rakentamista rajoiteta liiaksi. Asemakaavassa on tarkoitettu suojella Honkalan (ent. Riikola) rakennukset ja niiden lähiympäristö. Honkalan ympärillä uudisrakentamisen soveltuvuuteen ympäristönsä, on kiinnitettävä kaavamääräyksiin erityistä huomiota.

Kaava-merkintä	Tontteja					pinta-ala	rakennusoikeus	tehokkuus	%
	rakennettuja	uusia	kunnan maalla	sopimustarve					
AO	118	2	116	99	19	160981	33083	0,21	33,4
AP	2	2	0	0	2	10131	1300	0,13	2,1
K	1		1	1	0	1302	200	0,15	0,3
VP						22789			4,7
VL						176479	150		36,6
EV						20498			4,3
LP						3661			0,8
kadut						86052			17,9
Yhteensä	121	4	117	100	21	481893	34733	0,07	100,0

Taulukossa on esitetty suunnittelualueelle esitettyjen korttelialueiden pinta-alat, tonttien lukumäärät, pinta-alat, rakennusoikeus, tehokkuus ja prosenttiosuus.



Kaavan vuorovaikutusta varten nähtävillä ollut kaavan valmisteluvaiheen kaavaluonnoskartta.



Kaavan vuorovaikutusta varten nähtävillä ollut kaavan valmisteluvaiheen kaavan havainnekuva.

Alueelle on suunniteltu Helminharjuntie-niminen kokoojakatu, johon liittyy Helminkuja, Stellankuja, Vihtorinkuja, Riikolantie, Helminrinne, Lammashaankuja ja Honkalankuja, jotka ovat tonttikatuja. Alueen katu- ja yleisten alueiden suunnitelmat laaditaan rinnan asemakaavan kanssa ja ne on tarkoitus asettaa nähtäville samaan aikaan kaavaehdotuksen kanssa.

Alueen keskivaiheilla on kaikkiaan noin 8 ha laajuinen Helminlaakson lähivirkistysalue, josta osa on alavaa peltoa ja osa pensoituttua niittyä. Kaavaluonnoksessa lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellisia leikkipuisto (vk), pelikenttä (k) ja viljelypalsta-alueita (rp). Siippoontien varteen, Honkalan edustalle on muodostettu Riikolanpuisto (VP), jolle sijoittuu luo-merkinnällä rajattu lehtopurolaakso sekä olemassa oleva pumppaamo. Puistoalue mahdollistaa näkymät Siippoontieltä Honkalan päärakennuksen suuntaan. Suunnittelualan itäpuolella, harjumuodostelman korkeimmalla osalla sijaitsee Helminharjun lähivirkistysalue, jossa on entinen soranottoalue. Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen leikkipuisto (vk). Suunnittelualan pohjoisosassa on vielä Helminkallio-niminen lähivirkistysalue, jolla sijaitsee luo-merkinnällä osoitettu liito-orava-alue. Lähivirkistys- ja puistoalueille on myös osoitettu ohjeellisin merkinnöin kattava puistopolkujen ja ulkoilureittien verkosto. Lisäksi lähivirkistysalueille on annettu 50 k-m² rakennusoikeus, esim. viljelypalstojen huoltorakennusta tms. varten.

Kaavamuutoksella Siippoontien tiealue muutetaan kaduksi samalla kuin koko muukin Siippoontiealue kaavoitetaan katualueeksi. Asemakaavan muutoksella korttelin 1 tontilta 1 poistetaan ajoyhteys, koska se tulee tarpeettomaksi, kun Helminharjun alueelle osoitetaan uusia katuyhteyksiä.

4.5.2 Alustavan kaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava eheyttää Otalammen yhdyskuntarakennetta ja estää samalla sen rakenteen hajaantumista ohjaamalla pientalorakentamista asemakaavoitetulle alueelle. Asemakaavalla liitetään Helminharju osaksi Otalammen taajamaa ja alueen taajamakuva muuttuu kylärakentamista täydentäväksi. Asemakaavassa huomioidaan alueella olevat paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt tarvittavin suojelumerkinnöin ja ohjaamalla niiden lähetyville muodostuvan uudisrakentamisen ulkoasua kaavamerkinnöin ja -määräyksiin.

Kaavaratkaisussa alueelle on osoitettu merkittävästi uudisrakentamista, mikä vaikuttaa Otalammen palvelurakenteeseen. Asemakaavan toteutuksen ajoittamisessa onkin huomioitava palvelurakenteen kestävyys (kunnalliset palvelu). Kaava-alueen rakentuminen ja Otalammen asukasmäärän kasvu edesauttavat taajaman kaupallisten palveluiden kehittymistä. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa muutamien työpaikkojen syntyminen suunnittelualueelle (liikerakennusten korttelialue, K).

Asemakaavaratkaisun myötä alueen asukasmäärä ja samalla myös liikennemäärät kasvavat. Alue kuitenkin liittyy suoraan Siippoontiehen, Selintiehen ja Otalammenraittiin, joille lisääntyvä liikenne Helminharjusta suuntautuu. Helminharjun katualueiden suunnittelussa on pyritty huomioimaan liikenneturvallisuus, mm. liittymien sijoittelussa ja katualueiden mitoituksessa siten, että suunnittelualan pääkaduille voidaan rakentaa kevyenliikenteenväylät. Olemassa olevat kunnallistekniset verkostot ovat jo osittain suunnittelualueella. Tämän vuoksi alueen liittäminen kunnallistekniikkaan voidaan tehdä ilman suuria kynnyskustannuksia.

Kaavaratkaisussa esitetään Hanko-Hyvinkää-radnan varrelle rakennettavaksi melusuojausta, mikä vähentää ratamelua myös jo olemassa olevan asumisen osalta.

Asemakaavaratkaisu edesauttaa Otalammen virkistysmahdollisuuksien monipuolistumista, mikäli kaavaan ohjeellisia osoitetut toiminnot (kuten viljelypalstat, pelikenttä ja leikkipuistot) toteutuvat.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavaratkaisu muuttaa alueen maisemakuvaa, kun nykyiset metsäiset rinteet ja tasaisemmat peltoaukeat tulevat rakennetuiksi alueiksi. Metsäisemmille alueille osoitetut lähivirkistysalueet on tarkoitus säilyttää metsäisinä. Alueella olevat luontokohteet merkitään asemakaavaan, ja jätetään rakennettaviksi tulevien alueiden ulkopuolelle. Alueelle voi olla tarpeen laatia kaavan ehdotusvaiheessa hulevesiselvitys, jossa tutkitaan, miten alueen pintavesiä johdetaan.

Kunnan ilmastostrategian 2010-2020 tavoitteena on vähentää kasvihuonekaasupäästöjä ainakin 20 % v. 1990 tasosta vuoteen 2020 mennessä. Tavoitteen saavuttamiseksi mm.

- liikenteen kasvihuonekaasupäästöjä vähennetään edistämällä joukkoliikennettä ja kevyttä liikennettä sekä parantamalla energiatehokkuutta,
- yhdyskuntarakennetta eheytetään taajamia täydentämällä ja olevaa infrastruktuuria hyödyntämällä ja
- varaudutaan ilmastonmuutokseen.

Kaavaluonnos tukee tätä tavoitetta eheyttäessään yhdyskuntarakennetta taajaman reuna-alueella, jolla infrastruktuuri on toteutettavissa osin olevia rakenteita hyödyntäen. Kaavaratkaisun myötä Otalammen väestömäärä kasvaa, mikä edesauttaa myös joukko-

liikenteen kehittämistä taajamassa. Kaavaratkaisussa pyritään edesauttamaan hyviä kevyenliikenteen yhteyksiä varaamalla katualueille tilaa kevyenliikenteenväylille ja osoittamalla lähivirkistysalueelle puistopolkuja. Helminharjun alueen energiatehokkuutta on arvioitu kunnan energiatehokkuuden laskentaohjelman avulla. Siinä Helminharjun alue sijoittuu energiatehokkuudeltaan keskin-kertaisten pientaloalueiden luokkaan (luokat: loistava, keskinkertainen, ei hyvä, huono). Laskentatulokseen vaikuttavat merkittävimmin alueella käytettävä energiamuoto sekä työmatkojen pituus. Mikäli uusiutuvien energiamuotojen käyttöä alueella pystyttäisiin edistämään ja alueelle rakennettaisiin passiivienergiataloja, alueen energiatehokkuus olisi jonkin verran parempi. Työmatkojen pituuteen tällä kaavahankkeella ei juuri ole mahdollisuuksia vaikuttaa.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavaratkaisu edistää alueen liikenneturvallisuutta ja parantaa mm. kevyenliikenteen yhteyksiä suunnittelualueelta ja sen pohjoispuolelta Otalammen keskustan suuntaan.

Asuinrakentamista ei osoiteta 110 kV:n voimalinjan suojaa-alueelle, eikä niille alueille, joissa raideliikenteen aiheuttama tärinä estää rakentamisen. Junaradan läheisyydessä asuinrakentamista suojataan raideliikenteen aiheuttamalta melulta melusuojuuksien sekä rakennusten sijoittelulla ja antamalla rakentamista koskevia tarkempia kaavamääräyksiä. Raideliikenteen aiheuttaman tärinän vuoksi radan lähetyville ei voida rakentaa sellaisia kellareita, joissa olisi asuintiloja, ja kaavassa on annettava muitakin asuinrakennusten rakentamista koskevia tarkempia määräyksiä. Asemakaavan ehdotusvaiheessa saattaa tulla tarpeelliseksi tehdä alueella vielä tarkempia melu- ja tärinäselvityksiä.

Kaavaratkaisussa ei esitetä pohjavesialueelle sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat välitöntä pohjavesien pilaantumisriskiä.

Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin

Alueelle osoitetaan merkittävästi uutta asuinrakentamista. Uudisrakentamisen myötä alueelle tulisi kaikkiaan 481 uutta asukasta (ks. liite 5: MATO-laskentataulukko). Taulukon arvion mukaan alueen asukkaista 48 olisi 0-7 vuotiaita lapsia ja 144 olisi 7-16 vuotiaita lapsia. Aikuisia alueen asukkaista olisi siten 288.

Alueelle osoitetut, sitä palvelevat palvelut ja lähivirkistysalueille osoitetut toiminnot edesauttavat Helminharjun alueen viihtyvyyttä, tulevien asukkaiden toimintamahdollisuuksia ja yhteisöllisyyttä sekä muita positiivisia vaikutuksia sosiaalisiin oloihin.

Vaikutukset talouteen

Kaavaratkaisun taloudellisia vaikutuksia on pyritty selvittämään kunnan MATO-laskentataulukon avulla, liite 5. Suunnittelualue rajoittuu Otalammen taajaman asemakaavoitettuun alueeseen ja se sijoittuu olemassa olevan infrastruktuurin läheisyyteen. Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa (n. 87 %).

Kunnalle tulee alueen toteuttamisesta kustannuksia. Erityisesti kustannuksia aiheuttaa alueen kunnallistekniikan toteuttaminen sekä virkistysalueiden rakentaminen (n. 3,9 milj. €). Suunnittelualue sijaitsee kävelymatkan päässä Otalammen palveluista, joten kaavaratkaisusta ei seuraa koulukuljetuskustannuksia. Laskentataulukossa ei huomioida mahdollista tarvetta palveluiden lisärakentamiseen.

Kunta saa tuloja alueen tonttien myynnistä (n. 3,7 milj. €) ja kunnallistekniikan liittymismaksuista (n. 1,0 milj. €). Näin ollen kaavaratkaisu tuottaisi kunnalle noin 760 000 €. Lisäksi alue houkuttelee kuntaa uusia asukkaita, jotka lisäävät osaltaan kunnan verotuloja. MATO-laskentataulukon antama tulos on kuitenkin melko karkea ja kaavan taloudelliset vaikutukset voidaan arvioida tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa, kun mm. kunnallistekniikan suunnitelmien pohjalta on jo olemassa niiden tarkemmat kustannusarvioit.

4.5.3 Alustavaan kaavaratkaisuun saatu palaute

Mielipiteet ja lausunnot, sekä niiden huomioonottaminen

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä vuorovaikutusprosessin käymiseksi MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n tarkoittamalla tavalla 29.4.-28.5.2013. Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus (alueiden käyttö ja liikenne), Uudenmaanliitto, Liikennevirasto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Fortum Oyj, Fortum Sähkönsiirto Oyj, Fingrid Oyj, Elisa Networks Oyj, Rosk'n Roll Oyj Ab, Vihdin Vesi, Perusturvakuntayhtymä Karviainen, Vihti-Seura ry, Vihdin luonto ry, Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry, Länsi-Uudenmaan aluepelastuslaitos, Lohjan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristöterveysjaosto sekä Vihdin kunnan kasvatus- ja koulutuslautakunta, ympäristövalvonta, kunnallistekniikka, mittaustoimi, rakennusvalvonta, museotoimi ja Vihdin nuorisovaltuusto. Kaavan nähtävilläolonaikana siitä saatiin 15 lausuntoa ja 1 mielipide, joiden referaatit ja niihin annetut vastaukset seuraavassa:

ELY-keskus

Oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan puuttuessa kaava tulee laatia siten, että se täyttää soveltuvilta osin myös yleiskaavan sisältövaatimukset. Kaavan yhdyskuntarakenteellisia vaikutuksia tulisi arvioida nykyistä laajemmin. Asiakirjoista tulisi käydä ilmi paremmin Otalammen rooli kunnan yhdyskuntarakenteessa ja taajamaverkossa sekä alueen nykyinen ja tuleva palveluverkko sekä realistinen kaavan toteutusajankäytä. Lisäksi kaava-aineistoon olisi hyvä liittää myös liikennejärjestelmätasoisista arviointia.

Kaavamääräyksiin on lisättävä tarvittavat pohjaveden suojelumääräykset. Uusia maalämpökaivoja ei saa rakentaa pohjavesialueelle. Kaavakartalle piirretty pohjavesialueen rajaus on tarkastettava kattamaan koko pohjavesialue (ei vain pohjaveden muodostumisalue).

Honkalan syytinkirakennus ja talousrakennukset tulee päärakennuksen lisäksi saattaa suojelun piiriin, koska ne ovat oleellinen ja arvokas osa historiallista tilakeskusta. Lisäksi sr -määräystä tulee tarkentaa seuraavasti: Historiallisesti arvokas ja kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten historiallisesti arvokas ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Honkalan lisäksi myös suunnittelun alueen muu rakennuskanta tulee kuvata tarkemmin kaavaselostuksessa. Rakennusten ikä ja säilyneisyys tulee käydä ilmi selkeämmin ilmi, jotta rakennuskannan mahdollisia suojelutavoitteita pystytään arvioimaan.

Kaavan merkityn meluesteen korkeus olisi pitänyt määritellä ja vaikutukset arvioida jo luonnosvaiheessa. Tulevassa meluselvityksessä tulee huomioida myös mahdollinen rakennusten toinen kerros eli laskennat tulee tehdä 2 m ja 4-5 m korkeudelle. Meluselvityksellä on myös selvitettävä, miten rakennukset lähimpänä rataa olevilla tonteilla tulee sijoittaa, jotta piha-alueiden ohjearvot täyttyvät. Lisäksi olisi syytä tarkastella vielä melun enimmäistasoja LAmx raideliikenteen osalta, jolloin pystyy arvioimaan, onko melusta haittaa nukkumiselle sisätiloissa. Kaavan ääneneristävyyttä koskevat julkisivujen määräykset ovat erittäin tiukat, ja niiden tarpeellisuus kannattaa vielä tarkastaa huomioiden mm. meluete, sillä niillä on oleellinen vaikutus rakennuskustannuksiin. Myös tärinä tulee huomioida asemakaavaselostuksen mukaisesti.

Asemakaavaluonnoksessa on merkitty lähimmät asuinrakennusten rakennusalat 30 m lähemmäksi 110 kV:n sähkölinjan keskilinjasta, jolloin ne ovat Säteilyturvakeskuksen suosituksia lähempänä. Säteilyturvakeskukselta tulisi pyytää asemakaavasta lausunto.

ELY -keskus näkee hyvänä, että Siippoontie on sisällytetty kaava-alueeseen ja sitä ollaan muuttamassa kaduksi, mikä vastaa tien hallinnollista luokkaa. Kaavaselostuksessa tulee käsitellä sitä, miten uudelta asuinalueelta johdetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Otalammen keskusta ja lähimmille linja-autopysäkeille.

Vastaus: Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa. Kaavaselostukseen lisätään myös aineistoa koskien Otalammen asemaa yhdyskuntarakenteessa ja taajamaverkossa, alueen nykyistä ja tulevaa palveluverkkoa, kaavan toteutusaikataulua sekä liikennejärjestelmätasosta arviointia. Kaavamääräyksiin lisätään tarvittavat pohjaveden suojelumääräykset ja pohjavesialueen rajausta tarkastetaan. Honkalan syytinki- ja talousrakennuksille lisätään suojelumerkinnät ja suojelumääräystä tarkistetaan. Suunnittelun alueen muuta rakennuskantaa kuvataan kaavaselostuksessa tarkemmin.

Kaava-alueelta tehdään ennen kaavaehdotusvaihetta tarkennettuja meluselvityksiä, joiden perusteella määritetään meluesteen korkeus sekä lähimpänä rataa sijaitsevien asuinrakennusten korkeus ja sijoittelu, jotka merkitään kaavaehdotuskarttaan. Myös muita melumääräyksiä tarkistetaan meluselvityksen perusteella. Kaavassa huomioidaan myös tarvittavat määräykset koskien radan aiheuttamaa tärinää.

Säteilyturvakeskukselta pyydetään lausunto kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuskarttaan tehdään muutoksia siten, että asuinrakennukset sekä mm. leikkipaikka siirretään etämmälle voimalinjasta.

Kaavaselostukseen lisätään osio, jossa käsitellään tarkemmin kevyenliikenteen yhteyksiä Helminharjun alueelta Otalammen keskusta ja lähimmille linja-autopysäkeille.

Uudenmaanliitto

Helminharjun asemakaavan valmisteluaineistossa esitetty ratkaisu täsmentää voimassa olevaa Uudenmaan maakuntakaavaa ja noudattaa sen tavoitteita kehittää Otalampea pohjoiseen. Valmisteluaineisto muodostaa hyvän lähtökohdan kaavaehdotuksen valmistelulle.

Vastaus: Lausunto merkitään tiedoksi.

Fingrid Oyj

Voimajohtojen rakennusrajat tulisi päivittää siten, että ne ovat 24 metrin päässä 110 kV voimajohtojen keskilinjasta. Fingridillä ei ole huomauttamista asumiseen osoitettujen korttelialueiden sijainnista sikäli, kun ne sijoittuvat voimajohtoalueen ulkopuolelle. Suunnittelussa on perusteltua välttää asumisen sijoittamista aivan voimajohtoalueen viereen, mikäli se on ilman suhteettomia vaikeuksia mahdollista. Kantaverkon voimajohto suurena rakenteena vaikuttaa alueiden lähimaisemaan ja viihtyisyyteen. Pientalotonttien rajautuessa voimajohtoalueeseen on mahdollista, että johtoalueesta tulee luvattomasti siihen rajautuvien pihojen jatke.

Fingridillä ei ole huomauttamista leikkikentän ja kentän sijoittamisen voimajohtoalueen viereen sikäli, kun ne sijoittuvat voimajohtoalueen ulkopuolelle. Sähköturvallisuussyistä johtuen on kuitenkin huolehdittava siitä, että voimajohtoalue ei muodostu oleskelupaikaksi. Lasten leikkitoimintojen sijoittaminen voimajohtoalueen tuntumaan vaatii erityistä harkintaa. Säteilyturvakeskus on viime

vuosina voimajohtojen lähialueille kaavoittamisen yhteydessä antamissaan lausunnoissa suosittelut, että leikkialueiden sijoittamista aivan johtoalueen tuntumaan vältettäisiin esim. huolestuneisuuden välttämiseksi. Yleisesti säteilyturvakeskus ottaa kannanotoissaan huomioon ns. varovaisuusperiaatteen, jonka mukaan altistumista sähkö- ja magneettikentille on perusteltua pyrkiä pienentämään myös säädettyjen enimmäisarvojen alapuolella, kun se on käytännöllisesti mahdollista.

Voimajohtoalueelle merkityn lähivirkistysalueen ja muiden istutettavien alueiden osalta tulee huomioida, että johtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai kasveja, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Johtoaukean ulkoreunassa 14 metrin päässä voimajohdon keskilinjasta voidaan kasvattaa noin 10 metriä korkeaa puustoa ja 24 metrin päässä noin 20 metriä korkeaa puustoa.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta (esim. rakennukset, rakennelmat, kadut, pyörätiet, vesi- ja viemärilinjat yms.) tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto.

Vastaus: Kaavaehdotuskarttaan päivitetään 110 kV:n voimalinjalle 24 metriä leveä suoja-alue. Varsinainen voimajohtoalue jää suunnittelualueen kaventumisen myötä sen ulkopuolelle. Samalla asuinkortteleita suunnitellaan uudelleen siten, etteivät ne rajaudu suoraan voimalinja suoja-alueeseen, kaavaehdotuksen mukaisesti asuinrakennukset voisivat sijaita lähimmillään noin 60 m etäisyydellä voimalinjasta. Myös leikki- ja mahdollisten pelikenttien sijaintia muutetaan siten, että ne sijaitsevat mahdollisimman etäällä voimalinjasta. Säteilyturvakeskuksesta pyydetään lausunto kaavaehdotusvaiheesta. Voimalinjan suoja-alueelle sopiva kasvillisuus huomioidaan alueelle myöhemmin laadittavissa puistosuunnitelmissa.

Fortum Sähkönsiirto Oy (nyk. Caruna Oy)

Kaava-alueelle on rakennettava kaksi uutta muuntamoaluetta alueen sähkönjakelun järjestämiseksi. Olemassa oleva pylväsmuuntamo tullaan purkamaan ja ilmajohdot kaapeloimaan alueen rakentuessa.

Vastaus: Alueella tarvittavat uudet puistomuuntamot lisätään kaavakartalle kaavaehdotusvaiheessa pyydettyjen lausunnon pohjalta. Koska kaavaratkaisu on muuttunut valmisteluvaiheesta niin paljon, eivät siinä vaiheessa osoitetut muuntamoiden paikat ole todennäköisesti parhaat mahdolliset.

Liikennevirasto

Liikenneväylien läheisyydessä olevilla alueilla liikenteen aiheuttama värinä ja melu voivat heikentää asumismukavuutta ja aiheuttaa terveyshaittoja. Asuinkortteleita koskeva kaavaratkaisu tulee tehdä siten, että Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot eivät ylity rakennusten sisätiloissa eivätkä tonttien piha-alueilla. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT). VTT:n selvityksen (vuodelta 2004) suositusten mukaan uudella asuinalueella asuinrakennusten värinä ei saa ylittää arvoa 0,30 mm/s eikä vanhalla asuinalueella arvoa 0,60 mm/s. Värinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.

Vastaus: Alueella on tehty tarkentavia melu- ja värinäselvityksiä, joiden pohjalta on valittu sellainen kaavaratkaisu niin rakennusten sijoittelun kuin kerroskorkeuden ja tarvittavien melu- ja värinämäärysten suhteen, että päästään melun ja värinän kannalta ohjearvot täyttävään ratkaisuun.

Museovirasto

Museovirastolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta asemakaavan valmisteluaineistoon. Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Kaava-alue ei myöskään vaikuta maastoltaan sopivalta varhaisimman asutuksen sijainnille.

Vastaus: Otalammen arkeologinen arkistoselvitys on tehty vuonna 2015 (Mikroliitti Oy). Sen perusteella suunnittelualueelle ei sijoitu muinaisjäänöksiä.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Kaavaselostuksessa tulee täsmentää suunnittelualueen nykyisen rakennuskannan esittelyä, jotta näiden rakennusten mahdollinen suojeluarvo on mahdollista määrittää. Kaavaluonnoksessa Honkalan päärakennukselle ja pihapiirille annetut sr- ja s/s -merkinnät ovat sinänsä hyvät ja asianmukaiset, mutta niitä koskevia määräystekstejä tulee vielä täydentää. Niin ikään historialliset tied, joiden olemassaolo on todettu kaavaselostuksessa, tulee merkitä myös kaavakartalle.

Lausunnossa esitetään epäily, että kortteli 83 uudisrakennustontit 2 ja 3 on sijoitettu liian lähelle Honkalan tilan vanhaa rakennuskantaa ja pihamiljöötä. Uudisrakentaminen ei saa rikkoa vanhan miljöön maisemallista harmoniaa. Mikäli tontit kuitenkin säilytetään kaavassa, tulee uudisrakennusten ulkoasusta kyseisillä tonteilla määrätä erityisen tarkoin ja ne tulee sopeuttaa vanhaan pihapiiriin ja rakennuskantaan. Myös muun uudisrakentamisen ulkoasun suhteen suunnittelualueella tulee antaa kaavassa määräyksiä ja tarvittaessa tulee laatia erillinen rakennustapaohje.

Suunnittelualueen mahdolliset muinaisjäänökset tulee selvittää.

Vastaus:

Kaavaselostusta on täydennetty alueen olemassa olevan rakennuskannan ja muinaisjäännösten suhteen. Otalammen arkeologinen arkistoseelvitys on tehty vuonna 2015 (Mikrolitti Oy). Sen perusteella suunnittelualueelle ei sijoitu muinaisjäännöksiä.

Kaavakartan rakennussuojelun liittyviä määräyksiä ja merkintöjä on tarkistettu ja täydennetty. Tilan Honkala omistaja on toivonut, että vanhan päärakennuksen pihapiiriin ja sen läheisyyteen olisi mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Kaavaehdotusvaiheessa tälle uudisrakentamiselle annetaan tarkemmat kaavamääräykset koskien uudisrakennusten ulkoasua ja sovittamista olemassa olevaan rakennuskantaan.

Vihdin kunta, Vihdin museo

Vihdin museo hyvillään huomioi, että asemakaavassa on tarkoitus suojella Vihdille kulttuurihistoriallisesti erittäin merkityksellinen Honkalan rakennukset ja niiden lähiympäristö, ja että Honkalan ympärillä uudisrakentamisen soveltuvuuteen ympäristöönsä kiinnitetään kaavamääräyksiin erityistä huomiota. Myös suunnittelualan muut erityyppiset ja -ikäiset rakennukset olisi hyvä dokumentoida nykyisellään.

Otalammen taajaman yhdyskuntarakenteelle on perinteisesti tyyppistä, että asuinrakennukset sijaitsevat verrattain suurilla, noin 1200–1500 m², tonteilla. Museo toivoo, että Otalammen taajaman ominaispiirre, verrattain suuret tontit ja asuinkortteleita ympäröivät laajat viheralueet, tulevat olemaan edelleen Otalammen taajaman perinteistä yhdyskuntarakennejatkumoa.

Vastaus: Honkalan tilan erityiset historialliset arvot on tunnistettu kaavoituksessa ja ne pyritään ottamaan vielä entistä paremmin huomioon kaavaehdotusvaiheessa tarkentamalla suojelumääräyksiä ja antamalla tarkempia määräyksiä myös tilan lähetyville rakennettaville uudisrakennuksille. Myös suunnittelualan muu olemassa oleva rakennuskanta esitellään kaavaehdotusvaiheessa aiempaa tarkemmin. Alueen suunnittelua tarkastetaan ehdotusvaiheeseen siten, että sinne tulevien tonttien kokoa kasvatetaan vastaamaan Otalammella muutoinkin yleisesti käytössä olevaa suurempaa tonttikokoa. Tämä on hyvin perusteltua, sillä Helminharjun alue sijaitsee Otalammen pienen taajaman aivan pohjoislaitamilla. Kuitenkin Helminharjun alueelle on tarkoitus suunnitella myös korttelialueita, joilla on pieniä tontteja, ja joilla on vastaavasti pienempi rakennusoikeus. Kunta haluaa tällä keinoin monipuolistaa Otalammen taajaman asuntotuotantoa siten, että pientalorakentaminen olisi mahdollista mm. pienemmille perheyksiköille edullisemmin kuin suuren rakennusoikeuden omaavilla suurilla tonteilla on mahdollista.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Alueen katujen ja tonttiliittymien suunnittelussa on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli kevyenliikenteenväyliä on tarkoitus käyttää tonttiliikenteeseen, tulee ne suunnitella raskaalla kalustolla liikennöitäviksi. Lausunnossa ehdotetaan, että kaavamääräyksillä rajoitetaan pohjavettä pilaavan toiminnan sijoittamista pohjavesialueelle. Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto (palopostiasemat) pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.

Vastaus: Kaavaehdotusvaiheessa on kiinnitetty erityistä huomiota katujen nimeämiseen ja tulevien osoitteiden selkeyteen. Lähtökohteisesti suunnittelualueella pyritään siihen, että rakennukset sijaitsevat vähintään 8 metrin etäisyydellä toisistaan, mikäli kuitenkin esimerkiksi talousrakennuksia rakennetaan tätä lähemmäs toisiaan, otetaan paloturvallisuusvaatimukseen kantaa rakennuslupavaiheessa. Kaavasunnitteluun liittyvä katualueiden yleissuunnittelu on tehty rinnan kaavaehdotuksen kanssa ja suunnitelmissa on huomioitu, että kaikki kadut, joilta on tonttiliittymiä, ovat myös raskaalla kalustolla liikennöitäviä. Tämän lisäksi osa puistopoluistakin on huoltoliikenne huomioiden suunniteltu myös raskaammalla kalustolla ajettaviksi. Myös sammutusvesiverkosto voidaan huomioida alueen kunnallisteknisissä suunnitelmissa. Lisäksi kaavassa annettavia pohjavedensuojelumääräyksiä on täydennetty.

Lohja, ympäristöterveyspalvelut

Pohjaveden korkeus eri kohdissa tulee selvittää, jotta voidaan välttyä kosteuden johtumiselta rakenteisiin. Koska alueella oleva pohjavesialue on luokiteltu luokkaan kaksi, eli sen vesivaranto voidaan ottaa käyttöön tarvittaessa, tulee valvontatutkimusnäytteet pohjavedestä ottaa ennen rakennustoiminnan aloittamista ja tehtävä seuranta-analyysit rakennusvaiheen aikana. Seurannan tiheys ja laajuus täytyy määrittää erikseen, kun lisäselvitykset on tehty.

Vastaus: Ennen kaavaehdotuksen valmistelua alueelle on asennettu pohjaveden tarkkailuputkia, ja pohjaveden korkeus eri paikoin on huomioitu kaavaehdotusvaiheessa mm. rakentamiseen osoitettujen korttelialueiden sijoittelussa. Pohjaveden laadun seuranta alueen rakennusvaiheessa ei ole suoranaisesti asemakaavoituksessa huomioitava asia.

Vihdin kunta, ympäristövalvonta

Huomattava osa suunnittelualueesta sijoittuu vedenhankintaan soveltuvalla Otalammen II luokan pohjavesialueelle. Kaavakartalle esitetty pohjavesialueen rajausta koskee vain pohjaveden muodostumisaluetta, ei koko pohjavesialuetta. Alueen rakennettavuus ja kaavan vaikutukset sekä riskit pohjavedelle on arvioitava, ottaen huomioon myös kaivuutyöt ja maan alle sijoitettava kunnallistekniikka yms. Ympäristövalvonnan näkemyksen mukaan tiivistä rakentamista ei tulisi ohjata alueille, jossa pohjavesi on maanpinnan tuntumassa, koska riski pohjaveden pilaantumisen on tällöin tavanomaisista suurempi. Riskit pohjavedelle tulee huomioida

kaavamääräyksissä sekä tarpeen mukaan alueelle osoitettavan rakentamisen ja vettä läpäisemättömien pintojen määrässä. Vettä läpäisemättömien pintojen lisääntyminen voi vähentää pohjaveden muodostumista.

Suunnittelualueella on kaksi luontoarvoiltaan tärkeää paikallista kohdetta: lehtopurolaakso ja radanvarren liito-orava-alue. Lehtopurolaakson vesitalouden säilymiseksi on tarpeen arvioida kaavan vaikutuksia sen vesiolosuhteisiin ja laatia koko aluetta koskeva hulevesisuunnitelma. Hulevesisuunnitelmassa tulee ottaa huomioon myös pohjavesi.

Ympäristövalvonnan näkemyksen mukaan asuin-/lomarakentamista tms. melusta häiriintyviä toimintoja ei tulisi sijoittaa radan melualueelle. Tärinä tulee huomioida kaavamääräyksissä.

Vastaus:

Pohjavesialueen raja- ja kaavaehdotuskartalla on tarkistettu. Alueelta on teetetty täydentävä pohjatutkimuslausunto ja lisäksi alueelle on asennettu pohjaveden tarkkailuputket, joista saadut tulokset on huomioitu kaavaehdotusvaiheessa. Rakentamista ei ole tarkoitettu ohjata alueen alavimmille osille, joilla pohjaveden pinnan on arvioitu olevan hyvin lähellä maanpintaa. Nämä suunnittelualueen alavimmat osat sijaitsevat varsinaisen pohjavesialueen ulkopuolella. Kaavaehdotuksessa on annettu tarkempia määräyksiä liittyen pohjavesien suojeluun ja kaavan vaikutuksia pohjavedelle arvioidaan entistä tarkemmin kaavaehdotusselostuksessa.

Alueen hulevesiä koskeva suunnitelma on laadittu kunnallisteknisten suunnitelmien yhteydessä. Radan aiheuttama melu ja tärinä on huomioitu kaavasunnittelussa siten, että radan varteen rakennettavan meluvallin, rakennusten sijoittelun ja kaavamääräysten turvin varmistetaan, etteivät melun ohjeavot asuinrakennusten sisätiloissa tai oleskelupihoilla ylity. Myös raideliikenteen aiheuttama tärinä huomioidaan kaavaehdotuksessa tarvittavin määräyksiin sekä rakennuspaikkojen sijoittelun avulla.

Vihdin kunta, mittaustoimi

Lausunnossa esitetään, että Helminharjun kaava-alueella ei käytettäisi Koti-alkuisia kadunnimiä, koska ne voidaan helposti liittää Nummelassa sijaitsevaan Kotirinteen alueeseen, jossa on käytetty paljon Koti-alkuisia kadunnimiä. Lisäksi kaavaluonnoskartalla on kaksi korttelia, joiden numero on 87. Kaavan pohjakartalta puuttuivat kiinteistörajat, mikä vaikeutti lausunnon antamista.

Vastaus: Suunnittelualueen katuja on nimetty uudelleen ja näissä on pyritty välttämään mahdollisia sekaannuksia aiheuttavia nimiä. Korttelialueiden numerointi on korjattu ja kaavan pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotusvaihetta.

Vihdin kunta, Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Lausunnossa pyydetään, että ennen kuin asemakaavaa ja asemakaavan muutosta viedään eteenpäin, on selvittävä alueen palvelurakenne, mikä käsittää niin pohjoisen kuin itäisen Vihdin koulu- ja päiväkotien tarjonnan ja todellisen tarpeen.

Vastaus: Vihdin palveluverkkosuunnitelma mm. Otalammen koulu- ja päiväkotipaikkojen suhteen on huomioitu kaavaehdotusvaiheessa. Helminharjun kaavaratkaisu on suunniteltu siten, että alueen toteuttaminen on mahdollista tehdä vaiheittain. Vihdin kunta omistaa pääosan alueelle muodostuvista uusista rakennuspaikoista, jolloin alueen toteuttamisen ja tontin myynnin aikataulutuksessa on mahdollista huomioida Otalammen palvelurakenteen kestokyky.

Vihdin Omakotiyhdistys ry

Ei huomautettavaa.

Otalammen kyläyhdistys ry

Honkalankujan länsipäästä tulisi saada kevyenliikenteen puistoraitti Riikolantielle. Alueen liikennettä ei tulisi ohjata Ratatielle, jossa ei ole asianmukaista kevyenliikenteen väylän järjestelyjä osalla tietä. Alueen itäinen liittymä (Ratatie-Siippoontie-Helminharjuntie) on nyt suunnitellun kaltaisena liikenteelle hankala, sillä katujen liittymävälit ovat liian lähellä toisiaan.

Otalammen päiväkotij- ja kouluongelmat tulee ratkaista ennen alueen rakentamista. Alueella oleva K -tontti tulisi siirtää viher-/virkeystalteen viereen ja tontti muuttaa esim. yksityisen päiväkodin rakentamisen mahdollistavaksi. Kaavalla tulisi mahdollistaa rivitalorakentaminen osalle tonteista. Voimalinjan ja asuinalueen väliin tulisi jättää riittävän tiheä puukaista voimalinjan maisemoimiseksi. Osa hulevesistä tulisi hyödyntää palstaviljelyn kasteluvetänä ja hulevesikosteikoille tulisi osoittaa paikka kaavassa.

Vastaus: Honkalankujan länsipäästä Riikolantielle johtavan kevyenliikenteenraitin suunnittelua on tutkittu kaavaehdotusvaiheessa tehtävien katu- ja puistosuunnitelmien yhteydessä. Alueen jyrkät maastonmuodot ja lehtopurolaakso asettavat kuitenkin rajoitukset sen suunnittelulle ja toteuttamiselle, minkä vuoksi tälle paikalle ei voida osoittaa kevyenliikenteen yhteyttä. Kaavaehdotuksessa Helminharjun alueelle johtavien katuliittymien sijaintia ja muita järjestelyjä on suunniteltu tarkemmin katusuunnittelun yhteydessä. Katuliittymät on sijoitettu haastavien maastonmuotojen ja liikenneturvallisuuden kannalta parhaisiin paikkoihin ja siten, että ne eivät erityisesti ohjaisi ajoneuvoliikennettä Ratakadun suuntaan.

Voimalinjan maisemointiin tarkoitettavat istutukset suunnitellaan alueelle myöhemmin laadittavissa puistosuunnitelmissa, joissa on

huomioitava myös voimalinja-alueen erityiset reunaehdot sen lähetyville istutettavalle kasvillisuudelle. Alueelle osoitetulle palstaviljelyalueelle on tarkoitus tuoda kunnallistekniikka, mikä parantaa alueen käytettävyyttä. Mahdollisuudet hulevesien hyödyntämiseen palstaviljelyssä ei ole asemakaavassa ratkaistava asia.

Otalammen päiväkotij- ja koulutilannetta on kartoitettu palveluverkkokokonaisuutena vielä kaavatyö etenemisen eri vaiheissa, mikä on osa syy myös siihen, että kaavan etenemisaikataulu on hidastunut aiemmin arvioidusta. Kaavan toteuttamisen ajoitus tulee tehdä siten, ettei koko suunnittelualue toteudu samanaikaisesti, jotta alueen koulu- ja päiväkotikapasiteetti riittää kattamaan koko niihin kohdistuvan tarpeen. Helminharjun asemakaavan laatimisen aikana Otalammen koulu- ja päiväkotialueen kaavaa on muutettu siten, että nykyistä päiväkotij- ja koulurakennusta on tulevaisuudessa mahdollista laajentaa tarpeen mukaan.

Alueelle on tutkittu sijoitettavaksi lähipalveluja mahdollistava korttelialue, jolle olisi mahdollista toteuttaa esim. yksityinen päiväkotij, mutta alueen verrattain syrjäisen sijainnin vuoksi on katsottu, että näiden sijoittamiselle Helminharjun alueelle ei ole edellytyksiä. Rivitalorakentaminen ei sovellu Helminharjun alueelle, sillä Otalampi on perinteisesti pientalovaltainen taajama, pientalorakentamista tiiviimpi rakentaminen tulee Otalammella sijoittaa taajaman keskusta-alueelle palveluiden tuntumaan. Helminharjun sijaitessa Otalammen pohjoislaidalla, on perusteltua, että tämä alue suunnitellaan omakotitaloalueeksi, jolle voidaan asuntotuotannon monipuolistamiseksi sijoittaa joitakin yhtiömuotoiseen pientalorakentamiseen soveltuvia tontteja sekä esimerkiksi pienempien perheyksiköiden tarpeisiin soveltuvia normaalia tonttikokoa pienempiä omakotitontteja.

Mielipide 1

Kaava näyttää kaikin puolin maastoon ja alueeseen sopivalta. On hyvä, että Honkalan tilan maille muodostuu uusia rakennuspaikkoja, joiden myymisellä on mahdollisuus saada kerättyä varoja Honkalan rakennuksien ja ympäristön saneeraamiseen. Teiden ja kujien nimet ovat kivoja ja tilan historiaan liittyviä. Honkalankujan nimeksi ehdotetaan muutettavan esimerkiksi Hallankuja tai Toivonkuja Onni Hallan tai Toivo Riikosen kunniaksi. Myös Tulenkantajien, -kuja tai -puisto olisi myös tilan historiaan liittyvä, hauska nimi alueella käytettäväksi. Lisäksi mielipiteessä pohditaan, voisiko Vihdissäkin olla pelkästään vanhuksille tarkoitettuja pieniä rivitaloasuntoja. Sellaisia voisi toteuttaa myös Helminharjun alueelle.

Vastaus: Mielipiteessä esitettiin mainioita ehdotuksia alueelle sopivista sen historiaan pohjautuvista katujen ja puistojen nimistä. Näitä tullaan hyödyntämään kaavatyössä. Otalammelle on ollut suunnitelmissa mahdollista vanhasumiseen soveltuvaa rakentamista, mutta Helminharjun alueen sijaan sille soveltuu paremmin palveluiden (Otalammen uusi kauppa) välittömässä läheisyydessä sijaitsevat rakennuspaikat. Helminharjun sijaitessa Otalammen laitamilla sille soveltuu parhaiten omakotitalorakentaminen.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, johon lisättiin myös kaavaratkaisua koskevat tarkemmat kaavamerkinnot.



Asemakaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 2.-31.5.2017, jolloin siitä pyydettiin tarvittavat lausunnot. Julkisen nähtävillä olon aikana saapui 6 lausuntoa ja 1 muistutus. Seuraavassa lausunnot ja muistutus referoituna, sekä niihin annetut vastineet.

Caruna Oy (saap. 24.5.2017)

Uuden kaavan myötä sähkön käyttö kasvaa ja sen myötä tarvitaan alueelle uusia puistomuuntamoita ja kaapelointeja. Lausunnossa pyydetään, että kaavaan varataan 2 puistomuuntamolle tarvittavat maa-alueet. Puistomuuntamot sijoitetaan Vihtorinkujan alkuun ja Lammashaankujankujan päähän lähivirkistysalueille. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta, siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Vastine: Kaavakarttaan lisätään tarvittavat kaavamerkinnot kahta puistomuuntamo varten lausunnossa niille esitetyille paikoille.

ELY -keskus (saap. 23.5.2017)

ELY -keskus pitää lausunnossaan hyvänä, että kunta rakentaa kevyenliikenteen yhteyden Vanha-Siippoontielle niin, että asemakaava-alueelta pääsee turvallisesti kävellen ja pyöräillen Otalammen keskusta-alueelle. Katuliittymien sijoittelussa on tärkeintä, että ne sijoitetaan liikenneturvallisuuden näkökulmasta edullisille paikoille. ELY -keskus esittää, että kunta harkitsee Yhdystien 1323 kaava-alueen ulkopuolelle nyt jätetyn pienen osan liittämistä asemakaava-alueeseen.

Kaavassa tulee määrätä, että meluntorjunnalla tulee alittaa lähimpien asuinrakennusten pihamaalla yöaikainen LAeq 22-7 45 dB keskiäänitaso ja päiväaikainen LAeq 7-22 55 dB melutaso. Kaavaselostuksessa esitetyt alueen toteuttamisen ajoitusmääräykset on tuotava myös kaavakarttaan ja –määräyksiin.

Kaavassa on huomioitu pohjavesiolosuhteita, mutta ELY -keskus katsoo, että pv –kaavamääräystä tulee kuitenkin täydentää, esim. muotoon: ”Ennen kaivutöiden aloittamista tulee tehdä pohjatutkimukset, joiden yhteydessä tulee selvittää maaperän rakennettavuuden ja kantavuuden lisäksi pohjaveden pinnankorkeus, virtaussuunnat ja paineellisuus.”

Asemakaavaehdotuksessa on tunnistettu rakennussuojelun tavoitteet ja ne on turvattu asianmukaisin määräyksiin.

Vastine: Siippoontien osan liittämisestä osaksi kaava-alueetta on keskusteltu Vihdin kunnan kunnallistekniikan ent. yhdyskuntatekniikan päällikkö Jarkko Riipisen kanssa. Siippoontien osan liittämistä osaksi kaava-alueetta siten, että se muuttuisi kaduksi ei katsota tässä vaiheessa kunnan kannalta tarpeelliseksi. Toisaalta myöskään kaava-alueen rajauksen muuttamista ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä ei pidetä hyvänä ratkaisuna.

Kaavan melumääräyksiä on täydennetty. Kaavamääräyksiin on lisätty kaavan toteuttamisen ajoitukseen liittyvä lisäys koskien korttelia 78, jonka rakentaminen voidaan ajoittaa vasta meluvallin toteuttamisen jälkeen. Muilta osin kaavan toteuttamisen arvioitua aluejakoa ei ole kunnan näkemyksen mukaan tarpeen tuoda kaavakartalle. Myös kaavan pohjavesimääräyksiä pv –määräyksen osalta on täydennetty.

Fingrid Oyj (saap. 29.5.2017)

Fingridillä ei ole lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta. Edellisessä lausunnossa mainitut asiat voimajohtojen rajoituksista maankäytön suunnittelulle on kuitenkin otettava huomioon myös alueen jatkosuunnittelussa.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

Liikennevirasto (saap. 10.5.2017)

Liikennevirasto pitää hyvänä, että kaavatöiden yhteydessä on laadittu selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoitettu niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Asemakaavan toteutuksessa tulee huomioida kaavaselostuksessa esitetty vaiheistus, jonka mukaan rautatiehen rajoittuvalle suojaviheralueelle osoitettu meluvalli tulee toteuttaa ennen rautatien läheisyyteen sijoituvia korttelialueita. Vastaava ajoitusmääräys tulisi kirjata myös asemakaavamääräyksiin.

Meluvallin suunnittelussa tulee huomioida vallin perustustapa sekä mahdolliset vaikutukset radan stabiiliteetille ja kuivatukselle. Meluvallista ei saa aiheutua haittaa radan stabiiliteetille tai kuivatukselle. Liikennevirasto muistuttaa, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Vastine: Kaavakartalla ja –määräyksissä esitettyihin melumääräyksiin on lisätty kaavan toteuttamisen ajoitukseen liittyvä lisäys koskien korttelia 78, jonka rakentaminen voidaan ajoittaa vasta meluvallin toteuttamisen jälkeen. Meluvallin suunnitteluun liittyvät kommentit on toimitettu tiedoksi Vihdin kunnallistekniikkaan ja kunnallisteknisestä suunnittelusta vastaavalle konsultille.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (saap. 18.5.2017)

Maakuntamuseon aiempi lausunto on huomioitu kaavan jatkovalmistelussa osittain. Honkalan tilan vanhaa rakennuskantaa ja miljöötä koskevia suojelumerkintöjä on lisätty ja niitä koskevia määräyksiä tarkennettu, minkä lisäksi uudisrakentamisen sopeutumista

ympäristöön on huomioitu merkinnöin ja määräyksin. Nämä merkinnät ja määräykset ovat hyviä ja riittäviä.

Kaavaselostuksessa on kuitenkin edelleen tarpeen tarkentaa alueella olevien rakennusten tietoja tarkemmilla kuvauksilla ja lisäämällä kunkin tarkka sijainti, jotta näiden suojeluarvosta on mahdollista kommentoida. Kaava-aineistoa tulee siis tältä osin täydentää ja kaavaehdotusta muuttaa tarvittaessa.

Vastine: Kaavasunnittelija on käynyt suunnittelualueella yhdessä maakuntamuseon edustajan kanssa kohdekäynnillä, jolla on yhteistyössä arvioitu alueella olevien rakennusten kaavalliset suojelutarpeet. Kaava-aineistoa on täydennetty kohdekäynnin tuloksilla: Honkalan talousrakennuksille on annettu oma suojelumääräystä. Honkalan ympäristön tonttijaottelua on muutettu hiukan maanomistajan toiveesta ja maakuntamuseon edustajan suosituksesta. Näillä muutoksilla ei ole vaikutusta kaava-alueen muiden maanomistajien kannalta.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos (saap. 1.6.2017)
Pelastuslaitoksella ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Ilmoitus merkitään tiedoksi.

Vihdin kunta, rakennusvalvonta (30.5.2017)
Lausunnossa pidetään hyvänä, että Otalammen alueelle tulisi uutta monipuolista tonttitarjontaa.

Rakennusvalvonta huomauttaa, että selkeyden vuoksi kaavamääräyksissä ei käytettäisi sivuasunto –termiä (AO-14), koska sitä ei esiinny lainsäädännössä eikä tilastokeskuksen rakennusluokituksessa erillisenä käyttötarkoituksena. Myös ilmaisu ”siihen liittyvä” voi aiheuttaa tulkintaepäselvyyksiä. Selkeämpää olisi vain säädellä asuinrakennusten ja asuntojen lukumäärää tontilla tai rakennuksessa, sekä asuntokokoa, mikäli sen rajoittaminen on tarpeellista.

Alueella voi esiintyä rakentamisen kannalta erittäin haastavia pohjavesiolosuhteita, jotka voivat edellyttää tavanomaisesta poikkeavia rakenneratkaisuja ja poikkeavia työnaikaisia järjestelyjä, joista voi seurata normaalia suurempia rakentamiskustannuksia. Tämä voi rajoittaa myös tonttien kysyntää. Kaavan ilmaisu ”tarpeellisista toimenpiteistä pohjaveden suojelemiseksi” jättää tulkinnanvaraa, millaisia ja minkä laatuista toimenpiteitä tontilla edellytetään. Kaavan toteuttamisen ja tonttien markkinoinnin takia olisi tärkeää, että pohjaolosuhteisiin ja rakennettavuuteen liittyvät asiat olisi selvitetty jo kaavaa laadittaessa riittävän yksityiskohtaisesti ja kaikki olosuhteita kuvaava aineisto olisi käytettävissä myös tontteja markkinoitaessa, eikä kaavamääräyksiin siirretä tutkimis- ja selvitystarpeita myöhemmin tehtäviksi. Esim. pohjaveden virtausuuntien tai paineellisuuden selvittäminen edellyttäisi laajempaa tutkimista kuin normaali maaperän kantavuutta kuvaava pohjatutkimus sisältää.

Vastine: kaavamääräystä AO-14 on muotoiltu uudelleen rakennusvalvonnan huomautuksen mukaisesti: Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja ja talousrakennuksia.

Alueella on tehtyjen pohjatutkimusten valossa paikoin haastavia perustamisolosuhteita ja myös paineellista pohjavettä. Riskialteimmille alueille ei kuitenkaan ole kaavalla osoitettu rakennuspaikkoja, minkä vuoksi alueelle osoitettava rakennuspaikkojen määrä on hyväksyttäväksi vietävässä kaavaratkaisussa huomattavasti pienempi kuin kaavan aikaisemmissa vaiheissa. On toki mahdollista, että jollain rakennuspaikalla näitä silti esiintyy. Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9 §). Kaavoitus katsoo, että kaavatyön yhteydessä on selvitetty pohja- ja perustamisolosuhteita kaavoituksen kannalta riittävästi, ja tehdyt selvitykset on huomioitu alueen suunnittelussa esim. rakennuspaikkojen sijoittelussa ja kaavamääräyksin. Tonttien myyntiin tähtäävä pohjaolosuhteiden tarkempi rakennuspaikoittainen selvittäminen liittyy olennaisesti jo alueen toteuttamiseen, mikä ei kuulu kaavoituksen tehtäviin. Nämä lisäselvitykset on usein tehtävä juuri siltä paikalta, jolle rakennus lopulta sijoittuu. Koska kaavoitusvaiheessa ei ole nähty tarkoituksenmukaiseksi määritellä tulevia rakennuspaikkoja hyvin tarkasti, ei kaavoituksen yhteydessä tehtäviä tarkempia pohjatutkimuksia voitaisi kuitenkaan tehdä sillä tarkkuudella, että tuleva rakentaja välttyisi kokonaan lisäselvitystarpeilta. Kaavassa voidaan antaa määräyksiä, joilla ohjataan mahdollisten lisäselvitysten tarvetta ja usein ei ole järkevää määritellä näitä mahdollisia lisäselvityksiä tarkasti kaavalla, vaan ne täytyy määritellä tapauskohtaisesti tarpeen mukaan rakennuslupamenettelyssä. On myös huomioitava, että kaavoitukselle ei ole varattu määrärahoja rakennuspaikkojen myyntiin ja markkinointiin liittyviin selvityksiin, vaan kaavoituksen kannalta tarpeellisten selvitysten tekemiseen.

Pohjavesimääräyksiä on tarkistettu saatujen lausuntojen seurauksena.

Vihdin kunta, kasvatus- ja koulutuslautakunta (9.5.2017)
Kasvatus- ja koulutuslautakunnalla ei ole huomauttamista kaavaan. Lautakunta pitää hyvänä asiana, että kaavatyön yhteydessä on samalla tutkittu peruspalveluiden tarpeet ja sijoittumismahdollisuudet alueelle, ja että kaavaratkaisu mahdollistaa alueen vaiheittaisen toteuttamisen. Vaiheittaisen toteuttamisen avulla voidaan pienentää uuden pientaloalueen rakentumisesta alueen palvelurakenteelle aiheutuvaa painetta. Kaavassa on huomioitu myös nykyinen asumistrendi pienempien omakotitalojen rakentamisesta.

Lautakunta pitää niin ikään tärkeänä, että suunnittelualueelle kaavailut kevyenliikenteen ratkaisut tullaan toteuttamaan ja turvataan yhteys olemassa oleviin kevyenliikenteen reitteihin ja sitä kautta sujuvat yhteydet päiväkotiin ja kouluun. Alueen toteuttamisen yhteydessä tulee varmistua siitä, että koulussa on riittävät tilat lisääntyvälle oppilasmäärälle ja tarpeen vaatiessa koulua tulee laajentaa, mikä on mahdollista jo tehdyn asemakaavamuutoksen puitteissa.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

Uudenmaanliitto (saap. 29.5.2017)

Uudenmaanliitolle ei ole huomautettavaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Vastine: Ilmoitus merkitään tiedoksi.

Vihdin kunta, vammaisneuvosto (3.5.2017)

Vammaisneuvosto pitää hyvänä pikkutonttien korttelia, pientalojen läheisyyttä tiestä ja maaston tasaisuutta, jotka mahdollistavat esteettömien talojen rakentamisen. Muutoin vammaisneuvostolle ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

Vihdin kunta, vanhusneuvosto (4.5.2017)

Vanhusneuvosto ei näe tarpeelliseksi antaa asiasta lausuntoa.

Vastine: Ilmoitus merkitään tiedoksi.

Vihdin asukas- ja kylätoimikunta (saap. 31.5.2017)

Lausunnon mukaan asemakaavaehdotuksen oletukset ja toteamukset hyvistä liikenneyhteyksistä ko. alueelle ovat optimistisia. Tiedotukset ovat mutkaiset, valaisemattomat ja joukkoliikennetyhteydet puuttuvat kokonaan, joten alueen liikennöinti tulee perustua yksityisautoiluun, mitä on yleisesti pidetty kaavoituksen esteenä. Lisäksi asemakaavaehdotuksella ollaan luomassa yhtä uutta erillistä asuinalueita Otalammen alueelle ja hajauttamassa taajaman kokonaisuutta. Jo suunnitteluvaiheessa on otettava huomioon toimivat ja riittävän nopeat tietoliikennetyhteydet, mikä lisää alueen kiinnostavuutta.

Vastine: Helminharjun alue ei hajauta Otalammen taajamaa. Alue rajautuu osin jo asemakaavoitettuihin alueisiin ja sijoittuu olemassa olevien teiden ja katujen kautta saavutettavalle alueelle vain noin 2 km etäisyydelle Otalammen palveluista. Alue on myös nykyisellään osin kunnallistekniikan piirissä. Alueen olemassa olevat tieyhteydet eivät ole mutkaisia tai valaisemattomia, vaan olemassa olevat tiet ja katualueet kuten Otalammenraitti, Siippoontie ja Ratatie ovat valaistuja. Otalammenraitilla ja osin myös Ratatiellä on olemassa olevat kevyenliikenteenväylät. Kaavan yhteydessä tehtyjen kunnallisteknisten suunnitelmien yhteydessä myös Siippoontielle on suunniteltu kevyenliikenteenväylä. Näin ollen Otalammen taajaman palvelut on saavutettavissa Helminharjun alueelta turvallisten kevyenliikenteenyhteyksien välityksellä. Otalammen julkisenliikenteenyhteydet ovat nykyisellään melko vaatimattomamat, mutta niitä on kuitenkin olemassa. Uuden asuinalueen myötä Otalammen asukasluku kasvaa, mikä edesauttaa toimivamman julkisenliikenteen järjestämisen edellytyksiin.

Vihti-Seura (saap. 8.5.2017)

Vihti-Seuralla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

Ympäristöterveyspalvelut (saap. 31.5.2017)

Pohjavesimääräyksen ensimmäistä osaa tulisi muokata seuraavanlaiseksi: Rakentamistoiminta ei saa vaarantaa pohjavettä. Mahdollisen pohjaveden laatua tai määrää muuttaviin toimenpiteisiin tulee selvittää vesilain mukaisen luvan tarve. Lisäyksenä määräykseen: Alueelle tuotavien maa-ainesten tulee olla puhtaita.

Rakentamistapaohjeisiin voisi kirjata palstaviljelyalueen osalta, että alueella tulisi välttää torjunta-aineiden tai kasvinsuojeluaineiden käyttämistä. Öljysäiliöiden sijoittamisesta on hyvä ainakin rakentamistapaohjeissa viitata kunnan ympäristönsuojelumääräyksiin. Ainakin korttelin 88 pientalotonttien asuinrakennusten tuloilmalaite olisi syytä määrätä varustettavaksi suodattimella. Lisäksi rakennusten sijoittelussa olisi huomioitava, ettei alempana olevien rakennusten savukaasut eivät purkaudu ylempien rakennusten ilmanottolaitteisiin.

Lausunnon on viitattu myös siihen, että valtioneuvoston päätöksen mukaisia meluohjeita tulee noudattaa. Kulkuväylien turvallisuus kaava-alueelta Otalammen palveluihin tulee mahdollisesti varmistaa ennen kaava-alueen laajempaa rakentamista.

Vastine: Kaavan pohjavesimääräyksiä on tarkistettu lausuntojen pohjalta. Kaavasta ei ole tarkoitus tehdä erillisiä rakennustapaohjeita, mutta kaavaselostuksessa voidaan mainita, että palstaviljelyalueella tulisi välttää torjunta-aineiden tai kasvinsuojeluaineiden käyttämistä. Vihdin rakennusvalvonnalta saatujen tietojen mukaan nykyiset ilmanvaihtolaitteet on varustettu yleisesti suodattimilla, joten erillistä kaavamääräystä siitä ei ole tarvetta lisätä kaavaan. Rakennusten tarkempaan sijoitteluun liittyvät asiat ovat rakennuslupavaiheessa huomioitavia asioita. Kaavaehdotuksessa on annettu meluohjearvoihin viittaava kaavamääräys, joka on sellaisenaan riittävä. Alueen kunnallistekniikan toteuttamisen aikataulu päätetään kaavan saatua lainvoiman.

Vihdin kunta, ympäristövalvonta (saap. 5.6.2017, myönnetty lisäaika)

Ympäristövalvonta pitää hyvänä, että rakentaminen on ohjattu pois alueen alavimmilta osilta, joilla pohjaveden pinnankorkeuden on arvioitu olevan erittäin lähellä maanpintaa tai paineellista. Myös raideliikenteen aiheuttama melu- ja värinähaittoja on huomioitu kaavaratkaisussa.

Ympäristövalvonnan näkemyksen mukaan kaavaan tulisi lisätä seuraava määräys: ”Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä laatuun.” Saattaa olla myös tarpeen rajoittaa maanalaisten kellaritilojen rakentamista kaavamääräyksiin. Pohjavesiolosuhteiden selvittämistä koskevaa määräystä tulisi täsmentää seuraavasti: ”Ennen kaivutöiden aloittamista tulee tehdä pohjatutkimukset, joiden yhteydessä tulee selvittää maaperän rakennettavuuden ja kantavuuden lisäksi pohjaveden pinnankorkeus, virtausuunnat ja paineellisuus sekä tutkimusten valmistuttua selvittää Vesilain mukaisen luvan tarve Vesilain valvontaviranomaiselta.” Tontin ostajien, rakentajien ja rakennuslupaviranomaisten kannalta yksiselitteistä olisi, että kyseiset selvitykset olisi tehty kaavaa varten ja kaavaratkaisut ohjattu entistä tarkemmin olosuhteiden mukaan. Lausuntoaineistosta ei selviä, onko pohjavesiolosuhteita selvitetty kaava-alueen ulkopuolella ja kuinka rakentaminen mahdollisesti vaikuttaa esim. alueen pohjoispuolella sijaitsevien kiinteistöjen talousvesikaivoihin ja pihalampien veden tasoon.

Kaavamääräystä ”Alueella on kemikaalien sekä pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty” olisi tulkittavuuden kannalta tarpeen tarkentaa esim. seuraavalla tavalla: ”Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida määrältään tai laadultaan tavanomaisesta kotitalouskäytöstä poikkeavia nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjaveden pilaantumisen vaaraa aiheuttavia kemikaaleja, aineita tai jätteitä. Kemikaalit ja öljyjalostamotuotteet tulee säilyttää sisätiloissa, tiivispohjaisella ja viemäröimättömällä alustalla.”

Ympäristövalvonnan näkemyksen mukaan öljylämmityksen aiheuttaman pohjaveden pilaantumisen vaaran vuoksi olisi perusteltua kieltää öljylämmitys alueella. Mikäli öljylämmitys kuitenkin sallitaan, tulisi se huomioida esim. seuraavan tyyppisellä kaavamääräyksellä: ”Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle kaksivaippaiseen, ylitäytön estolaitteella ja asianmukaisilla valvonta- ja hälytyslaitteilla varustettuun säiliöön.”

Palstaviljelyalueen lannoitteiden ja torjunta-aineiden käyttö tulisi huomioida kaavamääräyksissä siten, että toiminnasta ei aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

Alueella sijaitsee vanha maa-ainestenottoalue, johon ilmeisesti ylisyvän oton vuoksi on muodostunut pohjavesilampi. Ottoalue ja sen välitön läheisyys on merkitty kaavamerkinnällä VL eli lähivirkistysalue. Ottoalueen jälkihoito tulee selvittää ja toteuttaa ennen kaava-alueen toteuttamista. Ympäristövalvonnan näkemyksen mukaan kuoppa tulee jälkihoitaa loiventamalla jyrkät luiskat siten, että jyrkistä luiskista ei aiheudu turvallisuushaittaa. Ehdotuksessa maa-ainestenottoalueelle esitetty jälkikäyttömuoto lähivirkistysalueena katsotaan alueelle hyvin soveltuvaksi, mikäli alueelle ei johdeta hulevesiä eikä rakentamisaikaisia työmaavesiä. Pohjaveden pinnan läheisyyden vuoksi lannoitteiden ja torjunta-aineiden käyttö puistometsän hoidossa tulee kieltää pohjaveden suojelemiseksi.

Vastauksena ympäristövalvonnan lausuntoon kaavan valmisteluaineistosta on todettu, että alueen hulevesiä koskeva suunnitelma on laadittu kunnallisteknisten suunnitelmien yhteydessä. Suunnitelmaa ei ole liitetty lausuntomateriaaliin. Ympäristövalvonnan näkemyksen mukaan hulevedet tulee huomioida jo kaavassa, jotta riittävät tilavaraukset ja parhaiten alueelle soveltuvat ratkaisut on mahdollista toteuttaa ja kaavan vaikutukset hulevesien vaikutuksia koskevin osin arvioida. Suunnitelmissa tulisi ottaa huomioon myös se, jos alueen olosuhteiden vuoksi pohjavettä joudutaan pumppaamaan rakentamista tai rakenteiden kuivana pitoa varten. Pois johdettavista vesistä ei saa aiheutua mm. vettymis- eikä muuta haittaa. Esimerkiksi pohjavesilampiin tällaisten vesien johtaminen voi aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen vaaraa ja on näin ollen kielletty.

Ympäristövalvonta toteaa, että lausuntomateriaalin liitteenä ei ole kaavaehdotuksessa mainittuja suunnitelmia, kuten hulevesisuunnitelma tai selvityksiä, kuten luontoselvitys ja pohjaveden pinnantason selvitys. Ympäristövalvonta varaa mahdollisuuden lausua uudelleen selvitysaineistojen perusteella mahdollisesti esille tuleviin seikkoihin perustuen.

Vastine: Kaava-alueella ei enää ole luokiteltua vedenottamiseen sopivaa pohjavesialuetta, joten kaavamääräyksistä on poistettu varsinaiset tällaisia pohjavesialueita koskevat tarkemmat määräykset. Kaavan yleisiin määräyksiin on kuitenkin lisätty määräys, jonka myötä alueella on rakentamisen aloitusvaiheessa tehtävä tarkemmat rakennettavuus ja pohjavesiselvitykset.

Kaavamääräyksiin ei ole tarkoituksen mukaista lisätä määräyksiä, jotka koskevat pohjavesialueita lain tai muiden ohjeiden myötä,

tai joita ei ole mahdollisuutta valvoa.

Vanha maa-ainesten ottoalue on rajattu hyväksyttäväksi vietävän kaava-alueen ulkopuolelle. Infra- ja tukipalveluilla on kuitenkin tiedossa soranottoalueen kunnostustarve.

Ympäristövalvonnalla on pääsy kaavoituksen ja kaavoja koskevien selvitysten kaikkiin aineistoihin yhteisen levyaseman kautta. Lisätietoja selvityksistä saa myös kaavoituksesta, mikäli niitä tarvitaan esim. lausunnon antamisen yhteydessä. Kaikkia selvitysaineistoja ei ole mahdollista liittää suoraan kaavaehdotusmateriaaliin. Kaavaan liittyvät kunnallistekniset suunnitelmat on saatavilla infra- ja tukipalveluista.

Vihdin Vesi (pyydetty lisälausunto, 20.6.2017)

Vihdin Vesi on tutkinut 1980-luvulla lausunnon kohteena olevan alueen pohjavesimuodostumaa. Maa- ja Vesi Oy:n tekemän alustavan Otalammen suoja-aluosuunnitelman mukaan alue on Salpausselän vyöhykkeen etumaastossa sijaitseva pieni reunamuodostuma, joka on maaperältään pohjoisosissa kalliokumpareinen ja muilta osin tiivistä huonosti vettä johtavaa maaperää. Alueen antoisuudeksi on arvioitu 90 m³/päivä, mikä vastaa noin 2 % Vihdin Veden tämän hetkisestä raakaveden tarpeesta. Alueen pienen antoisuuden takia alue ei nykytilanteessa sovellu Vihdin Veden raakavesi lähteeksi.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Otalammen Helminharjun asemakaava-alue sijoittuu Otalammen taajaman pohjoisosaan. Alue liittyy Otalammen taajamarakenteeseen Otalammenraitin ja Vanha-Siippontien (aikaisemmin ollut osa Siippontietä) sekä osin myös Ratatien kautta. Alue tukeutuu Otalammen päiväkotij- ja koulupalveluihin sekä päivittäistavarapalveluihin, jotka sijaitsevat Otalammen keskustalueella reilun 1,5 km etäisyydellä. Helminharjun alueelta on kevyenliikenteen yhteydet Otalammen keskusta-alueelle Vanha-Siippontien ja Otalammenraitin kautta. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Selintiellä lähellä Siippontien risteysaluetta. Yksityisautoilla tapahtuva työmatka- ja muu liikenne suuntautuu Helminharjun alueelta pääosin Siippontien ja Selintien kautta Kehätielle (Vt 25) ja Vanhalle Porintielle (Mt 120) siten, että se ei ohjautu lainkaan Otalammen keskusta-alueelle.

Helminharjun alueelle muodostuu asemakaavalla uusia tonttikatuja: Helminharjuntie, Vihtorinkuja, Stellankuja, Onni Hallan tie, Lammashaankuja ja Honkalankuja. Tonttikatujen varsille muodostuu uusia rakennuspaikkoja kaikkiaan 38, näistä 2 on normaaleja omakotitontteja pienempiä tontteja ja 5 asuinpientalotontteja, joille voi rakentaa useamman asuinrakennuksen. Näiden lisäksi alueella on 3 jo rakennettua rakennuspaikkaa, joilla on asuinrakennus sekä yksi voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennuspaikka, jonka osalta asemakaavaa muutetaan. Näin olleen kaava-alueella on yhteensä 42 rakennuspaikkaa.

Alueelle on pyritty kaavoituksen keinoin luomaan edellytykset monipuoliselle pientalorakentamiselle: Alueelle voidaan toteuttaa suhteellisen väljästi suurehkoja omakotitaloja suurehkoille tonteille tai vastaavasti nykytrendin mukaisia pieniä omakotitaloja pienille omakotitonteille. Lisäksi alueelle on mahdollista rakentaa myös yhtiömuotoisia erillispientaloja asuinpientalojen korttelialueille.

Alueelle muodostuu myös runsaasti lähivirkistys- ja suojaviheralueita, yleisiä pysäköintialueita sekä palstaviljelyaluetta. Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeellisia puistopolkuja, leikkipaikka ja koirapuisto. Yleiset pysäköintialueet palvelevat alueen asukkaiden lisäksi esimerkiksi palstaviljelyalueella ja koirapuistossa vierailevia käyttäjiä.

5.1.1 Mitoitus

Alueen kokonaispinta-ala on n. 31 ha. Asuinrakentamiseen osoitettujen korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 8,3 ha ja rakennusoikeutta koko alueella on yhteensä 17380 k-m². Alueelle muodostuu kaikkiaan 42 rakennuspaikkaa, joista 3 on jo rakennettuja. Alueelle muodostuu heikon rakennettavuutensa vuoksi verrattain paljon lähivirkistysalueita, suojaviheraluetta sekä palstaviljelyaluetta, minkä seurauksena koko alueen aluetehokkuus on matala (e=0,06). Asuinrakentamiseen osoitettujen korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus on e=0,21.



Kaava-merkintä	Tontteja					pinta-ala m ²	rakennusoikeus k-m ²	tehokkuus e	%
	rakennettuja	uusia	kunnan maalla	yksityinen					
AO	36	3	33	21	15	72003	15048	0,21	23,5
AP	5	1	4	3	2	8796	1568,5	0,18	2,9
AOT	1	0	1	1	0	2053	513	0,25	0,7
VL						65183	50		21,3
EV						36969			12,1
LP						4342			1,4
RP						61548	200		20,1
kadut						55191			18,0
Yhteensä	42	4	38	25	17	306085	17380	0,06	100,0

Suunnittelualueella tonttikoko on pääosin suuri, jolloin alueesta muodostu melko väljästi rakennettu. Toisaalta alueelle on osoitettu myös kooltaan pienempiä omakotitontteja, mutta näille on osoitettu suhteessa myös huomattavasti vähemmän rakennusoikeutta.

Kunnan omistamalle maalle muodostuu kaikkiaan 21 omakotitonttia, joista 2 on kooltaan pienempiä tontteja. Näiden lisäksi kunnan omistamalle maalle muodostuu 3 asuinpientalojen tonttia ja yksi omakotitalotontti, jonka yhteydessä voi olla työ- ja liiketiloja. Lisäksi kaavan saatua lainvoiman maankäyttösovimuksen myötä kunnan omistukseen siirtyy arviolta vielä joitakin omakotitontteja. Helminharjun yleiset alueet, kuten katualueet ja viheralueet siirtyvät kaavoituksen myötä kunnan haltuun.

Kaavan toteutumisen myötä alueelle tulisi arviolta n. 230 uutta asukasta (Vihdin kunnan MaTo-taulukko), joista aikuisia on noin 140 henkeä. 0-7-vuotiaita lapsia alueelle tulisi arviolta n. 20 ja yli 7- vuotiaita lapsia noin 70.

5.1.2 Palvelut

Helminharjun alue tukeutuu Otalammen ja toisaalta myös Nummelan tarjoamiin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Helminharjun alueelle ei sijoitu korttelialueita, jotka olisi varattu kaupallisten palveluiden järjestämistä varten. Alueelle ei ole myöskään varattu julkisille palveluille osoitettuja korttelialueita (P tai Y). Helminharjun ei sijaintinsa vuoksi ole katsottu olevan parhaiten tällaisille palveluille soveltuva sijaintipaikka, vaan palvelut tulisi keskittää lähemmäksi Otalammen keskusta-alueetta. Alueelle on kuitenkin osoitettu yksi "asu ja yrittä" -tyyppinen erillispientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen lisäksi myös työ- ja liiketiloja.

Helminharjun alueelle on osoitettu palstaviljelyalue, joka voi palvella Helminharjun aluetta laajempaakin käyttäjäkuntaa. Samoin kuin ohjeellena kaavakarttaankin merkitty koirapuisto. Helminharju on katsottu sopivaksi sijaintipaikaksi näille toimintoille, koska siellä ne sijaitsevat hieman keskustatoimintojen ulkopuolisella alueella, mutta kuitenkin helposti saavutettavissa ja kunnallistekniikan saavutettavissa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan laatimisella on luotu edellytykset laajentaa Otalammen taajamarakennetta pohjoiseen uuden monipuolisia asumismahdollisuuksia tarjoavan pientaloalueen myötä. Alueen monipuoliset pientalorakentamisen vaihtoehdot takaavat eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön muodostumisen. Uusi Helminharjun pientaloalueen asemakaava on laadittu siten, että on luotu edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, jossa luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön arvojen säilyttäminen on pyritty takaamaan asemakaavoituksen keinoin. Alueelle on osoitettu laajat lähivirkistysalueet siten, että valtaosa alueelle muodostettavista uusista rakennuspaikoista rajautuu suoraan lähivirkistysalueisiin.

Helminharjun alue liittyy tiiviisti Otalammen taajamarakenteeseen olemassa olevien verkostojen, kuten liikenneyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen, välityksellä. Näin ollen alueen suunnittelu ja toteuttaminen on taloudellisuuden kannalta perusteltua ja ekologisesti kestävää eikä vaadi erityisiä kynnysinvestointeja. Otalammen palvelut ovat Helminharjun alueelta helposti saavutettavissa. Otalammen joukkoliikenneyhteydet ovat nykyisellään melko heikot. Taajaman väestömäärän kasvattaminen kuitenkin edesauttaa parempien joukkoliikenneyhteyksien kehittymistä. Helminharjun alue sijoittuu taajamarakenteeseen siten, että sieltä on hyvät liikenneyhteydet myös Nummelaan valtatie 25:n kautta että esimerkiksi Helsingin suuntaan maantien 120 kautta. Helminharjun alueelta on turvalliset kevyenliikenteen yhteydet Otalammen keskusta-alueelle Vanha-Siippoontielle rakennettavan uuden kevyenliikenteen väylän ja Otalamentien kevyenliikenteen väylän kautta.

Alueella esiintyvät haittatekijät: raideliikenteen aiheuttama melu ja värinä sekä 110 kV:n voimalinja, on huomioitu alueen suunnittelussa siten, että niiden aiheuttamat haittatekijät asumiselle on pystytty minimoimaan. Alueella esiintyvä pohjavesi on huomioitu suunnittelussa jättämällä alueelle mahdollisimman paljon rakentamattomia alueita sekä pohjaveden suojeluun tähtävällä kaavamääräyksellä.

Alueen olemassa olevat rakennushistorialliset arvot on huomioitu asemakaavoituksessa siten, että ne säilyvät alueella parhaalla mahdollisella tavalla. Näitä arvoja halutaan korostaa jättämällä arvokaiden rakennusten pihapiirin ympärille riittävästi väljyyttä. Uudisrakentaminen, joka sijoittuu olemassa olevien arvokaiden rakennusten lähiympäristöön, tulee kaavamääräysten myötä sopeutua ympäristöönsä siten, että ne muodostavat yhdessä vanhoja rakennusten kanssa toimivan ja tasapainoisen kokonaisuuden.

AO-6 -korttelialueilla rakennusten mittasuhteiden tulee olla perinteiset, vaikka arkkitehtuuri muutoin voikin olla modernia.



5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueet, AO

Alueella on käytetty useampaa erilaista kaavamääräystä koskien erillispientalojen rakentamista. Erillispientalojen korttelialueilla jokaisella rakennuspaikalla tulee olla vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Lukuunottamatta suojeltuja rakennuksia ja niiden lähetyville rakennettavia uudisrakennuksia, alueen rakennuksien kattoväriin tulee olla tummanharmaa. Mahdollisten rinnetonteille toteutettavien osittaisten kellarikerrosten julkisivut tulee käsitellä kuten varsinaisten asuinkerrosten julkisivut.

AO/s-1

Honkalan kulttuurihistoriallisia arvoja omaavan päärakennusta ympäröivä korttelialue on osoitettu tällä merkinnällä, jonka myötä vanhojen rakennusten muodostama pihapiiri/ympäristö säilytetään. Alueen hoidossa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen historialliseen arvoon sekä rakennusten, maastonmuotojen ja kasvillisuuden säilyttämiseen. Uudisrakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen ovat sopusoinnussa alueen vanhojen rakennusten kanssa. Olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että niiden rakennushistoriallisesti arvokas luonne säilyy.

AO-6

Tällä kaavamääräyksellä on osoitettu ne korttelialueet, jotka ympäröivät edellä mainittua arvokasta rakennusta ja sen pihapiiriä. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan uudisrakentamista siten, että ne soveltuvat ympäristöönsä. Korttelialueen uudisrakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen ovat sopusoinnussa alueen vanhojen rakennusten kanssa. Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta, ja joiden laudoituksen tulee olla kauttaaltaan yhdensuuntainen, sekä väritykseltään perinnevärikartan mukainen punainen tai musta/tummanharmaa. Kattokulman tulee olla 45 astetta (1:1) ja kattoväriin tiilenpunainen, kuten Honkalan rakennuksissakin. Uudisrakennusten ei tarvitse imitoida vanhoja rakennuksia, kun ne muodoltaan ja mittasuhteiltaan sopuvat vanhojen rakennusten kanssa yhteen, voi niiden arkkitehtuuri muutoin olla modernia.

AO-13

Tätä kaavamääräystä on käytetty kooltaan pienempien omakotitonttien rakentamisen ohjaamiseen. Tontit ovat kooltaan alle 1000 m² ja niillä on rakennusoikeutta 120 k-m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinpienitalon. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita enintään 20 % rakennusoikeudesta ja erillisiä talousrakennuksia enintään 25 % rakennusoikeudesta. Viherhuoneet ja talousrakennukset saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle rakennuspaikan rajasta.

AO-14

Tätä kaavamääräystä on käytetty alueen muille omakotitalotonteille. Se sallii yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamisen ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Rakennusten ulkoasuun liittyen ei ole annettu tarkempia määräyksiä.

Erillispientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa työ- ja liiketiloja, AOT

Tällä korttelialueella asuinrakennuksen yhteyteen saa sijoittaa enintään 60 % rakennusoikeudesta työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäröivälle asutukselle häiriötä, kuten melua, tärinää, ilman pilaantumista ja raskasta liikennettä.

Asuinpienitalojen korttelialue, AP

Alueelle voidaan rakentaa kytkeytyjä tai erillisiä pienitaloja asumistarkoituksiin. Kullakin asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti suojattu yksityinen piha. Rakennuspaikalle on osoitettava vähintään 10 m² yhtenäistä leikkiä ja muuhun oleskeluun soveltuvaa tilaa kutakin rakennuspaikalle rakennettavaa asuntoa kohti.

5.3.2 Muut alueet

Palstaviljelyalue, RP

Alue on osoitettu palstaviljelyä varten. Alueelle voidaan rakennusoikeuden puitteissa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia huoltotai varastotiloja, mutta aluetta ei ole tarkoitettu siirtolapuutarha-alueeksi.

Yleinen pysäköinti alue, LP

Helminharjun alueelle on varattu yleiset pysäköintialueet Vihtorinkujan ja Onni Hallan tien varsille. Nämä on tarkoitettu alueen asukkaiden ja siellä vierailevien käyttöön. Vihtorinkujan pysäköintipaikka palvelee myös palstaviljelyalueen ja mahdollisen koirapuiston käyttäjiä.

Lähivirkistysalueet, VL

Helminharjun alueella on useita laajoja lähivirkistysalueita, joita on tarkoitus hoitaa puistometsämaisina eli niitä ei ole tarkoitus toteuttaa rakennetuiksi puistoiksi. Lähivirkistysalueille voidaan toteuttaa puistopolkuja. Lisäksi kaavaan on merkitty ohjeellinen koirapuisto Helminlaidan lähivirkistysalueelle.

Suojaviheralue, EV

Asuinkortteleiden ja junaradan väliin on osoitettu laaja suojaviheralue, jolle toteutetaan erillisen suunnitelman mukainen meluvalli. Lisäksi alueelle voidaan rakentaa tarvittavia huoltoliikenteelle varattuja väyliä.

Katualueet

Helminharjun alueelle muodostuu kuusi uutta tonttikatua: Helminharjuntie, Vihtorinkuja, Stellankuja, Onnin Hallan tie, Lammashaankuja ja Honkalankuja. Lisäksi suunnittelualueella oleva osa Siippoon tietä muuttuu katualueeksi, jonka nimi on Vanha-Siippoon-tie.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava laajentaa ja täydentää Otalammen yhdyskuntarakennetta, ja estää samalla sen hajaantumista ohjaamalla pientalorakentamista asemakaavoitetulle alueelle. Asemakaavalla liitetään Helminharju osaksi Otalammen taajamaa. Asemakaavoituksen myötä alueen taajamakuva muuttuu kylämaisista rakentamista täydentäväksi pientalotalueeksi. Helminharjun alueella saavat jatkoa Otalammen taajamalle tyypilliset asuinkortteleiden väliin sijoittuvat laajat lähivirkistysalueet.

Asemakaavalla varmistetaan alueella olevan arvokkaan kulttuuriympäristön säilyminen tarvittavin suojelumerkinnöin ja ohjaamalla tämän lähiympäristöön muodostuvan uudisrakentamisen sijoittumista ja ulkoasua kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavaratkaisussa on myös huomioitu ympäristön häiriötekijät siten, että niistä ei aiheudu tarpeettoman suurta haittaa alueen asemakaavan mukaiselle käytölle.

Kaavaratkaisussa alueelle on osoitettu melko paljon uudisrakentamista, mikä vaikuttaa Otalammen palvelurakenteeseen. Asemakaavan toteutuksen ajoittamisessa onkin huomioitava palvelurakenteen kestävyys (kunnalliset palvelut). Asemakaavaratkaisu on suunniteltu siten, että se on toteutettavissa osa-alue kerrallaan. Kaava-alueen rakentuminen ja Otalammen asukasmäärän kasvu edesauttavat taajaman kaupallisten palveluiden ja julkisen liikenteen kehittymistä. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa yksittäisten työpaikkojen syntymisen suunnittelualueelle (AOT-korttelialue).

Asemakaavaratkaisun myötä alueen asukasmäärä (kaikkiaan n. 200 uutta asukasta) ja samalla myös liikennemäärät kasvavat. Alue kuitenkin liittyy suoraan Siippontiehen, Selintiehen ja Otalammenraittiin, joille lisääntyvä liikenne Helminharjusta pääosin suuntautuu. Otalammen alueella ei ole merkittäviä työpaikka-alueita, joten Helminharjun alueeltakin muodostuu työmatkaliikennettä etenkin Nummelan ja pääkaupunkiseudun suuntaan. Työmatkaliikenne ohjautuu pääsääntöisesti Helminharjun alueelta Selintien kautta valtatie 25:lle ja maantielle 120, jolloin liikenne ei ohjautu lainkaan Otalammen keskusta. Jonkin verran liikennettä Otalammenraittia pitkin Otalammen keskusta muodostuu kuitenkin esim. päiväkodin, koulun ja päivittäistavarakaupan vaikutuksesta. Liikennemäärien lisäystä ei kuitenkaan voida pitää merkittävänä varsinkaan, kun alueen vaiheittaisen toteutumisen myötä liikenteelliset vaikutuksetkin toteutuvat pidemmällä aikavälillä.

Helminharjun katualueiden suunnittelussa on pyritty huomioimaan liikenneturvallisuus, mm. liittymien sijoittelussa ja katualueiden mitoituksessa siten, että Vanha-Siippontien varteen ja osin myös Helminharjun alueen sisäisesti voidaan rakentaa kevyenliikenteenväyliä. Olemassa olevat kunnallistekniset verkostot ulottuvat jo nykyisellään osittain suunnittelualueelle. Tämän vuoksi alueen liittäminen kunnallistekniikkaan voidaan tehdä ilman suuria kynnyskustannuksia. Olemassa olevia verkostoja hyödynnetään myös sellaisinaan muun alueen kunnallistekniikan toteuttamisessa, minkä seurauksena alueelle on jouduttu osoittamaan jonkin verran maanalaisille johdoille tarkoitettuja alueen osia rasitteina rakennuspaikoille.

Kaavaratkaisussa on osoitettu Hanko-Hyvinkää-radan varrelle rakennettavaksi meluvalli, mikä vähentää ratamelua myös jo olemassa olevan asumisen osalta. Meluvalli tulee olla toteutettuna, ennen kuin sitä lähimmille rakennuspaikoille voidaan toteuttaa asuinrakentamista. Meluvalli on tarkoitus toteuttaa ainakin osin Helminharjun alueen rakentamisesta muodostuvista ylijäämämaista. Meluvallia voidaan tarvittaessa korottaa vielä meluidan tai -muurin avulla. Tarkempi meluvallin suunnittelu tehdään kunnallistekniikan toteutussuunnitelmien laadinnan yhteydessä. Meluvallin suunnittelussa on huomioitava, ettei se aiheuta haittaa varsinaisille ratarakenteille. Meluvallin lisäksi rataa lähimmille korttelialueille on kaavassa annettu melua ja ääntä koskevia kaavamääräyksiä.

Asemakaavaratkaisu edesauttaa Otalammen virkistysmahdollisuuksien monipuolistumista, kun kaavaan varattu palstaviljelyalue ja ohjeellinen koirapuisto toteutuvat. Alueen lähivirkistysalueille osoitetut toiminnot edesauttavat Helminharjun alueen viihtyvyyttä, tulevien asukkaiden toimintamahdollisuuksia ja koko alueen yhteisöllisyyttä. Lisäksi nämä palvelut myös laajemman alueen käyttäjiä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavaratkaisu muuttaa alueen maisemakuvaa, kun nykyiset metsäiset rinteet ja tasaisemmat peltoaukeat tulevat osittain rakennetuiksi alueiksi. Metsäisemmille alueille osoitetut lähivirkistysalueet on tarkoitus säilyttää metsäisinä. Alueella oleva luontokohde merkitään asemakaavaan, ja jätetään rakennettaviksi tulevien alueiden ulkopuolelle. Suunnittelualueella olevat pellot muuntuvat kaavan myötä pääosin palstaviljelyalueeksi.

Kunnan ilmastostrategian 2010-2020 tavoitteena on vähentää kasvihuonekaasupäästöjä ainakin 20 % v. 1990 tasosta vuoteen 2020 mennessä. Tavoitteen saavuttamiseksi mm.

- liikenteen kasvihuonekaasupäästöjä vähennetään edistämällä joukkoliikennettä ja kevyttä liikennettä sekä parantamalla energiatehokkuutta,
- yhdyskuntarakennetta eheytetään taajamia täydentämällä ja olevaa infrastruktuuria hyödyntämällä ja
- varaudutaan ilmastonmuutokseen.

Kaavaratkaisu tukee tätä tavoitetta eheyttäessään ja täydentäessään yhdyskuntarakennetta Otalammen taajaman reuna-alueella, jolla infrastruktuuri on toteutettavissa olevia rakenteita hyödyntäen. Kaavaratkaisun myötä Otalammen väestömäärä kasvaa, mikä edesauttaa myös joukkoliikenteen kehittymistä taajamassa. Kaavaratkaisussa pyritään edesauttamaan hyviä kevyenliikenteen yhteyksiä varaamalla Vanha-Siippoonien ja osin myös Onni Hallan tien ja Lammashaankujan katualueille tilaa kevyenliikenteenväylille ja osoittamalla lähivirkistysalueelle puistopolkuja.

Helminharjun alueen energiatehokkuutta on arvioitu kunnan omien energiatehokkuuden laskentaohjelmien (VB ENG ja energiatehokkuuden laskentamalli) avulla. Molemmissa laskelmissa Helminharjun alue sijoittuu energiatehokkuudeltaan keskinkertaisten pientaloalueiden luokkaan (luokat: loistava, keskinkertainen, ei hyvä, huono). Laskentatulokseen vaikuttavat merkittävimmin alueen tehokkuus, rakennuksissa käytettävä energiamuoto sekä työmatkojen pituus. Mikäli uusiutuvien energiamuotojen käyttöä alueella pystyttäisiin edistämään, alueen energiatehokkuus olisi jonkin verran parempi. Työmatkojen pituuteen tällä kaavahankkeella ei juuri ole mahdollisuuksia vaikuttaa.

Koska kaavan suunnittelualueella ei enää ole luokiteltua pohjavesialuetta, on kaavamääräyksiä pohjaveden suojelun osalta lievennetty. Alueella kuitenkin esiintyy pohjavettä ja paikoin se voi olla myös paineellista, minkä vuoksi kaavassa on kuitenkin annettu yleismääräys, jolla kehoitetaan tutkimaan pohjavesiolosuhteet ennen rakennustöiden aloittamista, jotta ne voidaan ottaa huomioon rakennushankkeiden suunnittelussa ja toteuttamisessa.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset kuntatalouteen

Kaavaratkaisun taloudellisia vaikutuksia on pyritty selvittämään kunnan MATO-laskentataulukon sekä kunnallistekniikan alustavan kustannuslaskelman avulla. Suunnittelualue rajautuu Otalammen taajaman asemakaavoitettuun alueeseen ja se sijoittuu olemassa olevan infrastruktuurin läheisyyteen. Suunnittelualue on pääosin kunnan omistuksessa.

Kunnalle tulee alueen toteuttamisesta kustannuksia. Erityisesti kustannuksia aiheuttaa alueen kunnallistekniikan toteuttaminen sekä virkistysalueiden rakentaminen. Kaavan ehdotusvaiheessa kustannuksia on alustavasti arvioitu kunnallistekniikan yleissuunnitelmien pohjalta (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2017). Tällöin on arvioitu, että kunnallistekniikan toteuttaminen alueelle maksaisi yli 3 milj. €. Kaava-alueen kaventamisen ja pohjavesialueen poistumisen myötä nämä kustannukset todennäköisesti vähenevät. Suunnittelualue sijaitsee kävelymatkan päässä Otalammen palveluista, joten kaavaratkaisusta ei seuraa koulukuljetuskustannuksia. Laskentataulukossa ei huomioida mahdollista tarvetta palveluiden lisärakentamiseen.

Kunta saa tuloja alueen tonttien myynnistä ja kunnallistekniikan liittymismaksuista (arviolta n. 1,5 milj. €). Näin ollen kaavaratkaisu ei tuota kunnalla suoraan tuloja. Alue kuitenkin voi houkutella kuntaan uusia asukkaita, jotka lisäävät osaltaan kunnan verotuloja. MATO-laskentataulukon antama tulos on kuitenkin hyvin karkea ja sitä voi pitää vain ohjeellisena.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Hanko-Hyvinkää rata aiheuttaa Helminharjun alueelle melu- ja värinähaittaa. Melu on huomioitu kaavaratkaisussa rakennuspaikkojen ja niille sijoittuvien rakennusten sijoittelussa sekä suojaviheralueelle osoitetulla meluvallilla. Värinä on huomioitu siten, että asuinrakentamista ei ole osoitettu sille alueen osalle, jolla värinän ohjearvot ylittyisivät. Lisäksi värinän aiheuttaman runkomeluriskin vuoksi rataa lähimmäksi sijoitetut asuinrakennukset ovat I -kerroksisia.

110 kV:n voimalinja sivuaa Helminharjun aluetta sen länsilaidalla jääden kuitenkin suunnittelualueen ulkopuolelle. Kaavaratkaisussa se on kuitenkin huomioitu siten, ettei asuinrakentamista, piha-alueita tai muita toimintoja ole osoitettu aivan voimalinjan suoja-alueen tuntumaan.

5.6 Kaavamerkinnyt ja määräykset

Kaavamerkinnyt ja määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 3.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen katujen ja lähivirkistysalueiden nimistö pohjautuu alueella sijaitsevan Honkalan (ent. Riikolan) tilan historiaan. Nimiehdotuksia on saatu mm. alueen maanomistajilta. Lähivirkistysalueiden nimissä on vältetty puisto- sanan käyttöä kunnallistekniikan pyynnöstä, sillä alueelle ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisia puistoja, vaan lähivirkistysalueita hoidetaan lähinnä puistometsäisinä alueina.



Esimerkkikuva siitä, miltä Helminharjun alueelle tuleva rakentaminen voisi esimerkiksi näyttää. (Lähde: Jetta-talot)

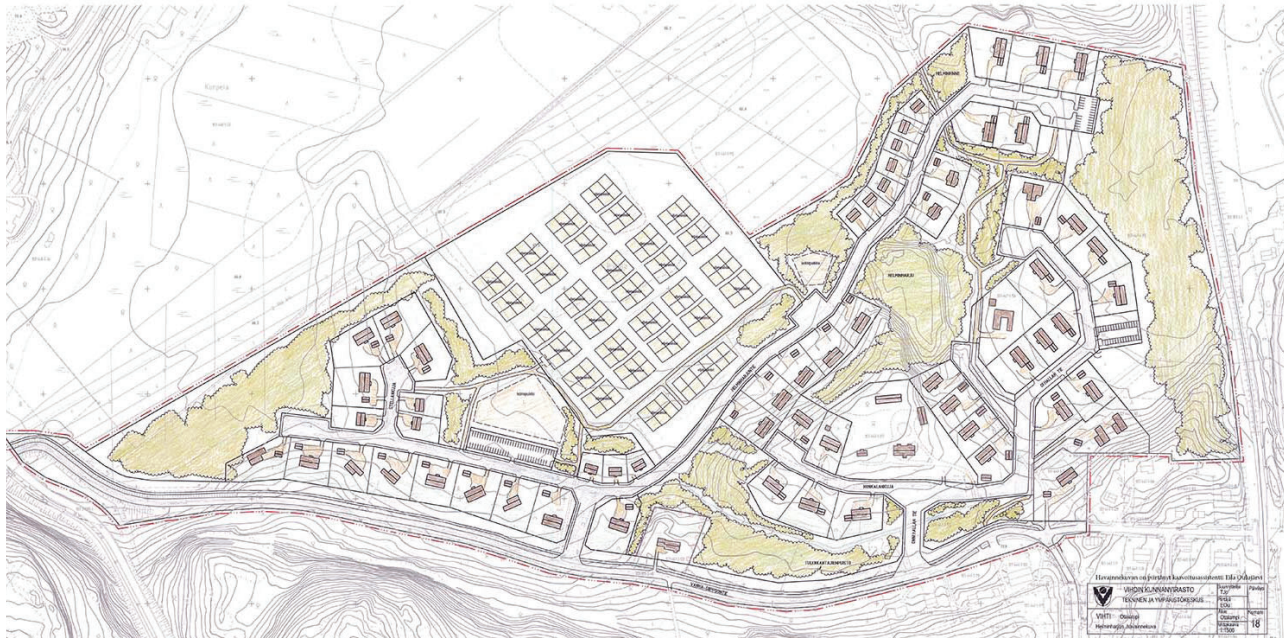


Esimerkkikuva siitä, miltä Helminharjun alueelle tuleva rakentaminen voisi esimerkiksi näyttää. (Lähde: Jukka-talot)

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

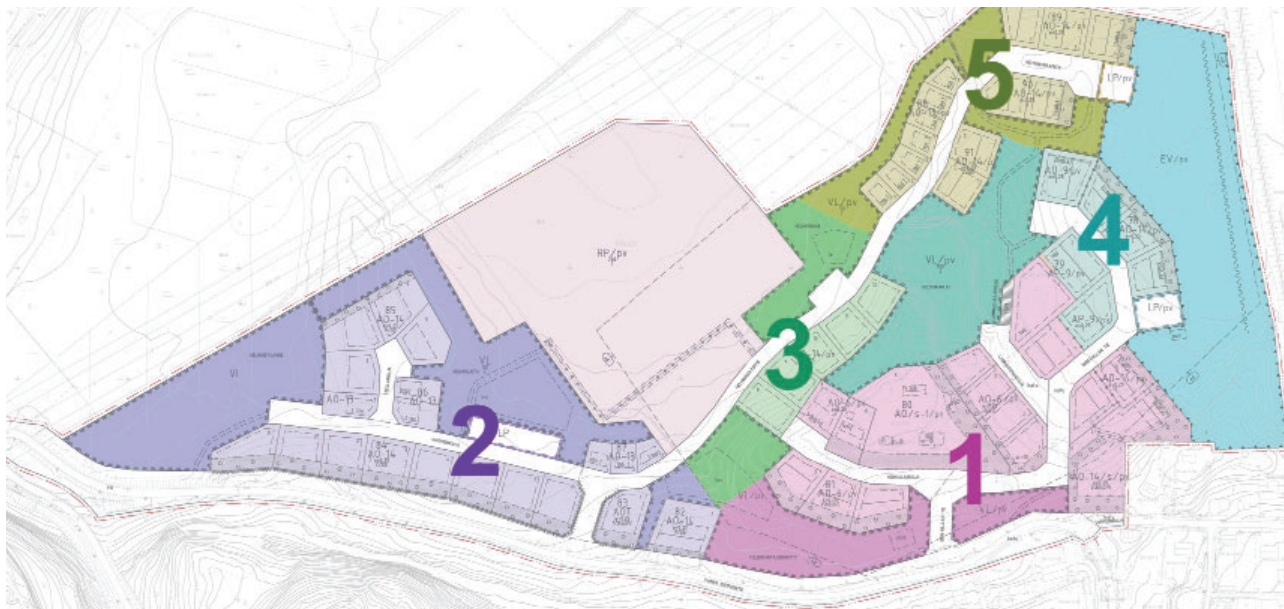
6.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaehdotuksesta on laadittu havainnepiirustus, jolla on havainnollistettu sitä, millaiseksi alue voisi toteutuessaan muodostua.



Havainnekuva kaavaehdotuksesta, kuvan on piirtänyt kaavoitusassistentti Eila Oulujärvi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus



Alustava vaiheittaisen toteuttamisen osa-aluejako. Osa-alue viisi (5) jää nyt hyväksyttäväksi vietävän kaava-alueen ulkopuolelle.

Helminharjun kunnallistekniikan rakentaminen voidaan aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman.

Käytännössä alueen toteuttamisen ajoitus riippuu mm. pientalotonttien kysynnästä ja siitä, milloin alueen kunnallistekniikka on taloudellista mahdollista toteuttaa. Kaavaratkaisu on valmisteltu siten, että alueen toteuttaminen on mahdollista osa-alue kerrallaan.

Kaavaa laadittaessa on alustavaksi toteuttamisjärjestykseksi arvioitu seuraavaa:

1. Onni Hallan tien alku (Lammashaankujalle saakka) sekä Honkalankuja ja Lammashaankuja
2. Helminharjuntien alku (Vihtorinkujalle saakka) sekä Vihtorinkuja ja Stellankuja
3. Helminharjuntien jatko korttelin 80 kohdalle saakka
4. Onni Hallan tien loppupää (meluvallin oltava valmis)
5. Tämä alue jää hyväksyttäväksi vietävän asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Toteutusjärjestys voi muuttua, mutta siinä on kuitenkin huomioitava, että rataa lähimpiä asuinkortteleita ei voida toteuttaa ennen meluvallin valmistumista. Tontinmyynti jokaiselta osa-alueelta voidaan aloittaa kunnallistekniikan valmistuttua.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seuranta perustuu kunnallistekniikan toteutumiseen, kunnan tontin myyntiin alueella ja rakennuslupavaiheen kautta tapahtuvaan rakennusten toteutusseurantaan.

Vihdissä 4.2.2020

Petra Ståhl
elinvoimajohtaja

Tarja Johansson
kavasuunnittelija

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

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

Raportin valokuvat © Vihtin kunnan kaavoitustoimi.



V/HT\



Kaava Ot 18 Otalammen Helminharjun asemakaava ja asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Ympä 28.2.2012

§ 12

Ympä liite 2

KaTe 27.3.2013

§ 14

KaTe liite 1

Kate 22.3.2017

§ 26

Kate liite 1



Kaavan laatija:

Tarja Johansson, *kaavasuunnittelija*
Asemantie 30 / PL 13, 03101 NUMMELA
s-posti tarja.johansson@vihti.fi
puh. (09) 4258 3131, 0440 421 171

Varalla:

Miia Perätalo, *kaavasuunnittelija*
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti miia.peatalo@vihti.fi
puh. 0440 421 345

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet:



Ympa 28.2.2012	§ 12	Ympa liite 2
KaTe 27.3.2013	§ 14	KaTe liite 1
Kaavatyö kuulutettu vireille 7.3.2012.		
Ympa 21.8.2012	§ 51	Ympa om
Kh 27.8.2012	§ 144	Liite 2
Kate 27.3.2013	§ 14	Kate liite 1 päivitetty OAS
Nähtävilläolo 29.4.-28.5.2013		
Kate 22.3.2017	§ 26	Kate liite 1 päivitetty OAS

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/ asemakaavoitus

Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi
Raportin on laatinut Tuula Vuorinen
Raportin tarkistuksen on tehnyt Tarja Johansson
Raportin on päivittänyt Tarja Johansson

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelu toteutetaan rinnan asemakaavatyön kanssa. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee myös katu- ja yleisten alueiden suunnitelmia.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus ja tavoitteet sekä kaavatyön lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistuminen ja vaikutusten arviointi suunnitellaan jokaista kaavaa varten erikseen. Tämä suunnitelma on laadittu Helminharjun asemakaavan laatimiseksi sekä alueen katujen ja yleisten alueiden suunnitelmien laatimista varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kaavaehdotusvaiheessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan Vihdin kunnan kaavoitustoimessa sekä kunnan internet-sivuilla. Suunnitelmaa voidaan päivittää tarpeen mukaan työn edetessä.

MRL 63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.



SUUNNITTELUALUE



Helminharjun asemakaava-alue sijaitsee Vihdin Otalammen taajaman pohjoislaidalla. Otalampi sijaitsee maantien 120 eli Vanhan Porintien varrella Vihdin kunnan itäisessä osassa. Suunnittelualue sijoittuu aivan Otalammen taajaman pohjoisosaan Siippoontien pohjoispuolelle siten, että se rajautuu idässä Hanko-Hyvinkää -rautatiehen. Suunnittelualue rajautuu etelässä asemakaavan Ot 9 mukaisiin pientalokortteleihin sekä asemakaavan Ot 13 Otalammenraittiin. Pohjoisessa alue rajautuu kallioiseen metsänrinteeseen ja lännessä alue rajautuu pääosin kunnan omistamaan kiinteistöön Korpela RN:o 5:53 sekä kiinteistöihin Ristilä RN:o 5:51 ja Eerola RN:o 5:50.

Kaava-alueen raja on muuttunut kaavaehdotusaineiston laatimisen yhteydessä mm. alueelta tehtyjen tarkentuneiden selvitysten seurauksena. Suunnittelualueen pinta-ala on ehdotusvaiheessa noin 32 hehtaaria. Pääosa (n. 80 %) suunnittelualueesta on Vihdin kunnan omistuksessa.

Helminharjun asemakaavalla on tarkoitus tarkastella uuden pientaloalueen sijoittamista Siippoontien pohjoispuolelle. Helminharjua kehitetään asumiseen suhteessa kuntarakenteeseen, kunnallistekniikkaan, palveluihin, rakennettuun ympäristöön, ympäristön häiriötekijöihin sekä alueen maisemaan ja luonnonolosuhteisiin.

Helminharjun alueen ympärillä on asutusta ja suunnittelualueellakin on joitakin asuin- ja vapaa-ajan rakennuksia. Etäisyys alueelta Otalammen keskukseen on noin 1,5 km. Otalampi on maaseutumainen kyläalue hyvien liikenneyhteyksien (Vt 25 ja maantie 120) päässä pääkaupunkiseudulta, Otalammelta on matkaa Nummelaan noin 15 km ja Helsinkiin noin 45 km.



Helminharjun kaava-alueen laidalla kulkee 110 kV:n voimalinja



Suunnittelualan likimääräinen rajaus opaskartalla (rajattu punaisella). © Vihdin kunnan mittautustoimi.

Helminharjun alueella sijaitsee historiallisia arvoja omaava Honkalan (ent Riikolan) päärakennus pihapiireineen ja siihen liittyvine talusrakennuksineen. Rakennusten kulttuurihistorialliset arvot on huomioitava alueen suunnittelussa.

Alueella on luontoarvoiltaan tärkeä paikallinen kohde: lehtopurolaakso. Lisäksi kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee liito-orava-alue. Nämä kohteet tulee huomioida alueen suunnittelussa.

Helminharjun alueelle sijoittuu myös II-luokan pohjavesialue, joka asettaa alueen suunnittelulle omat reunaehdonsa.

Näiden lisäksi suunnittelussa on huomioitava raideliikenteen aiheuttama melu ja värinä sekä 110 kV:n voimalinja, joka sivuaa suunnittelualuetta.

Helminharjun asemakaava-aluetta luonnehtii luonnonläheisyys, muun muassa metsäalueita on koko alueella runsaasti. Nykyiset tiet eivät ole maisemassa erityisen hallitsevia elementtejä. Alueen metsä- ja suoalueet ovat kulttuurin vaikuttamia ja metsätalouden menetelmin hoidettuja. Alueella on myös edelleen viljelykäytössä olevaa peltoa. Näiden alueiden osalta luontoarvot ovat vähäiset tai muuttuneet metsä- ja maatalouden tai soiden ojitusten vuoksi.

SUUNNITTELU TEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Asemakaavoitus on alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä. Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaan asemakaavan tarkoituksena on muun muassa osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan sekä hyvän rakennustavan edellyttämällä tavalla.

Kaavatyöstä on ollut maininta kunnan kaavoitusohjelmassa vuodesta 2010 lähtien, ja se sisältyy myös kunnanvaltuuston 12.12.2016 § 66 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2017-2020.

Kaavoituksen tavoitteena on jatkaa Otalammen taajamarakennetta pohjoiseen. Tarkoituksena on luoda monipuolinen ja viihtyisä asuinalue keskeiselle paikalle palveluiden äärelle ja hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Suunnittelulla pyritään vastaamaan väestömäärän kasvuennusteen mukaiseen asuntojen uudistuotannon tarpeeseen ja ohjaamaan uudisrakentamista asemakaavoitetuille alueille. Suunnittelun yhteydessä on tarkoitettu tutkia myös palveluiden sijoittamisen tarpeet ja mahdollisuudet suunnittelualueelle. Alueelle laaditaan ohjeellinen tonttijako.

Lisäksi tavoitteena on sijoittaa alueelle yhtenäisten viheralueiden verkosto, joka liittyy osaksi Otalammen laajempaa puistoverkostoa. Puistoalue toimii jatkeena asuinalueen viherverkostolle, ja sitä hyödynnetään hulevesien käsittelyssä, kevyen liikenteen yhteytenä ja virkistykseen. Kaavatyön lopulliset tavoitteet täydentyvät kaavan laadintaprosessin aikana yhteistyössä osallisten kanssa.

Katusuunnittelu käsittää uusien katujen katupiirustusten laatimisen. Katusuunnittelun tavoitteena on asemakaavan sisäisen toimivan ja turvallisen katuverkoston suunnittelu. Alueen katusuunnittelussa aluksi laaditaan 1:1000 mittakaavassa liikenteellinen suunnitelma, jossa esitetään liikenteellinen verkko ajokaistan tarkkuudella, kevyenliikenteen yhteydet sekä liittyminen muuhun katu- ja puistopolkuverkkoon sekä mitoitettavat alustavat tyyppipoikkileikkaukset.

Katupoikkileikkauksessa huomioidaan liikenteen tilatarpeiden ohella riittävät tilavaraukset rakennettavia yhdyskuntatekniikan verkostoille kuten vesi-, viemäri-, sadevesiviemäri- ja aluelämpöjohdoille sekä tievalaistus-, sähkö-, puhelin- ja telekaapeleille. Verkostosuunnittelu tehdään samanaikaisesti katusuunnittelun kanssa. Kun liikenteelliset ratkaisut on tehty, laaditaan suunnitelmakartta- ja pituusleikkausluonnokset. Suunnitelman sopimista ympäröivään maastoon sekä rakennettavaan ympäristöön tarkastellaan poikkileikkauksissa, jotka perustuvat mitattuun maastomalliin.

Alueen puistosuunnittelun tarkoituksena on viheralueiden hoitoluokituksen määrittely sekä yksityiskohtainen rakennesuunnittelu, kuten virkistystoimintojen järjestely ja mitoitus.

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikennemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

MRA 41 § Katusuunnitelma

Katusuunnitelmassa tulee esittää katualueen käyttäminen eri tarkoituksiin sekä kadun sopeuttaminen ympäristöön ja vaikutukset ympäristökuvaan, jos se alueen rakentamistoi-
menpiteen luonteen vuoksi on tarpeen.

Katusuunnitelmasta tulee käydä ilmi kadun liikennejärjestelyperiaatteet, kuivatus ja sadevesien johtaminen, kadun korkeusasema ja päällystemateriaali sekä tarvittaessa istutukset ja pysyväisluonteiset rakennelmat ja laitteet.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 32 hehtaaria sisältäen metsäalueita, peltoa ja niittyä, entisen soranottoalueen sekä Siippoontien. Alueella on joitakin omakotitaloja, esim. Honkalan tilakokonaisuus (entinen Riikola), joka on peräisin 1920 -luvulta. Pääosin alue on kuitenkin rakentamaton. Suunnittelualuetta reunustavat asemakaavoitetut pientaloalueet etelässä sekä hajanainen pientaloasutus idässä ja pohjoisessa. Hanko - Hyvinkää -rautatie rajaa suunnittelualuetta idästä.



Suunnittelualue on edelleen osittain viljelyssä ja maa- ja metsätalousmaana. Alueella sijaitsee muutamia asuinrakennuksia, jotka on rakennettu eri vuosikymmenillä.

Pääosa suunnittelualueesta on Vihdin kunnan omistuksessa, mutta alueella on myös joitakin yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä. Alueen kaavoittamisesta on keväällä 2013 tehty kaavoituksen käynnistämissopimus koskien tilaa Honkala. Maankäytösopimus samasta alueesta on tarkoitus tehdä ennen kuin kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Suunnittelualueen maaperä on kalliota, moreenia, hiekkaa, hietaa, savea ja saraturvetta. Suunnittelualueen maanpinnan korkeusvaihtelut ovat melko suuria. Maanpinta vaihtelee välillä +64...+82. Alueen korkeimmat kohdat ovat pohjoisosassa ja kaakkoiskulmassa.

Suunnittelualueen itäosa sijaitsee II -luokan pohjavesialueella (ID: 49640). Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 0,23 ha ja muodostumislaueen pinta-ala 0,09 ha.

Suunnittelualueen merkittävin ympäristöhäiriö on tällä hetkellä rautatieliikenteen aiheuttama melu ja värinä. Lisäksi alueen laidalla kulkee 110 kV:n voimalinja.

Suunnittelualuetta eteläpuolella rajaavat asuinalueet, ja osa suunnittelualueella olevista kiinteistöistäkin on liitetty kunnalliseen vesihuoltoverkostoon. Runkoviemäri ja vesijohto yltävät suunnittelualueen eteläosaan. Katujen, kunnallistekniikan ja yleisten alueiden suunnittelun lähtökohtana toimii alueelle laadittava asemakaava.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Valtioneuvosto on vuonna 2000 tehnyt päätöksen tavoitteista, ja niitä on tarkistettu marraskuussa 2008. Tavoitteista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat kohdat:

Toimiva aluerakenne sekä eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytön suunnittelussa tulee hyödyntää ja kehittää olemassa olevia rakenteita ja keskuksia. Kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Etelä-Suomessa aluerakenne perustuu erityisesti alueiden välisiin raideliikenneyhteyksiin.

Yhdyskuntarakennetta tulee kehittää siten, että henkilöauto liikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Suunnittelussa parannetaan joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä.

Alueidenkäytön suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ehkäisemiseen. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastomuutoksen sopeutumiselle.

Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia. Jalankululle ja pyöräilylle on varattava riittävät ja toimivat verkostot.

Kaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö tulee sovittaa yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta. Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja. Erityistä huomiota tulee kiinnittää liikenneturvallisuuden kehittämiseen.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytössä tulee edistää ekologisten yhteyksien säilymistä ja yhtenäisten virkistysalueiden muodostumista. Myös luonnon monimuotoisuuden säilymistä edistetään alueidenkäytön suunnittelussa.

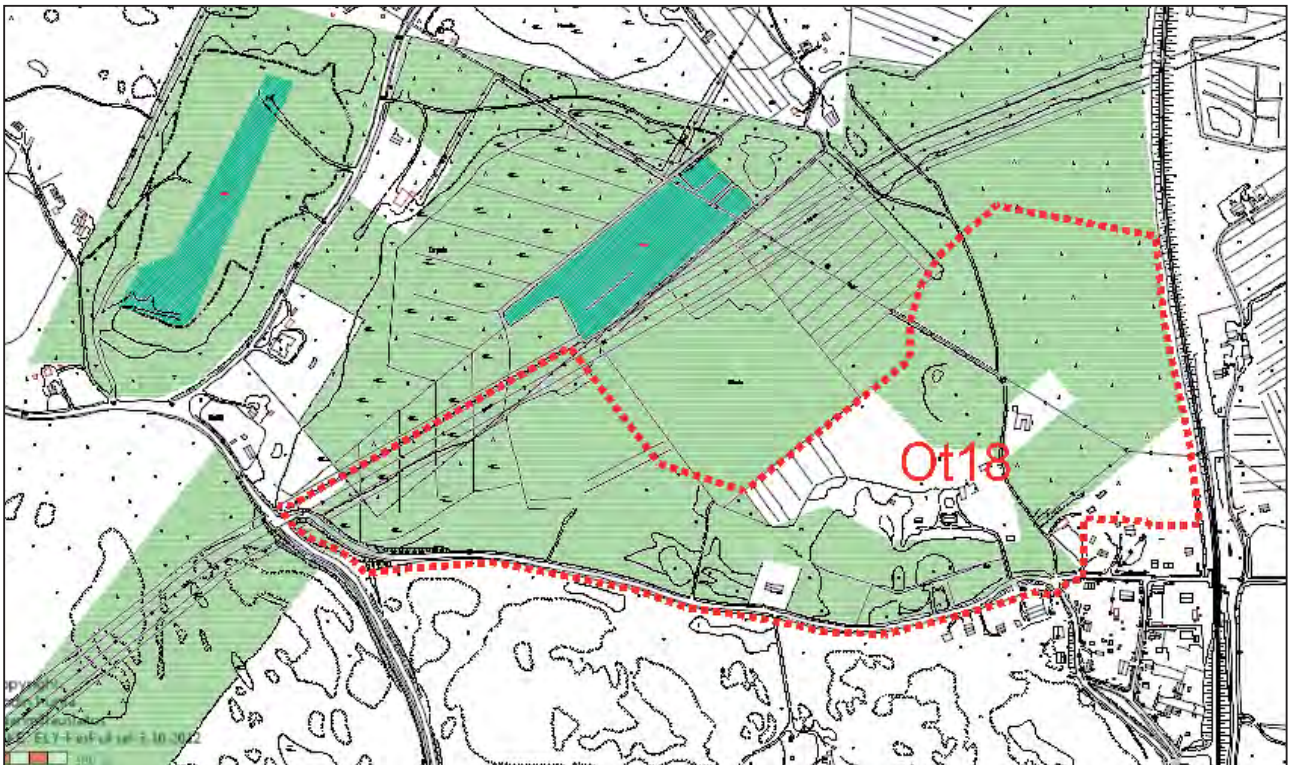
Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Suunnittelulla edistetään luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä selvittämällä kohteet ja määrittämällä niiden suojelustatukset. Viheralueiden suunnittelussa edistetään ekologisten käytävien säilymistä ja laajemman vihervestoston toimivuutta.

Helsingin seudun erityiskysymykset

Yhdyskuntarakenteen tulee tukeutua joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteen yhteyksiin. Merkittävän rakentamisen tulee sijoittua joukkoliikenteen palvelualueelle. Uusien alueiden käyttöönotto tulee ajoittaa siten, että joukkoliikenteen yhteydet ovat valmiit.



Helminharjun alueella on sovittava yhteen monenlaisia tarpeita



Kunnan maanomistus merkitty kartalle vaaleanvihreällä rasterilla.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Tämän lisäksi on vahvistettu Uudenmaan vaihemaakuntakaavat 1.-3. Näiden maakuntakaavojen yhdistelmässä Helminharju sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Alueelle sijoittuu pohjavesialue -merkinnällä osoitettu osa. Hanko-Hyvinkää -rata on maakuntakaavassa merkitty pääradaksi. Tätä merkintää koskee MRL 33 §:n 1 momentin nojalla rakentamisrajoitus: Maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa rakentamista koskeva rajoitus. Rakentamisrajoituksen aluetta voidaan kaavassa erityisellä määräyksellä laajentaa tai supistaa. Lisäksi alueen laidalla kulkee 110 kV voimajohto.

Yleis- ja osayleiskaavat

Vihdin kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10. marraskuuta 1986. Yleiskaavassa Helminharjun alueelle on sijoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M) ja pientalovaltaisia asuinalueita (AP-1 /S ja AP-2).

Helminharjun alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Oikeusvaikutukseton Otalampi - Siippoo osayleiskaava on hyväksytty kunnanhallituksessa 11.10.1993, mutta sitä ei ole vahvistettu. Osayleiskaavatyön edetessä A-konsulttien laatima Otalampi-Siippoo -osayleiskaava on jaettu kahteen osaan: 0933A Siippoon osayleiskaavaksi (luonnos nähtävillä ympäristölautakunnassa 30.3.2000) ja 0933B Otalammen osayleiskaavaksi, jota ei ole viety vahvistettavaksi. Osayleiskaavassa Helminharjusta suurin osa on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (M-3), Siippoontien varrella oleva asutus erillispientalojen korttelialueiksi (AO-5). Merkinnällä pv-2 osoittaa Helminharjun länsiosassa olevan, vedenhankintaan soveltuviin II luokan pohjavesialueiden rajat. Sähkölinja on merkitty osayleiskaavaan merkinnällä Z.

Helminharjun alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Sen puuttuessa valtakunnalliset maankäyttötavoitteet ja maakuntakaava ohjaavat Helminharjun asemakaavan laatimista.

Asemakaavat

Suunnittelualueella ei pääosin ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualueeseen on otettu mukaan pieneltä osalta asemakaavassa yleisen tien alueeksi kaavoitettua Siippoontietä sekä korttelin 1 tontti 1. Se on voimassa olevassa asemakaavassa (Ot 9) erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Tontille on osoitettu ajoyhteys (ajo), joka voidaan poistaa kaavan Ot 18 yhteydessä, jossa alueelle osoitetaan katuyhteys.

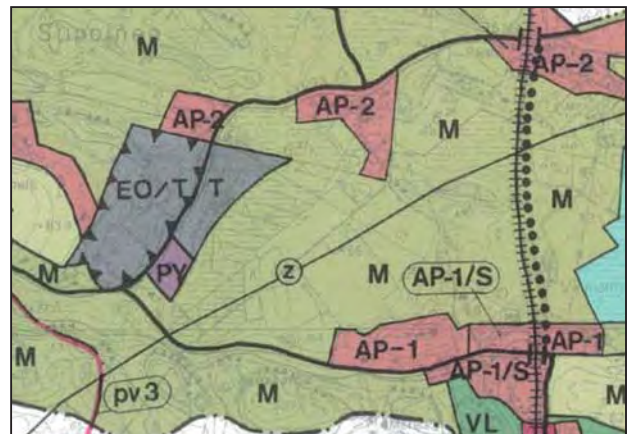
Suunnittelualueen eteläosa rajautuu osin asemakaavoitettuihin alueisiin: Ot 13 (vuodelta 2007) ja Ot 9 (vuodelta 2006). Lisäksi lähistöllä on asemakaava Ot 5 (vuodelta 1985).

Aluetta koskevat sopimukset

Helminharjun alueen kaavoittamiseen liittyen on keväällä 2013 tehty kaavoituksen käynnistämissopimus yksityisten maanomistajien kanssa ksokien tilaa Honkala.



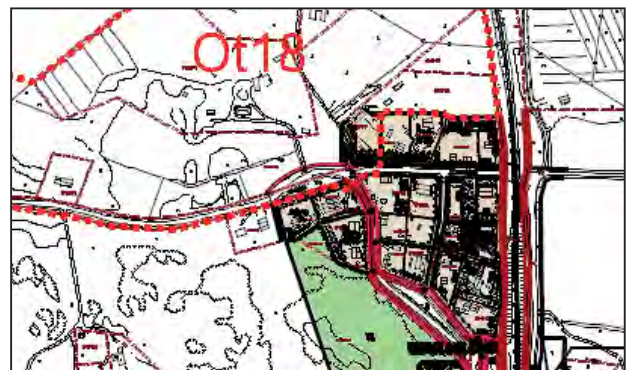
Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä, jossa suunnittelualueen raja on esitetty punaisella.



Ote Vihdin kunnan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta 1986.



Ote Otalampi - Siippoon oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta vuodelta 1993.



Ote Otalammen ajantasa-asemakaavasta.

Selvitykset ja suunnitelmat

- Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan liitto 8.11.2006.
- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava. Uudenmaanliitto 17.12.2008.
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, kaavaehdotus. Uudenmaanliitto, Maakuntahallitus 4.3.2013.
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025, Skoy 2004.
- Yleiskaava. Kunnanvaltuusto 10.11.1986.
- Otalammen osayleiskaava 0933B. Perusselvitykset ja sen liitteet, 2005. Pohjatutkimus, Uudenmaan maanrakennussuunnittelu Oy, 2012.
- Vihdin kunnan kaavoitusohjelma 2016. Kv 9.11.2015 § 49.
- Vihdin kunnan väestösuunnite. Vihdin kunta, 2010.
- Vihdin kunnan ilmastostrategia 2010-2020. Kv 14.6.2010
- Vihdin kunnan tasapainoitettu strategia 2012. Kv 3.10.2011.
- Vihdin kunnan päivitetty ympäristönsuojelumääräykset. Vihdin kunta, 2012.
- Ohjeellinen palveluverkkosuunnitelma vuosille 2009 - 2030. 2010.
- Kuuma-kuntien yhteinen kehityskuva. Pöyry Pinland Oy. Kuuma-hallitus, 2012.
- Kaavoitustarpeen ja -kohteiden arviointi. Loppuraportti. Vihdin kunta, 1998.
- Maaperäkartta. Maaperäkartta 1:20 000, karttalehti 2041 08 Ojakkala. Geologian tutkimuskeskus ja Maanmittauslaitos, 1995.
- Pohjavesialuekartta 1:25000. Uudenmaan ympäristökeskus, 2005.
- Vihdin maisemahistoriallinen selvitys, Johanna Forsius-Nummela, 3.3.1994.
- Vihdin asutushistoriaa, kulttuurimaisemaa ja vanhaa rakennuskantaa, Vihdin rakennuskulttuurisäätiö, 2012.
- Otalammen taajaman ja asemanseudunrakennusinventointi, Hilikka Högström, 1995 ja Sirkka-Liisa Sihvonen, 2005.
- Vihdin kulttuurihistorialliset rakennukset ja kohteet, Vihti-Seura ja Museovirasto, 1982.
- Vihdin tieliikenteen meluselvitys. Tielaitos, Vihdin kunta ja LT-Konsultit, 1998.
- Vihdin kevytliikenne- ja ulkoiluverkoston kehittämissuunnitelma. WSP Group Oy, 2012.
- Tieverkko- ja liikenneturvallisuus- suunnitelma. Uudenmaan tiepiiri, 2005. tutkimuskeskus ja Maanmittauslaitos, 1994.
- Maakaasuputki Mäntsälä - Siuntio, linjaukset, 2006 - 2011.
- Ympäristönsuojelumääräykset, kunnanvaltuusto 2.4.2012.
- Ohjeellinen palveluverkkosuunnitelma vuosille 2009 - 2030.
- Vihdin ilmastostrategia 2010-2020, 2010.
- Helminharjun luontoselvitys 2011, Sito Oy 12.8.2011
- Raideliikennetärinäselvitys - Otalammen taajaman pohjoisosan asemakaavoitus (Helminharju) ja vanhan kaavan uudistaminen radan itäpuolelta, Vihti, Promethor Oy 20.12.2011.
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys - Otalammen taajaman pohjoisosan asemakaavoitus (Helminharju) ja vanhan kaavan uudistaminen radan itäpuolelta, Vihti, Promethor 19.12.2011.
- Vihti, Otalampi, Muinaisjäännostien arkistoseelvitys 2015, Mikrolitti Oy, Timo Jussila, 5.10.2015.
- Maisemaselvitys Otalammen alueelta, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 21.12.2015.
- Pohjatutkimuslausunto, Vihdin kunta, Halminharjun asemakaava-alue, Sweco Ympäristö Oy, 10.9.2015.
- Tie- ja raideliikenteen meluselvitys, Ot 18 Helminharjun asemakaava ja asemakaavamuutos, Promethor Oy, 14.10.2016.
- Raideliikenteen tärinäselvitys, Ot 18 Helminharjun asemakaava ja asemakaavamuutos, Promethor Oy, 14.10.2016.
- Helminharjun asemakaava-alueen kunnallistekniikan ja katualueiden yleissuunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka oy, 2017.



Ilmakuva alueelta (lähde: Google, Karttatiedot©2016 Google), josta näkee mm. alueella viime vuosina tehdyt metsähakkuut.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla suunnitelman toteuttamisen ekologisia, kulttuurisia, sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia. Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisten kaavojen ohjausvaikutukset, jotka koskevat aluetta. Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

MRL 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Kaavaprosessin aikana tullaan arvioimaan erityisesti seuraavia kaavasuunnitelman vaikutuksia:

Vaikutuksen rakennettuun ympäristöön

- kaavaratkaisun vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen (ehyteen, hajautumiseen jne.) ja taajamakuvaan
- kaavaratkaisun vaikutukset alueen palvelurakenteeseen, palveluiden saatavuuteen, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan
- kaavaratkaisun vaikutukset virkistykseen (muuttuvatko, lisääntyvätkö tai kaventuvatko virkistysmahdollisuudet)
- kaavaratkaisun vaikutukset ympäröivään liikenneverkkoon, liikennemääriin ja liikenteen järjestämiseen
- kaavaratkaisun vaikutukset alueen tekniseen huoltoon (kunnallistekniikan rakentamistarpeisiin, nykyisen järjestelmän kuormittumiseen)
- kaavaratkaisun vaikutukset ympäristöhäiriöihin

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- kaavaratkaisun vaikutukset alueen maisemaan
- kaavaratkaisun vaikutukset luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen (kasvillisuuteen, eläimistöön, luontotyypeihin, luonnonmuistomerkkeihin)
- kaavaratkaisun vaikutukset pienilmastoon
- kaavaratkaisun vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen (veden ekologiseen kiertoon, pohja- ja pintavesiin, vesialueisiin)
- kaavaratkaisun vaikutukset maa- ja metsätalouteen
- kaavaratkaisun vaikutukset luonnonsuojeluun

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

- kaavaratkaisun vaikutukset liikenneturvallisuuteen
- kaavaratkaisun vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen
- kaavaratkaisun vaikutukset ympäristön puhtauteen (pohjaveden ja maaperän pilaantumiskismit, ilmanlaatu)

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

- kaavaratkaisun vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella
- kaavaratkaisun vaikutukset asukkaiden määrän ja ikärakenteen muutoksiin
- kaavaratkaisun vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin (paraneminen / heikkeneminen)

Vaikutukset talouteen

- kaavaratkaisun vaikutukset kunnan talouteen lyhyellä ja pitkällä aikavälillä (investointeihin, uusiin työpaikkoihin, uusiin veronmaksajiin, palveluiden tuottamiskustannuksiin jne.)
- yksityistaloudellisiin kustannuksiin (esim. liikennöintikustannuksiin)

Katusuunnitelman ratkaisujen vaikutuksia arvioidaan mm. seuraavista näkökohdista:

- liittymäkorkeudet tonteilta katuun
- katukorkeus suhteessa asuntojen korkeustasoon (melu, näköyhteys huoneistoihin, roiskevesi, aurauslumi yms.)
- katujen kunnossapito
- johtojen ja kaapeleiden rakentaminen ja ylläpito
- katu- ja rakennuskortteleiden ulkovalaistusten yhteensovittaminen

Eri tekijöiden vaikutukset arvioidaan ja optimoidaan suunnittelussa siten, että loppuympäristö on toimiva, viihtyisä, turvallinen ja ulkoasultaan kaunis katu sekä katutila.

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön. Kaavan vaikutukset vesistöihin tai esim. kunnan palvelurakenteeseen kohdistuvat kuitenkin laajemmalle alueelle.

Vaikutusten arvioinnin menetelmät

Vaikutuksia arvioidaan laadittujen perusselvitysten sekä asetettujen tavoitteiden pohjalta, peilaten kaavaratkaisun toteuttamisen vaikutuksia lähtökohtatilanteeseen. Tavoitteet asetetaan eri osallisryhmiä ja eri toimialojen asiantuntijoita kuullen. Kaikilla osallisryhmillä on mahdollisuus osallistua vaikutusten arviointiin kaavaprosessin kuluessa.

OSALLISTUMINEN

Osallistuminen painottuu kaavaprosessin alkuvaiheisiin, jolloin osallisilla on parhaimmat mahdollisuudet vaikuttaa kaavan sisältöön.

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta kunnan verkkosivuilla tai sähköpostitse kaavoituksesta vastaaville kunnan edustajille. Kaavan laatijaan voi ottaa myös yhteyttä puhelimitse, kirjeitse tai käymällä kunnanvirastolla (tapaamisaika varattava mieluiten etukäteen) koko kaavaprosessin ajan.

Eri viranomaistahojen kanssa ollaan yhteydessä kaavatyön aikana, ja heidän kanssa tullaan pitämään tarpeen mukaan neuvotteluita.

Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksen eri vaiheissa

Suunnittelun käynnistyminen

Asemakaavatyö käynnistyy työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla. Kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsiteltäviä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, ilmoitetaan kaavatyön vireille tulosta ja OAS:in nähtävillä olosta (MRL 63 §).

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavaprosessin ajan ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin kuluessa. Suunnitelmaa koskeissa puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan OAS:iin tekemistä muutoksista huolimatta osallistumis- ja arviointisuunnitelman puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää alueelliselle ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §). Vihdin alueesta vastaa Uudenmaan Ely-keskus, puh. 020 610 101.

Osallisten kannalta keskeinen suunnitteluvaihe on kaavan valmistelu, jolloin tehdään muun muassa tarvittavia lisäselvityksiä kaava-alueita koskien sekä täsmennetään kaavatyön tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien yksi tai useampi kaavaluonnos. Kaavoitus- ja teknisen lautakunnan hyväksytyä kaavan valmisteluaineiston, asetetaan se (kaavaluonnos ym.) julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolonaikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä kysymyksiä suunnitelman vaikutuksista.

Asemakaavaehdotus

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jonka kunnanhallitus hyväksyy asetettavaksi julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläolonaikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole oleellisia, korjattu asemakaavaehdotus vietään ympäristölautakunnan kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaavan hyväksyminen

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä ja verkkosivuilla. Lisäksi hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto MRL:n mukaisesti niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa sitä pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §). Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelu

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelun aloittamisesta ilmoitetaan kuulutuksella paikallislehdissä sekä Vihdin kunnan verkkosivuilla.

Mielipiteensä katujen ja yleisten alueiden suunnitteluratkaisuista voivat esittää alueen maanomistajat, Vihdin kunnan jäsenet ja mm. alueella toimivat asukas- yms. yhdistykset sekä kirjallisesti että suullisesti. Mielipiteet kirjataan ylös ja kootaan yhteen luetteloon. Myös kunnan viranomaiset ja hallintokunnat voivat lausua suunnittelua koskevia mielipiteitä. Yhdyskuntatekniikan verkostoja alueelle rakentavat laitokset osallistuvat suunnitteluprosessiin.

Katujen ja yleisten alueiden suunnitelmaehdotukset asetetaan 14 vuorokauden ajaksi julkisesti nähtäville. Osalliset voivat jättää suunnitelmaehdotuksista kirjallisia muistutuksia, johon annetaan kunnan vastine.

Katujen ja yleisten alueiden suunnitelmat hyväksyy kaavoitus- ja tekninen lautakunta asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Helminharjun asemakaavassa keskeisiä osallisia ovat muun muassa:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen kiinteistönomistajat
- lähialueen asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, kuten:
 - Otalammen alueen kyläyhdistys
 - Vihdin asukas- ja kylätoimintaryhmä
 - Vihdin luonto ry
 - Vihti-seura ry
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten teknisen ja ympäristökeskuksen alaiset:
 - rakennusvalvonta,
 - ympäristövalvonta,
 - kunnallistekniikka,
 - mittausstoimi
 - tilapalvelut
 - Vihdin museo
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten:
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenteen ja ympäristön vastuualueet)
 - Uudenmaan liitto
 - Liikennevirasto
 - Museovirasto
 - Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
 - Vihdin Vesi
 - Fingrid Oyj
 - Caruna Oy
 - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Lohjan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristöterveysjaosto



TIEDOTTAMINEN

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö sekä katujen ja yleisten alueiden suunnittelutyö koskee, on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen.

Kaavan sekä katujen ja yleisten alueiden suunnittelun etene-
misen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoite-
taan paikallislehdissä, kunnan verkkosivuilla ja ilmoitustau-
lulla.

Kaavatyön sekä katujen ja yleisten alueiden suunnittelun
käynnistymisestä, kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdo-
tuksen nähtävillä asettamisesta sekä kaavan hyväksymisestä
ja voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksilla kunnan ilmoitus-
lehdissä (Luoteis-Uusimaa ja Vihdin Uutiset), verkkosivuilla
(www.vihti.fi) ja ilmoitustaululla. Kuulutuksissa kerrotaan
myös järjestettävistä yleisötilaisuuksista. Yleisten kuulutusten
ohella ilmoitetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen kiin-
teistönomistajille kirjeitse pidettävistä yleisötilaisuuksista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluai-
neisto, asemakaavaehdotus sekä katujen ja yleisten alueiden
suunnitelmat asetetaan nähtävillä Vihdin kunnanviraston
ilmoitustaululle sekä kunnan verkkosivuille.

Asemakaavaehdotuksesta sekä katujen ja yleisten alueiden
suunnitelmista kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystie-
tonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto
(ns. vastine) muistutukseen.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto
niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat
sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat
jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan
verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa.
Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta
www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavoitus

AIKATAULU

*Kaavan alustavasti arvioitu aikataulu on useiden eri syiden vuoksi viivästy-
nyt. Tässä vaiheessa arvioidaan kaavatyön tulevien vaiheiden aikataulua.*

Kaavaehdotus viedään kaavoitus- ja tekniseen lautakuntaan maaliskuussa 2017, josta se menee edelleen kunnanhallitukseen,
joka päättää kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtävillä 30 päivän ajaksi sekä lausuntojen pyytämisestä. Näin ollen
kaavaehdotus tullaan asettamaan julkisesti nähtävillä keväällä 2017. Kaavaan liittyvät kunnallistekniset suunnitelmat on tarkoitus
asettaa nähtävillä samanaikaisesti kaavaehdotuksen kanssa.

Tavoitteena on saada asemakaava kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi syksyllä 2017 siten, että kaava voisi saada lainvoiman vuo-
den 2017 aikana. Katujen ja yleisten alueiden toteuttamiseen tähtäävät suunnitelmat laaditaan kaavan saatua lainvoiman.

LISÄTIETOJA

Kuulutukset

Kaavaa sekä katu- ja puistosuunnitelmia koskevat kuulutukset kunnan virallisessa ilmoituslehdessä (Vihdin Uutiset), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-kotisivuilla.

Verkkosivu

Jatkuva tiedotus kunnan verkkosivuilla:
www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/
www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kadut-ja-tiet/

Tiedustelut

Kaavatiedusteluihin vastaa:

Tarja Johansson, kaavasuunnittelija
puh. (09) 4258 3131
s-posti tarja.johansson@vihti.fi

Kaavaotteet:

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

Kaavoitustoimen käyntiosoite:

Asemantie 30, 03100 Nummela
(varaa etukäteen aika tapaamiseen puhelimitse/sähköpostilla)

Kaavoitustoimen postiosoite:

Tekninen ja ympäristökeskus/kaavoitus,
PL 13, 03101 Nummela

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelua koskeviin tiedusteluihin vastaa:

Jarkko Riipinen, katupäällikkö
puh. (09) 4258 3597
timo.hovi@vihti.fi

Kristiina Kempainen, suunnittelija
puh. (09) 4258 3137
kristiina.kempainen@vihti.fi

Elisa Pajunen, liikennesuunnittelija
puh. (09) 4258 3857
s-posti elisa.pajunen@vihti.fi





VIHTI Kaavan pohjakartha	Kaava 927-OH8
Helminharjun asemakaava ja asemakaavamuutos	
Mittastuokko 2	
Mittakaava	1 : 1500
Laskoaluerakenteiden ETRS-GK24	
Korkeusjärjestelmä N2000	
Vhdsd	
Usko kielteen	
14.02.2017	
maanmittausteknikko	

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	927 Vihti	Täyttämispvm	21.01.2020
Kaavan nimi	VIHTI, OTALAMPI, HELMINHARJUN ASEMAKAAVA		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	07.03.2012	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	Ot18	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	30,6265	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	29,9614
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6651

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	30,6265	100,0	17166	0,06	29,9614	16373
A yhteensä	8,2632	27,0	16916	0,20	7,9460	16123
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,5183	21,3	50	0,00	6,5183	50
R yhteensä	6,1548	20,1	200	0,00	6,1548	200
L yhteensä	5,9933	19,6			5,6454	
E yhteensä	3,6969	12,1			3,6969	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	30,6265	100,0	17166	0,06	29,9614	16373
A yhteensä	8,2632	27,0	16916	0,20	7,9460	16123
AP	0,8796	10,6	1569	0,18	0,8796	1569
AO	7,1783	86,9	14834	0,21	6,8611	14041
AOT	0,2053	2,5	513	0,25	0,2053	513
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,5183	21,3	50	0,00	6,5183	50
VL	6,5183	100,0	50	0,00	6,5183	50
R yhteensä	6,1548	20,1	200	0,00	6,1548	200
RP	6,1548	100,0	200	0,00	6,1548	200
L yhteensä	5,9933	19,6			5,6454	
Kadut	5,5196	92,1			5,4696	
Kev.liik.kadut	0,0395	0,7			0,0395	
LT					-0,2979	
LP	0,4342	7,2			0,4342	
E yhteensä	3,6969	12,1			3,6969	
EV	3,6969	100,0			3,6969	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						