



Kaava Oj 19 Ojakkalan tallialueen asemakaavamuutos

Perusselvitykset ja tavoitteet

(Kaavan Oj 15 perusselvitys ja tavoitteet -raportin päivitys)



Kaavan laatija:

Tarja Johansson, *kaavasuunnittelija*
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti tarja.johansson@vihti.fi
p. 044 042 1171

Varalla:

Inka Salo, *kaavasuunnittelija*
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti inka.salo@vihti.fi
p. 044 767 4785



KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET:



Kaava Oj 19

Kate 13.4.2016 33 § Kate liite 3

Kate 8.6.2016 46 § Kate om

Kaava Oj 15

Ympa 17.8.2010 83 § Ympa liite 2
Ympa 15.5.2012 33 § Ympa liite 1

Ympa 15.5.2012 33 § Ympa om
Kh 28.5.2012 87 § Kh liite 8

Kate 12.6.2013 53 § Kate liite 1

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

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

Valokuvat © Vihdin kunta ellei toisin mainittu
Pohjakartat © Vihdin kunnan mittauslaitos

Kaava Oj 19 on ollut valmisteluvaiheeseen saakka osa laajempaa Ojakkalan alueen kaavaa (Oj 15). Osa kaavan alueesta on ollut mukana jo kaavan Oj 17 ehdotusvaiheessa.

Tällä raportilla päivitetään aiemmin laadittu kaavan Oj 15 perusselvitykset ja tavoitteet -raportti vastaamaan kaavatyötä Oj 19. Kaavan Oj 17 ehdotusvaihetta on koskenut kaavan Oj 17 perusselvitykset ja tavoitteet -raportti.

Raportin on laatinut Inka Salo

Raportin on tarkistanut Tarja Johansson

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaavan tarkoitus	4
1.3 Kaava-alueen määrittely	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Kaava-alueen sijainti ja raja	6
3.2 Luonnonympäristö	6
3.3 Rakennettu ympäristö	9
4 SUUNNITTELUTILANNE	13
4.1 Maakuntakaava	13
4.2 Yleis- ja osayleiskaava	13
4.3 Asemakaava	13
4.4 Rakennusjärjestys	14
4.5 Rakennus- ja toimenpidekiellot	14
4.6 Pohjakartta	15
4.7 Muut päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat	15
5 TAVOITTEET	16
5.1 Kunnan asettamat tavoitteet	16
5.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	16
5.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	17
5.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	17
6 ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
6.1 Suunnittelun tarve	18
6.2 Suunnittelun käynnistäminen ja eteneminen	18
6.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
7 SELVITYKSET JA LÄHTEET	19
LISÄTIETOJA	20

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

- Kunta: Vihti
- Taajama: Ojakkala
- Kaavan nimi: Ojakkalan tallialueen asemakaavamuutos
- Kaavanumero: Oj 19

Perusselvitykset ja tavoitteet -raportti havainnollistaa kaavatyön lähtökohtia, ja se laaditaan kaavan käynnistämismisvaiheessa. Kaavatyön aloitusvaiheessa ilmestyy myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja menettelyt.

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavoituksen tavoitteena on tiivistää Ojakkalan yhdyskuntarakennetta ja päivittää alueen asemakaava vastaamaan Ojakkalan taajaman kehittämistarpeita. Kaavalla on tarkoitus luoda uusia, asuinkäyttöön tarkoitettuja pientalotontteja taajamaan, nykyiselle tallialueelle ja sen lähiympäristöön. Suunnittelulla tutkitaan myös pienkerrostaloasumisen sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden sijoittumista alueelle.

1.3 Kaava-alueen määrittely

Asemakaavamuutoksen kohdealue sijaitsee Vihdin kolmanneksi suurimmassa taajamassa, Ojakkalassa. Kuudentoista hehtaarin laajuinen alue käsittää Ojakkalan junanradan pohjoispuolella sijaitsevan tallialueen ja sitä ympäröivät asuinkorttelit sekä viher- ja maatalousalueita. Suunniteltava alue rajautuu etelässä Enätiehen ja junarataan, pohjoisessa Nummitiehen ja idässä Taaplaajantiehen.

Kaava Oj 19 on ollut valmisteluvaiheeseen saakka osa laajempaa kaavarunkotasosta Ojakkalan alueen asemakaavaa ja asemakaavan muutosta, kaavaa Oj 15. Osa kaavatyöhön Oj 19 kuuluvasta alueesta on ollut myös mukana kaavan Oj 15 pohjalta tehdyssä kaavaehdotuksessa Oj 17, joka on vireillä tallialueen länsipuolella.



Kaavamuutosalue rajattuna viistoilmakuvaan. Taustalla näkyy Enäjäjärvi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaava Oj 15

- Tallialueen asemakaavamuutos on ollut valmisteluvaiheeseen saakka osa laajempaa **Ojakkalan alueen asemakaavaa ja asemakaavan muutosta, kaavaa Oj 15**
- Kaavatyössä Oj 15 laadittiin kaavarunkotasoinen, jatkotyön pohjana toimiva kaavaluonnos Ojakkalan taajama-alueelle
- Kaavan Oj 15 osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli ensimmäistä kertaa ympäristölautakunnassa 17.8.2010 (83 §), ja kaava kuulutettiin vireille 26.8.2010
- Päivitetty OAS oli uudelleen ympäristölautakunnassa 15.5.2012, jolloin lautakunta käsitteli myös kaavan perusselvitys ja tavoitteet -raportin (33 §)
- Kunnanhallitus hyväksyi kaavan tavoitteet 28.5.2012 (87 §)
- Valmisteluaineisto oli nähtävillä 26.8.-24.9.2013 välisen ajan (MRA 30 §), ja kaavasta pidettiin valmisteluvaiheen yleisötilaisuus 12.9.2013
- Valmisteluaineiston lausunnoista ja mielipiteistä laadittiin palauteraportti (Kate 12.2.2014, § 22)
- Kaavatyö Oj 15 on keskeytetty, osa-alueet etenevät itsenäisinä kaavoina ehdotusvaiheeseen

Kaava Oj 17

- Ensimmäinen kaavasta Oj 15 pilkottu itsenäinen kaava
- Osa tallialueen asemakaavamuutosalueesta kuului ehdotusvaiheessa **Ojakkalan keskustan asemakaavan muutokseen, kaavaan Oj 17**
- Kaavaehdotus oli nähtävillä kesällä 2015
- Kaava on edelleen vireillä
- Kaavan rajausta on tarkistettu ehdotusvaiheen jälkeen alueen maanomistajuusolosuhteista johtuen

Kaava Oj 19

- **Tallialueen asemakaavamuutos, kaava Oj 19**, sisältyy ensimmäistä kertaa omana kaavanaan vuoden 2016 kaavoitusohjelmaan (kv 9.11.2015, § 49)
- Kaavatyö pohjautuu kaavan Oj 15 valmisteluaineistoon
- Kaavan OAS oli kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyssä 13.4.2016 (33 §)
- Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 26.4.2016
- Kaavan perusselvitys ja tavoitteet -raportti on laadittu kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kokoukseen 8.6.2016
- Seuraavaksi laaditaan kaavaehdotus



Kaavan Oj 15 likimääräinen aluerajaus. Kaavan Oj 15 valmisteluaineistoon kuuluneita osa-alueita viedään itsenäisinä kaavoina eteenpäin kaavoitusohjelman mukaisesti.



Vireillä olevien asemakaavamuutosten Oj 19 ja Oj 17 rajaukset ajantasa-asemakaavalla.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Kaava-alueen sijainti ja raja

Suunnittelualue käsittää Ojakkalan tallialueen ja sitä ympäröivät asuinkorttelit sekä viher- ja maatalousalueet. Kaava-alue rajautuu etelässä osin junarataan, lännessä vireillä olevaan asemakaavaan, Oj 17, ja muilta osin katualueisiin.

Valtatie 25 sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella, noin kilometrin etäisyydellä. Etäisyys Vihdin suurimpaan taajamaan Nummelaan ja sen tarjoamiin palveluihin on noin kuusi kilometriä.

3.2 Luonnonympäristö

Asemakaavamuutoksen kohdealue on valtaosaltaan hevos-tilaan liittyvää maatalousympäristöä ja osin rakennettua pientaloaluetta. Hevosten laidunalueet ovat nykyisin joiltain osin käyttämättömänä maatalousmaata, vaikkakin voimassa olevassa asemakaavassa osa alueesta on osoitettu puistoalueeksi.

Maisemarakenne ja maisemakuva

Ojakkalan taajama sijoittuu Salpausselän reunamuodostuman ja Enäjärven väliseen laaksoon. Maiseman korkokuva on peräisin pääasiassa Itämeren Ancyclus-järvivaiheen aikana syvään veteen ja rantavyöhykkeeseen syntyneistä kerrostuksista. Maisemaa rajaa ja hallitsee taustalla lounais-koillisuuntainen Salpausselän reunamuodostuma.

Ojakkalan kyläkuvassa asutus on perinteisesti rajautunut avoimiin peltoaukeisiin. Suunnittelualueella asutus sijoittuu sekä tallialueen kumpareille, rajautuen hevos-tilaan että alavammille osille peltoaukeisiin rajautuen. Kaavamuutoksen myötä tallialueen ympäristön käyttämättömiä maatalousalueita on tarkoitus ottaa asuinkäyttöön.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen kallioperä muodostuu granodioriitista. Ojakkalan alueella maaperä on järvilaaksojen pohjalla kerrostunutta savea ja selänteiden kohdalla pääasiassa moreenia.

Suunnittelualue on osin peltoa sekä tallialuetta ja alueen maaperä onkin suurimmaksi osaksi savea. Osa maaperästä on kalliota, pieni osa hiekkamoreenia tai karkeaa hietaa. Rakennettavuudeltaan savi on maalajeista heikoin. Se on routivuutensa, kantavuutensa ja märkyytensä vuoksi epäedullinen ja vaatii usein rakennuksen perustamisen paaluille. Kallioalueilla rakentamisesta taas aiheutuu louhimiskustannuksia.

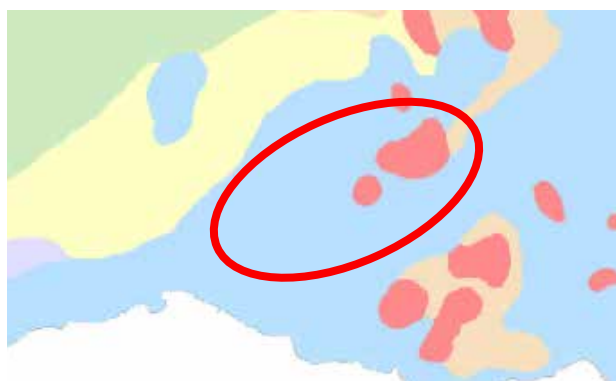
Suunnittelualueelle ei ole tehty tarkempia maaperätutkimuksia ja rakennettavuusselvitystä, joten savikerroksen paksuudesta ei ole tarkkaa tietoa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Vihdin kunnan opaskartalla (merkattu punaisella ympyrällä).



Rakentamisen sijoittuminen maisemaan Ojakkalan taajamassa.



Maaperäkarta, johon suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella.

Kallioma
Hiekka
Hiekkamoreeni
Karkea hieta
Hiesu
Savi

Kasvillisuus

Vihdin alue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen. Kaava-alueella kasvillisuus sijoittuu asutuksen yhteyteen, lähinnä pihakasvillisuuden muodossa sekä asutuksen ja peltoaukeiden rajapintaan. Selvästi enemmän puustoa on sijoittunut suunnittelualueen keskivaiheille, entisen Ojakkalan kartanon päärakennuksen vaiheille sekä tallialueen taakse jäävälle kumpareelle.

Suunnittelualueen sisältä ei löytynyt kesällä 2011 tehdyssä luontoselvityksessä (Ympäristötutkimus Yrjölä) Suomen luonnonsuojelulainsäädännön tai EU:n luontodirektiivien erityisesti suojelemissa kasvilajeja. Alueelta ei löytynyt myöskään luonnonsuojelun 29 §:n mukaisia luontotyyppieitä eikä muita säästettäväksi suositeltuja, monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita.

Luontoselvityksen mukaan kaava-alueen koilliskulmalla, Enätien varrella, kasvaa tienvarren ja ojien reunassa harmaaleppää, hieskoivua, raitaa ja haapaa sekä jonkin verran pihlajaa ja vaahteraa (kuvio 45). Alueen lajikirjo on runsas myös pensas- ja kenttäkerojen osalta. Lajeihin kuuluu muun muassa tuomi, isotuomipihlaja, erilaisia marjapensaita ja pajuja, mesiangervo ja lehtopalsami.

Radan varressa, Santsillantien länsipuolella, kasvaa enimmäkseen nuoria koivuja, harmaaleppiä, raitoja sekä kiiltopajua (kuvio 46).

Suojeltavat eläimet

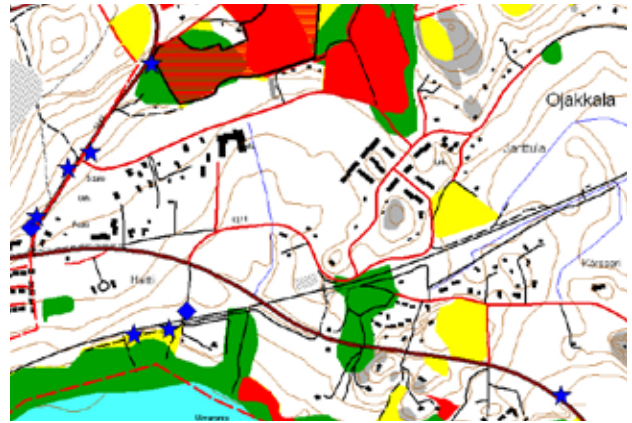
Kesällä 2011 tehdyssä luontoselvityksessä suunnittelualueen pohjoiskulmalla, Nummitiellä, havaittiin pohjanlepakkoa ja siippalajeja. Samanlaisia havaintoja tehtiin myös Santsillantien ja Taaplaajantiellä suunnittelualueen eteläreunalla, lähellä junarataa. Tavatut siippalajit ovat selvityksen mukaan todennäköisesti viiksi-/isoviiksi siippoja sekä vesisiippoja.

Suomessa on tavattu 13 eri lepakkolajia, jotka kaikki ovat EU:n luontodirektiivin mukaan suojeltuja. Molemmat havaitut lepakkojen esiintymisalueet on arvotettu luontoselvityksessä luokkaan 2, tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti. Alue suositellaan säästettäväksi luontoarvoja merkittävästi heikentävältä maankäytöltä.

Suunnittelualueelta ei tehty havaintoja liito-oravista vuoden 2011 selvityksessä.

Pienilmasto

Kaava-alue sijoittuu Salpausselän reunamuodostuman kaakkoispuoleiselle alarinteelle. Alue kuuluu ilmastollisesti suotuisaan Länsi-Uudenmaan keitaaseen, ja vallitsevat tuulensuunnat ovat lounaasta ja etelästä. Alue on alttiina Enäjärven suunnasta puhaltaville tuulille. Sijainti Salpausselän kaakkoisrinteellä puolestaan suojaa kaava-aluetta kylmiltä pohjoistuulilta.

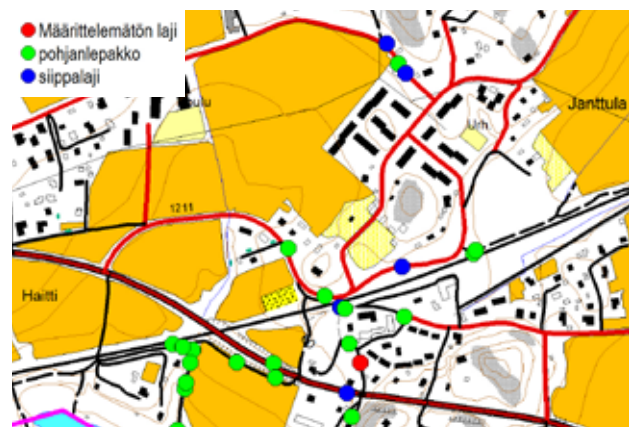


Ote luontoselvityksen yhteenvedokartasta, jossa on esitetty selvitysalueen arvokkaat alueet kasvillisuuden, liito-oravien ja lepakoiden kannalta. (Kuva: Ympäristötutkimus Yrjölä).

Luokka 1: Luonnonsuojelun nojalla ehdottomasti säilytettävät alueet. Liito-oravien revirit sekä luonnonsuojelun 29 § mukainen pähkinäpensaslehto. Minkälaista elinympäristöä heikentävää maankäyttöä ei sallita.
Luokka 2: Metsälain 10 § mukaiset kohteet sekä lepakoiden saalistusalueet. Suositellaan säästettäväksi luontoarvoja merkittävästi heikentävältä maankäytöltä.
Luokka 3: Lepakoiden ja liito-oravien viherhyteydet sekä muut arvokkaat luontokohteet. Maankäytössä suositellaan huomiomaan luontoarvot mahdollisuuksien mukaan.



Ote luontoselvityksen kuviokartasta. Kuvio 45 ja 46 osuvat suunnittelualueelle. (Kuva: Ympäristötutkimus Yrjölä).



Ote luontoselvityksen kartasta, johon on merkattu lepakkolajien esiintyminen Ojakkalan alueella. (Kuva: Ympäristötutkimus Yrjölä).

Vesistöt ja vesitalous

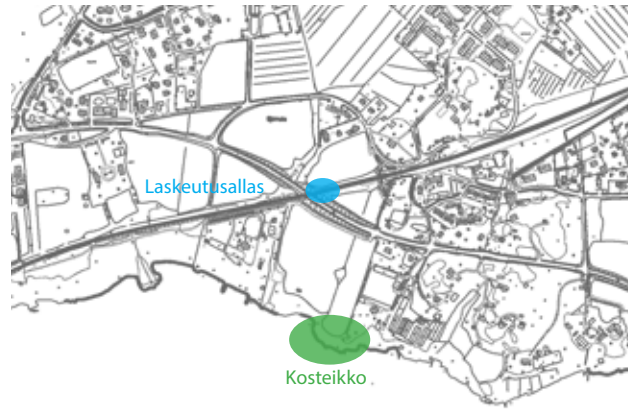
Kaavamuutoksen kohteena oleva Ojakkalan tallialue ei sijaitse pohjavesialueella. Alue kuuluu Enäjärven valuma-alueeseen ja hulevesien hallinta alueella on tärkeää vesistön tilan parantamiseksi.

Enäjärvi on noin 6 km pitkä ja pinta-alaltaan noin 508 hehtaaria. Järven valuma-alue on pinta-alaltaan 3 400 hehtaaria, josta peltoa on noin neljäsosa. Vedenlaatu järvessä on välttävää. Tilan huonontumiseen ovat vaikuttaneet säännöstelypato ja Nummelan taajaman jätevesien lasku järveen. Jätevesien laskeminen Enäjärveen lopetettiin vuonna 1973, ja säännöstelypato korvattiin kiinteällä pohjapadolla vuonna 1993. Järveä on kunnostettu siitä lähtien.

Enäjärven käyttökelpoisuusluokitus on nostettu vuosien 2000-2003 vedenlaatutietojen perusteella huonosta välttävään. Uudeksi ulkoista kuormitusta aiheuttavaksi uhaksi on noussut Nummelan ja Ojakkalan kasvavien taajamien hulevesien aiheuttama kuormitus sekä taajamista ajetut lumet. Lisäksi osa Enäjärven valuma-alueesta sijaitsee edelleen kunnallisen viemäriverkon ulkopuolella.

Vihdin Enäjärvi -projekti vuosina 1998-2004 -raportissa esitetään, että kaavoituksen yhteydessä kiinnitettäisiin huomiota pintamateriaaleihin ja sadevesien johtamiseen avo-ojissa. Ojia tai jokia ei pitäisi putkittaa. Järveen tulevaa ulkoista kuormitusta on pystytty rajoittamaan laskeutusaltaiden ja kosteikkojen avulla, ja niihin tulee kiinnittää huomiota myös jatkossa.

Nummelan ja Ojakkalan hulevesien hallintasuunnitelman mukaan mahdollinen maankäytön tehostuminen lisää pintavaluntaa, mutta Ojakkalan alueella sillä on kuitenkin vähäinen vaikutus maksimivirtaamiin. Hulevesien hallinnan perusratkaisuina suositellaan paikallista imeyttämistä siihen sopivilla alueilla, alueellisesti ja hajautetusti toteutettavaa käsittelyä ja viivytysratkaisuja sekä keskitettyjä hulevesien hallintaratkaisuja viheralueilla.



Enäjärven hoidon kannalta tärkeän laskeutusaltaan ja kosteikon sijainti Ojakkalan taajamassa.



Viistokuvaa suunnittelualueelta. Enäjärvi sijoittuu alueen eteläpuolelle.

3.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Ojakkalan taajama jakautuu alueellisesti kolmeen osaan: vanhan aseman ympäristö, urheilukentän alue ja Pietilän alue. Taajamassa on noin 1300 asukasta, josta valtaosa, noin 60 %, on työikäisiä.

Alueen rakennuspaikat ovat perinteisesti sijainneet paksulta savikoilta kohoavien selänteiden reunavyöhykkeillä tai savi-koilta kohoavilla moreenikumpareilla. Asutus on jonkin verran levinnyt perinteisiltä rakennuspaikoilta alavammille pelloille. 1960-luvun jälkeen rakentaminen sijoittui kylätonttien ympärillä olevalle viljelyaukealle ja reunamuodostuman rinteeseen.

Nyt kohdealueena oleva tallialueen ympäristö sijaitsee vanhan aseman lähetyvillä, junaradan pohjoispuolella. Alueella on jonkin verran maaseutumaista pientalorakentamista, joka koostuu eri ikäisistä omakotitaloista sekä 1980-luvulla rakennetuista rivitaloista.

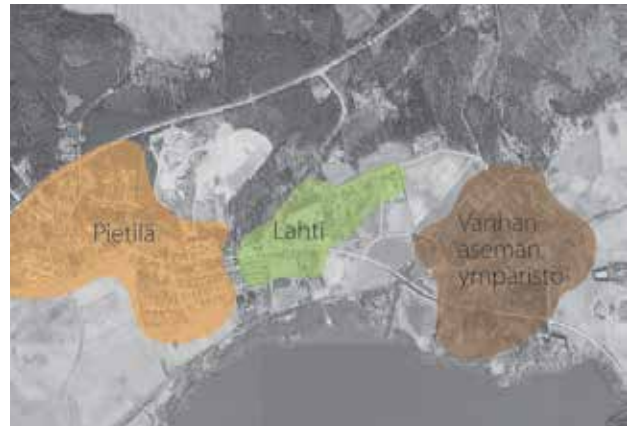
Rivitalot muodostavat tiiviimpiä kortteleita suunnittelualueen koilliskulmalle, muutoin asutus on rakentunut väljästi. Asutuksen keskellä sijaitsee Janttulan tilan laaja tallialue sekä siihen kuuluvia maatalousmaita, entisiä hevosten laitumia. Kaavamuutoksen myötä asutusta on tarkoitus laajentaa maatalousalueiden suuntaan. Alueella on tällä hetkellä useita kaavoitettuja, mutta toteutumattomia rivitalo- sekä erillispientalotontteja.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Ojakkalan kylässä on ollut asutusta jo 1560-luvulla. Ojakkalan talo, jonka mukaan koko taajama on saanut nimensä, lahjoitettiin ikuisiksi rälssiksi vuonna 1569. Rälssi kuitenkin peruttiin 1600-luvun lopulla. 1700-luvun loppupuolella kylässä oli kolme taloa, Munkkila, kaksi Ojakkalaa sekä Janttula, joka sijaitsi nykyisen Ojakkalan kartanon päärakennuksen kohdalla. Kaavamuutoksen kohdealue on kokonaisuudessaan Janttulan tilan entisiä maita.

Vuonna 1873 valmistunut Hyvinkää-Hanko -rautatie kulkee suunnittelualueen kaakkoispuolella. Rata ja 1900-luvun alussa rakentunut Ojakkalan rautatieasema vilkastuttivat kylän kehitymistä. 1900-luvun alussa Ojakkalasta rakennettiin myös niin sanottu pääsirata kohti Olkkalaa. Pääsirata oli yksityinen, 12 kilometriä pitkä rataosuus, joka palveli teollisuutta ja maanviljelystä. Hyvät rautatieyhteydet mahdollistivatkin saha-, tiili- ja puusepänteollisuuden kasvun. Lisääntyneiden työpaikkojen myötä muodostui tarve työläisten asunnoille.

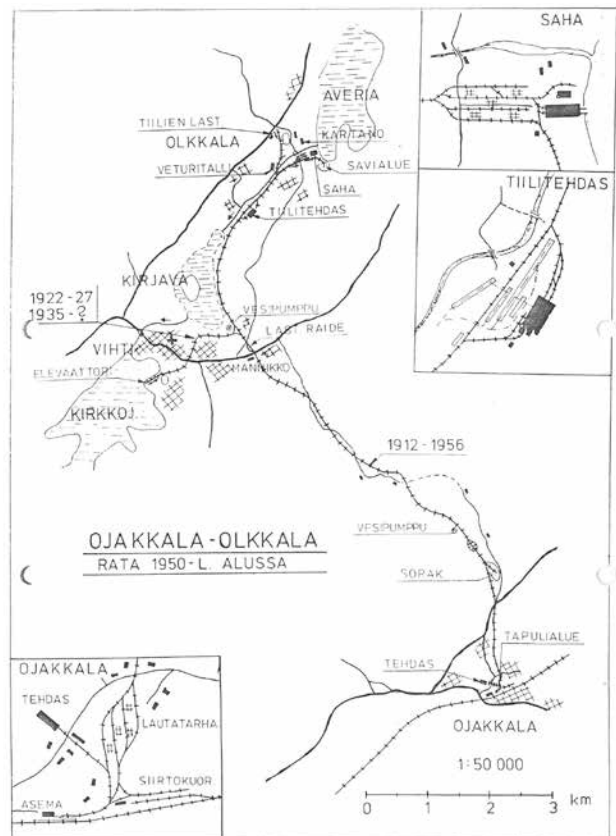
Kylän keskusta sijaitsi aiemmin vilkkaan aseman tuntumassa. Autoistuminen ja alueen pohjoispuolelle 1960-luvun loppupuolelle valmistunut valtatie 25 (ent. Kantatie 53) mahdollistivat ihmisille nopean yhteyden suurempiin keskuksiin. Tämän myötä taajama muuttui merkittävästi: junaradan käyttö väheni, radan henkilöliikenne lakkautettiin ja suurin osa kaupoista suljettiin. 1950- ja 1960-luvun palvelut ovat hiipuneet ja taajaman keskipiste on sittemmin siirtynyt Ojakkalan ainoan kaupan tuntumaan, Enätien varrelle.



Ojakkalan taajama jakautuu alueellisesti kolmeen osaan.



Hevoset ovat tyypillisesti olleet osa taajamakuva.



Pääsiradan kartta (Kuva: Rakennusinventointi 1989, Högström).

Historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaita rakennukset

Ojakkalaan on tehty rakennuskohdeinventointeja vuosina 1989 ja 2013. Inventoinnissa ei ole esitetty suunnittelualueelle suojeltavia rakennuksia.

Lähistöllä sijainneet, suojeltavaksi tarkoitetut rautatien asemarakennukset on purettu. Jäljellä on asemapäällikön asuinrakennus sekä suunnittelualueella sijaitseva huonokuntoinen aseman vesitorni sauna- ja pesutiloineen sekä vajoineen. Tiilirunkoisien vesitornin katto on romahtanut. Tornin toisella sivulla on siihen kiinni rakennettu hirsirunkoinen matala rakennus, jossa on ollut aseman saniteettitiloja. Inventoinnin mukaan vesitornilla on historiallista ja maisemallista arvoa.

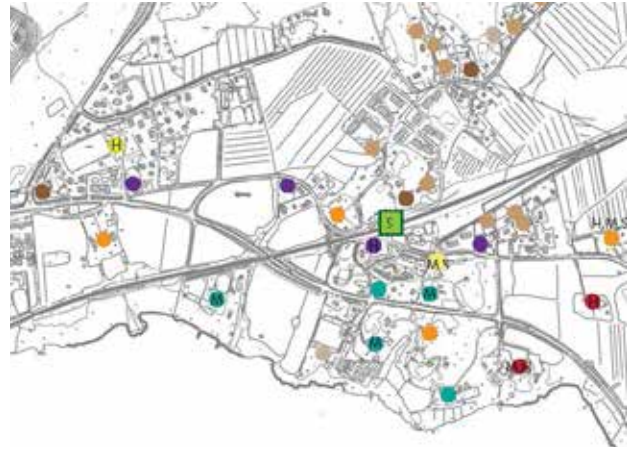
Tallialueen keskivaiheilla sijaitseva Janttula (1:143), on kylän kantatalo. Ojakkalan perintötilan maat on yhdistetty Janttulaan ja tästä on muodostunut niin kutsuttu Ojakkalan kartano. Päärakennus valmistui vuonna 1845 ja se paloi vuonna 1933. Tämän jälkeen rakennettiin uusi, punatiilinen päärakennus, joka myös paloi vuonna 2008. Rakennuksessa tehdään parhaillaan korjaustöitä. Kantatalon talouskeskuksella, vanhalla kylätontilla, on kulttuurihistoriallista ja maisemallista arvoa. Tilalla sijaitsee myös työväen asuinrakennus, hevosaitauksia, talli sekä vajoja ja varastorakennuksia.

Santsillantiellä sijaitsee 1950-luvulla valmistunut asuin- ja kaupparakennus Kotola (1:88), joka edustaa kylän 1950- ja -60-lukujen monipuolista liike-elämää ja palveluita. Kookkaassa rakennuksessa on toiminut kaupan lisäksi ainakin Vihdin säästöpankki, posti ja parturi-kampaaja.

Jonkin verran alueen vanhoja työväen asuinrakennuksia on säilynyt tähän päivään. Rakennukset ovat seurausta Olkkalan kapearaiteisen radan työllistävästä vaikutuksesta. Taaplaajantiellä sijaitsee 1900-luvun alussa rakentunut mansardikattoinen asuinrakennus (Rosendal, 1:3), jonka ulkoasu on kuitenkin muuttunut alkuperäisestä. Asuinrakennuksessa on toiminut aikanaan myös asemanseudun työntekijöiden kahvi- ja ruokapaikka. Rakennuksella on vuoden 2013 inventoinnin mukaan sekä historiallista että sosiaalishistoriallista arvoa.

Taaplaajantiellä sijaitsee myös Syrjälä (1:53). Asuinrakennuksessa on toiminut parturi 1930-luvulla, joten se liittyy Ojakkalan aiemmin monipuolisiin palveluihin. Rakennusta on todennäköisesti korotettu jälkikäteen ja sen ulkoasu on kokenut muitakin muutoksia vuosien saatossa.

Päivöläntien alussa sijaitsee vuonna 1937 rakentunut asuinrakennus (osin kiinteistöllä 1:73 ja osin kiinteistöllä 1:132). Tästä ei saatu inventointitietoja vuonna 2013 tonttia rajaavan kuusi-aidan ja muun runsaan kasvuston vuoksi. Rakennus rakennettiin aikanaan Oy Olkkala Ab:n höyläämön ja lautatarhan työnjohtajalle. Asuinrakennuksen vieressä sijaitsi aiemmin kivinavetta, johon vuonna 1945 perustettiin puusepäntehdas, höyläämö ja kuivaamo. Navetta paloi vuonna 1966 ja sen paikalla on nykyisin rivitalo.



Ojakkalan kulttuurihistorialliset rakennukset. Ote kaavan Oj 15 valmisteluaineistoa varten laaditusta kartasta.

● Tila	● Liike-elämään liittyvä rakennus	● Asuinrakennus	H Historiallinen
● Huvila	● Suojeluskuntatalo	● Sotilasvirkatalo	M Maisemallinen
● Käsitöyläsrakennus	● Työväentalo		S Suojeltava
● Asemaan liittyvien työntekijöiden rakennus	■ Rautatieasema		



Janttulan tilan päärakennus vuonna 2011 (Kuva: Ojakkalan taajaman inventointi 2013, Vihdin museo).



Santsillantiellä sijaitseva entinen kaupparakennus.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Ojakkala on aktiivinen, maaseutumainen taajama, jossa on runsaasti seura- ja yhdistystoimintaa. Suunnittelualueella ei tallialueen lisäksi sijaitse muita virkistystoimintoja. Taaplaajantien rivitalojen koillispuolelle, suunnittelualueen ulkopuolelle, sijoittuu puistoalue ja hiekkakenttä, joka on asukkaiden käytettävissä.

Noin puolen kilometrin päässä alueelta sijaitsee Ojakkalan urheilutalo pihapiireineen, joka tarjoaa kyläläisille harrastus- ja kohtauspaikan. Pihapiiristä löytyy laaja hiekkakenttä, tenniskenttä sekä skeittiparkki, ja lisäksi urheilutaloa on mahdollista vuokrata tapahtumien viettoon. Myös leiri- ja kurssikeskus Enä-Seppä Enäjärven rannalla, suunnittelualueen eteläpuolella, tarjoaa leiri-, kokous- ja juhlapalveluja.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalue on pääosin asuinkäytössä. Elinkeinotoimintaa alueella edustavat hevostalli, joka on tällä hetkellä vuokrakäytössä, sekä Santsillantiellä sijaitseva kampaamo. Näitä lukuunottamatta suunnittelualueella ei ole työpaikkoja.

Ojakkalan taajamassa on jonkin verran yksittäistä pienyritystoimintaa. Uudempi elinkeinotoiminta on kuitenkin keskittynyt Hiekan teollisuusalueelle, joka sijoittuu suunnittelualueen pohjoispuolelle, noin 1,5 kilometrin etäisyydelle. Hiekan alueella on teollisuus- ja varistorakennusten sekä toimitilarakennusten korttelialueita.

Taajaman ainoa päivittäistavarakauppa sijoittuu noin puolen kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta, lisäksi Ojakkalassa on koulu sekä päiväkotit, jotka sijaitsevat aivan suunnittelualueen vieressä. Muilta palveluiltaan alue tukeutuu pääasiassa Nummolan taajamaan, johon on matkaa noin kuusi (6) kilometriä. Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa liiketoiminnan ja palveluiden sijoittumista suunnittelualueelle.

Liikenneverkko

Enätie toimii pääyhteytenä suunnittelualueelta Nummolan ja Helsingin suuntaan. Alueelta on myös lyhyt etäisyys valtatie 25:lle. Nyt suunniteltava alue rajautuu Nummitiehen, Taaplaajantiehen, Enätiehen ja kaakossa rautatiealueeseen. Alueella ei ole erillisiä kevyenliikenteen väyliä lukuunottamatta Santsillantien mutkaa, josta on kulkuyhteys radan ali sen eteläpuolelle.

Ojakkalan joukkoliikenne tukeutuu linja-autoihin, joiden pysäkkejä löytyy myös suunnittelualueelta. Alueelta on arkisin, kouluvuoden aikana, hyvät joukkoliikenneyhteydet Helsinkiin, Nummolaan ja Kirkonkylälle. Kouluvuoden ulkopuolella joukkoliikenneyhteyksiä taas on selvästi heikemmin. Olemassa olevien julkisen liikenteen yhteyksien äärelle osoitetulla asumisella pyritään turvaamaan joukkoliikenteen toiminta pitkällä tähtäimellä. Linja-autot kulkevat tällä hetkellä reittiä Santsillantie - Taaplaajantie - Päivöläntie - Nummitie. Suunnittelun yhteydessä on tarkoitus tutkia joukkoliikenteen siirtämistä pois radan läheisyydestä, ahtaalta Taaplaajantieltä.

Entisen rautatieaseman alueella voimassa oleva asemakaavassa osoitettu rautatiealueen raja on vanhentunut. Alueen maankäyttöä ja sen viereisiä liikenteen järjestelyjä tarkastellaan kaavatyön yhteydessä.

Tekninen huolto

Asemakaavamuutoksen kohdealue on kunnallistekniikan piirissä sekä Vihdin Veden toiminta-alueella. Raakavesi tuotetaan kaikilta neljältä vedenottamolta, ja alueen jätevedet johdetaan Höytiönnummen jäteveden puhdistamoon.

Sähkönsiirtoverkosta vastaa Caruna Oy. Suunnittelualueella sähköverkko kulkee pääosin maakaapeleissa. Alueella sijaitsee myös Elisan Oyj:n puhelinkeskuskiinteistö, joka on edelleen tarpeellinen (kiinteistöllä 927-428-1-107).

Suunnittelualueen jätehuollosta vastaa Rosk'n Roll. Lisäksi Ojakkalan urheilutalon pihassa, noin puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta, sijaitsee kierrätyspiste, joka on kuntalaisten käytettävissä. Noin 5 km päässä alueelta sijaitsee myös Rosk'n Rollin vastaanottopiste, johon voi viedä maksutta monia jätteitä.



Ojakkalan alueen liikenneverkko.

- Pääväylä (vt 25)
- - - Rautatie
- Päätieyhteys
- Alueen sisäisen liikenneverkon runko
- Kokoojatie
- Tonttikatu

Maanomistus

Valtaosa suunnittelualueesta on yksityisessä omistuksessa. Noin 0,7 hehtaaria suunnittelualueesta on kunnan omistuksessa.

Melu ja tärinä

Suunnittelualue rajautuu etelässä toistaiseksi sähköistämättömään Hanko-Hyvinkää -rataan, jolla kulkee tavaraliikennettä. Liikenne aiheuttaa alueelle sekä melua että tärinää.

Valtioneuvoston ohjearvojen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, taajamien virkistysalueilla sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla melutason päiväohjearvo uusilla alueilla on ulkona 55 dB ja yöohjearvo 45 dB. Olemassa olevilla alueilla yöohjearvo on 50 dB. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla, taajamien ulkopuolisilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla vastaavat ohjearvot ovat päivällä 45 dB ja yöllä 40 dB.

Ojakkalan ja Nummelan taajamien alueelle vuonna 2008 suoritettun meluselvityksen mukaan osalla suunnittelualueesta yöajan keskiäänitaso ylittyy sekä nyt että ennustevuonna 2030. Päiväajan keskiäänitaso pysyy ohjearvon mukaisissa eli alle 55 dB:n lukemissa. Tulosten perusteella rakennusten suuntauksilla voidaan merkittävästi vaikuttaa ohjearvojen mukaisten piha-alueiden muodostumiseen. Lisäksi voidaan käyttää meluesteitä joko melulähteen tai suojeltavan piha-alueen läheisyydessä.

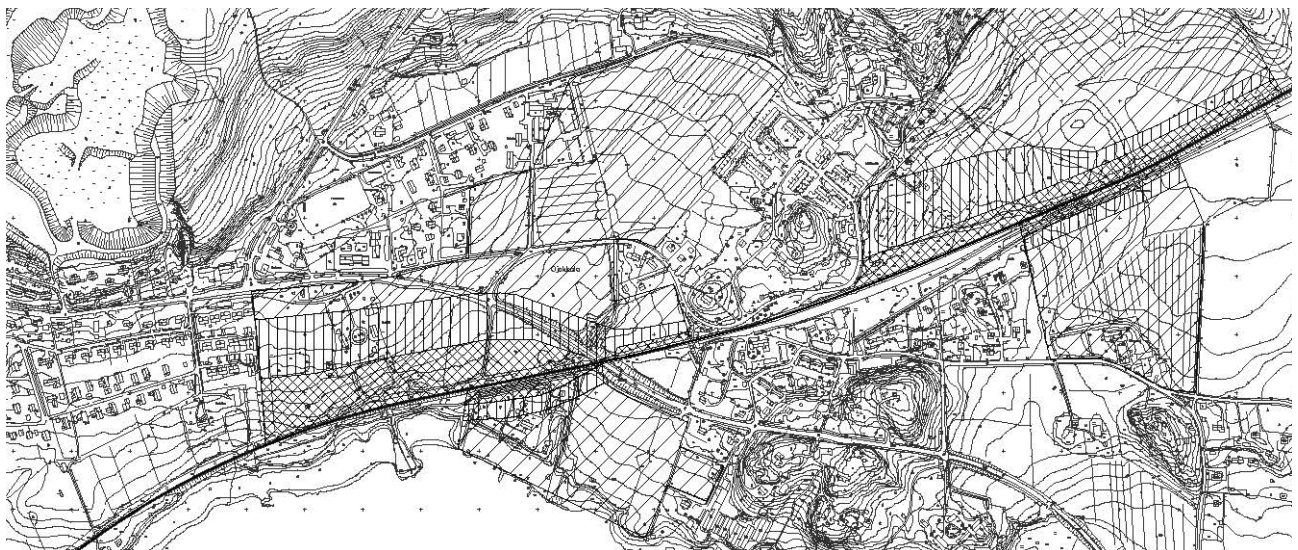
Ojakkalan alueelle on tehty myös tärinäselvitys vuonna 2008. Selvityksen mukaan ainakin osalla alueesta on tehtävä lisää tärinämittauksia ennen uuden asuinrakentamisen osoittamista alueelle. Nykyinen tallialue suunnittelualueen keskivaiheilla ei ole ollut mukana selvityksessä. Melu- ja tärinäselvityksiä täydennetään tarpeen mukaan suunnittelun edetessä.



Päiväajan keskiäänitaso (Laeq. 7-22) vuonna 2008. (Kuva: Ympäristömeluselvitys, Promethor.)



Yöajan keskiäänitaso (Laeq. 7-22) vuonna 2008. (Kuva: Ympäristömeluselvitys, Promethor.)



Tärinäselvityksen kartalla osoitetut lisäselvityskohteet. (Kuva: Raideliikenteen aiheuttaman tärinän mittaus, Promethor.)

-  Tällä alueella on ehdottomasti tehtävä lisää tärinämittauksia ennen uutta asuinrakentamista.
-  Tällä alueella suositellaan tekemään lisää tärinämittauksia tässä selvityksessä tehdyn tärinän mittauksen perusteella.
-  Tällä alueella tärinän lisämittausten tarve arvioitava tapauskohtaisesti ennen uutta asuinrakentamista.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Maakuntakaava

Uudenmaan liiton maakuntakaavojen yhdistelmäkartassa (vuodelta 2014) tallialueen asemakaavamuutosalue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Alueen eteläpuolella kulkee päärata.

4.2 Yleis- ja osayleiskaava

Vihdin kunnan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa (hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.11.1986) alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (MT), pientalovaltainen asuntoalue (AP-1), maatilojen tilakeskuksen alue (AM), lähivirkistysalue (VL) ja rautatieliikenteen alue (LR). Oj 19 alueen itäreunaan on merkitty kevyenliikenteen reitti ja ohjeellinen ulkoilureitti on merkitty alueen pohjoisrajalle.

Nummelan koillisosien ja Ojakkalan oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa (taajama-alueita käsittelevä osa hyväksytty kunnanvaltuustossa 23.11.1998) suunnittelualueelle on osoitettu virkistysalueita (VL ja VL-4), pientalovaltaisia asuntoalueita (AO-5/s, AP), maatilojen tilakeskuksen alue (AM-1/s), asuin- ja liikerakennusten alue (AL/s) ja yhdyskuntateknisen huollon alue (ET). Osalla merkinnöistä on osoitettu, että ympäristö säilytetään (/s).

4.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Ojakkalan asemanseudun asemakaava, kaava 1 (lh 2.5.1974) sekä kaava 5, Ojakkalan asemakaavan muutos korttelin 40 osalta (lh 7.8.1979).

Kaavan 1 alueelle on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueita (AR), omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueita (AO), maatilojen talouskeskuksen alue (AT), liikerakennusten korttelialue (AL), rautatiealue (LR), puistoalueita (P), maatalousaluetta (M) ja kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT). Alue ei ole kaikilta osin toteutunut asemakaavan mukaisesti.

Kaavan 5 alueelle on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten (AR) sekä omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueet (AOR). Alueelle on osoitettu myös voimansiirtoalue (VS).

Ojakkalan tallialueen asemakaavamuutos pohjautuu kaavatyön Oj 15 yhteydessä laadittuun valmisteluaineistoon. Valmisteluaineiston kaavarunkotasoinen asemakaavan luonnos kattoi lähes koko Ojakkalan taajaman ja alun perin on jo ollut tarkoitus, että osa-alueita viedään pienempinä kokonaisuuksina ehdotusvaiheeseen. Valmisteluaineistoa sekä siitä saatua palautetta hyödynnetään ehdotusta laadittaessa.



Ote Uudenmaan liiton maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (vuodelta 2014). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta (kaava 1).



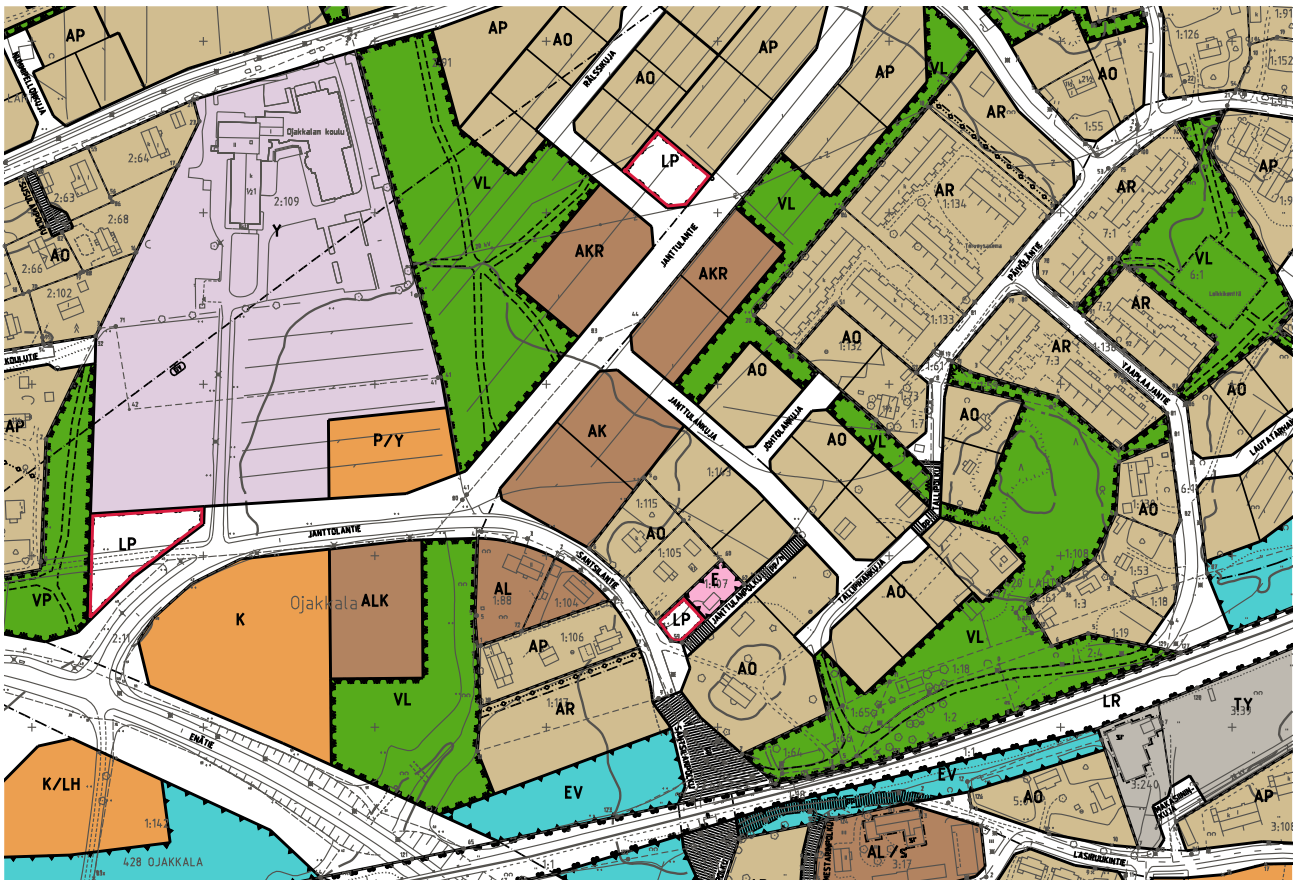
Ote korttelissa 40 voimassa olevasta asemakaavasta (kaava 5).

Valmisteluaineiston kaavaluonnoksessa on esitetty tallialueelle nykytoimintojen mukaista pientalo- ja rivitaloasumista (AO, AP, AR) sekä uutena kerrostalorakentamisen mahdollistavia korttelialueita (AR, ARK) ja erillinen liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Alueelle on osoitettu myös uusia katualueita ja kevyenliikenteenyhteyksiä sekä suojaviheralue junaradan tuntumaan.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen maatalousalueen ja maatilan talouskeskuksen alueen on tarkoitus väistyä. Luonnoksessa tallialueen rakennetta on tiivistetty ja alueesta muodostuu eheämpi, taajaman ydinalueen kehittämisen mahdollistava kokonaisuus.



Havainnekuva kaavan Oj 15 valmisteluaineistosta.



Kaavatyön Oj 15, Ojakkalan taajaman asemakaava ja asemakaavan muutos, valmisteluvaiheessa laadittu asemakaavan luonnos.

4.4 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maankäyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten lisäksi on Vihdin kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 28.1.2002 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jollei oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ole toisin määrätty.

Rakennusjärjestys sisältää muun muassa ohjeita rakennusten sovittamisesta olemassa olevaan ympäristöön ja muita yksityiskohdaisempia ohjeita rakentamiseen. Rakennusjärjestys on saatavilla esimerkiksi kunnan nettisivuilta.

4.5 Rakennus- ja toimenpidekiellot

Ojakkalassa on voimassa MRL:n 53 §:n mukainen rakennuskielto ja MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto 20.4.2017 saakka (kh 23.3.2015 § 58). Tallialueen asemakaavamuutosalue sisältyy kokonaisuudessaan tähän kieltoalueeseen.

Rakennuskielto ei koske olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvää talousrakennuksen rakentamista eikä enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen korjaamista tai sen vähäistä laajentamista. Kieltoalue mukailee Ojakkalan asemanseudun asemakaavan (kaavan Oj 1) rajoja.

4.6 Pohjakartta

Alueen pohjakartta saatetaan ajantasalle asemakaavatyön yhteydessä.

4.7 Muut päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Kunnanvaltuuston 15.11.2004 hyväksymässä Vihdin kunnan kehityskuvassa 2025 Ojakkalan alue on osoitettu taajamaksi. Kehityskuvaraportissa sinne on esitetty myös työpaikkarakentamista. Suunnittelun kohdealue sijoittuu kehityskuvassa laajemmalle nopean kasvun alueelle, jossa lyhyehköllä aikavälillä olisi tarkoitus kaavoittaa arviolta 50 hehtaarin laajuinen alue yhteensä noin 3800 asukkaalle. Ojakkalan tallialueen asemakaavamuutos mahdollistaa osaltaan kehityskuvan mukaisen kasvun toteutumisen.



Ojakkalan alueella voimassa oleva rakennuskielto.

Vihdin kunnan strategiassa vuosille 2014-2017 on esitetty, että yhdyskunta- ja palvelurakennetta eheytetään suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti. Lisäksi on nostettu esiin seuraavia kaavoitukseen liittyviä kohtia:

- Yhteisöllisyyden tukemiseksi on huolehdittava riittävästä viheralueista ja lähiliikuntapaikoista asuinalueilla.
- Luonnonläheisyyttä korostetaan myös asuinalueiden suunnittelussa.
- Virkistysreitit ja kevyen liikenteen yhteyksiä tulee osoittaa kaavoissa riittävästi, ja ne liitetään olemassa olevaan reitistöön.
- Edistetään aktiivisesti keinoja vähentää energiankäyttöä ja kasvihuonepäästöjä.
- Kunnalla tulee olla jatkuvasti tarjottavana sopivia tontteja erilaisia asumismuotoja sekä elinkeino- ja palvelurakentamista varten.
- Strategiakaudella on tavoitteena tiivistää nykyistä taajamarakennetta.
- Tonteissa huomioidaan erilaisten yritysten tarpeet.
- Kaavaa laadittaessa huomioidaan tulevaisuuden tarpeet.

Vihdin kunnan asuntostrategian (kv 30.1.2012) tehtävänä on tarkentaa kuntastrategian tavoitteita ja määritellä keinot niiden saavuttamiseksi asumisen näkökulmasta. Strategian mukaan kunnan taajama-aste tulee nousemaan uusien asemakaavojen myötä 75 %:iin vuoteen 2025 mennessä. Taajamien sisällä asuinalueiden profilointiin ja alueiden viihtyisyyteen tullaan kiinnittämään entistä enemmän huomiota. Pientalotuotantoa pyritään ohjaamaan taajamien yhteyteen, ja taajamakeskustoja täydennetään laadukkailla kerros- ja rivitaloilla.

Kunnanvaltuusto on 14.6.2010 hyväksynyt Vihdin kunnan ilmastostrategian, jossa tavoitteeksi on asetettu kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen ainakin 20 % vuoden 1990 tasosta vuoteen 2020 mennessä. Ilmastostrategiassa asetettuja toiminnallisia tavoitteita, joiden saavuttamiseen kaavoituksella voidaan vaikuttaa, ovat ainakin:

- Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edistäminen liikenteen kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi.
- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen taajamarakennetta täydentämällä.
- Ilmastomuutoksen vaikutuksiin varautuminen huomioimalla ääri-ilmiöt ja niiden aiheuttamat häiriötekijät suunnitelmissa.

Kunnan ympäristönsuojelumääräykset (kv 2.4.2012) määräävät ja ohjaavat paikallisiin olosuhteisiin parhaiten soveltuvista ympäristönsuojelullisista toimenpiteistä. Määräyksiin on kirjattu asiat, jotka velvoittavat ja ovat sitovasti voimassa ympäristönsuojelumääräyksinä. Lisäksi niihin on kirjattu normit, jotka ovat voimassa muun lainsäädännön perusteella, mutta jotka ovat mukana informatiivisuuden takia. Määräyksistä löytyy suositukset, joita noudattamalla saavutetaan paremmin ympäristölliset tavoitteet ja vältetään ympäristöriskiä.

5 TAVOITTEET

5.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Ojakkalan tallialueen asemakaavamuutoksen tarkoituksena on toteuttaa kunnan kehityskuvaa, strategiaa ja asuntopolitiikkaa niiden asettamien kehitys- ja kasvutavoitteiden mukaisesti. Kaavoitusohjelmassa 2016 on esitetty asuinalueiden kaavoituksen pääpainopisteeksi olemassa olevien alueiden täydentäminen. Kaavoitusohjelman mukainen tavoite on saada valtuustokäsittelyyn vähintään kolme yhdyskuntarakennetta täydentävää kaavaa vuosittain, etusijalle on asetettu korkealaatuisten pientaloalueiden rakentamisen edistäminen sekä liikenneturvallisuuden parantaminen.

Kunnan tavoitteena on tiivistää Ojakkalan yhdyskuntarakennetta ja päivittää tallialueen asemakaava vastaamaan taajaman kehittämistarpeita. Alueen kaavamuutoksella on tarkoitus luoda uusia, asuinkäyttöön tarkoitettuja pientalotontteja taajama-alueelle. Suunnittelulla tutkitaan myös pienkerrostaloasumisen sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden sijoittumista alueelle. Tarkoituksena on ohjata Ojakkalan taajamaa palvelevan päivittäistavarakaupan sijoittumista suunnittelualueelle. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös osaltaan toteuttaa kunnan ilmastostrategiaa ja vaikuttaa siinä asetettujen toiminnallisten tavoitteiden saavuttamiseen.



Suunnittelualueen rakennetta on tarkoitus tiivistää. Kuvassa Päivölantien rivitaloasutusta.

5.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten, kuin siitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään (MRL 54 §). Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvaliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saavutettavuudelle 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 kaavan 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. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on kaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

MRL 39 § 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

MRL:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava **valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT)** huomioon ottamisesta. Tavoitteissa painotetaan yhdyskuntarakenteen eheytymistä ja tiivistämistä, jotka edesauttavat kestävästä yhdyskuntarakennetta. Kaavan Oj 19 yhteydessä tulee huomioida erityisesti seuraavat kyseisissä tavoitteissa mainitut asiakohdat:

Toimiva aluerakenne sekä eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

- Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä.
- Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia.
- Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.
- Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.
- Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastonmuutokseen sopeutumiselle.
- Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat:

- Edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.
- Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.
- Alueidenkäytössä edistetään vesien hyvän tilan saavuttamista ja ylläpitämistä.

Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

- Erityistä huomiota kiinnitetään liikenneturvallisuuden parantamiseen.
- Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja -verkostoja.

5.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa Ojakkalan tallialueella voimassa olevan asemakaavan aluevarauksia. Alueen rakennetta eheytetään muuttamalla kaava nykytarpeita vastaavaksi ja samalla tiivistetään laajentamalla asutusta nykyiselle maatalousmaalle. Alueella tutkitaan myös liike- ja toimistorakennusten sijoittumisen mahdollisuuksia. Tällä hetkellä mahdollisuudet liiketoiminnan ja palveluiden sijoittumiseen alueelle ovat niukat ja kaavalla on tarkoitus varata kyseisille toiminnoille sijoittumiskoikkoja taajaman keskustan tuntumaan. Taajaman kehittämisessä tulee kuitenkin kiinnittää huomiota yhteisöllisyyden säilyttämiseen, ja tukea vanhojen rakennusten sekä ympäristön ominaispiirteiden säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset katuyhteydet ovat paikoin jääneet toteutumatta ja kaavamuutoksessa kiinnitetään erityistä huomiota liikenteen toimivuuteen. Myös liikenneturvallisuuden ja kevyenliikenteen yhteyksien parantaminen on oleellista. Julkisen liikenteen käyttöasteen nostamiseksi uusia asuinalueita tulee suunnitella mahdollisimman lähelle olemassa olevia reittejä.

Lisäksi kaavatyössä on tavoitteena varmistaa riittävien viheralueiden ja -yhteyksien säilyminen sekä hulevesien käsittely suunniteltualueella. Ojakkalan taajamassa on yhtäaikaaisesti vireillä useita asemakaavamuutoksia, joiden yhteisenä tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa taajaman kehittyminen järjestelmällisesti, maisemakuva ja ympäristö huomioiden.

5.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavan Oj 17 ehdotuksessa jo mukana ollut "Janttulantien" katulinjaus on osittain siirretty kaavatyöhön Oj 19, jotta kaavan valmisteluaineiston (Oj 15) mukaisille tonteille liittyminen olisi mahdollista.

Maatalous- ja maatilakeskuksen maat ovat voimakkaimman tiivistyksen kohteena. Näiden alueiden maanomistaja on laatinut myös omia kehittämissuunnitelmiaan, jotka ovat samassa linjassa alueen suunnittelua ohjaavien tavoitteiden kanssa.

Museovirastolta on 25.5.2016 saapunut lausunto kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Siinä todetaan, että alueella ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia tai rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä eikä kaavaa ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausuttavaksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa. Muita lausuntoja ei ole toistaiseksi saapunut.

MRL 24 § Tavoitteiden toteuttaminen ja huomioon ottaminen

Valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta.

Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Suunnittelun tarve

Kaavaa Oj 19 koskeva asemakaavamuutos on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Ojakkalan tallialueella voimassa oleva asema-kaava on vanhentunut ja osa alueista on jäänyt kokonaan toteutumatta. Asemakaava on tarkoitus tarkistaa nykytilannetta sekä taajaman kehittämis- ja tiivistämistarpeita vastaavaksi. Samalla toteutetaan kaavoitusohjelman tavoitteita. Kaavoitusohjelmaan 2016 on asemakaavoituksen tavoitteiksi kirjattu muun muassa taajamarakenteen eheyttäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen.

6.2 Suunnittelun käynnistäminen ja eteneminen

Ojakkalan tallialueen asemakaavamuutos sisältyy ensimmäistä kertaa itsenäisenä kaavana kunnanvaltuuston 9.11.2015 § 49 hyväksymään Vihdin kunnan kaavoitusohjelmaan vuodelle 2016. Kaavamuutostyö kuulutettiin vireille 26.4.2016.

Kaava Oj 19 oli valmisteluvaiheessa osa laajempaa Ojakkalan alueen asemakaavaa ja asemakaavan muutosta, kaavaa Oj 15, jonka kaavatyö on käynnistetty jo vuonna 2010. Lisäksi osa kaava-alueesta on ollut mukana kaavan Oj 17 ehdotuksessa, mutta on siirretty tähän kaavarajaukseen kaavan Oj 17 ehdotusvaiheen jälkeen. Ojakkalan tallialueen asemakaavamuutos etenee nyt omana kaavanaan. Kaavan Oj 15 valmisteluaineistoa hyödynnetään kaavoitustyössä ja kaava etenee perusselvitys ja tavoitteet -raportin päivittämisen jälkeen suoraan ehdotusvaiheeseen.

6.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat ja lähialueen asukkaat sekä yritykset, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat kunnan sisäiset ja ulkoiset viranomaiset.

Osalliset on lueteltu tarkemmin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Kaava Oj 19 OAS), kate 13.4.2016 § 33, liite 3. Kaavan valmisteluvaihetta on koskenut kaavan Oj 15 osallistumis- ja arviointisuunnitelma (ympä 17.8.2010 § 83, liite 2) sekä kaavan Oj 15 OAS:n päivitetty versio (ympä 15.5.2012, § 33, liite 1).



Kuvassa näkyvälle tallialueelle on tarkoitus suunnitella asutusta kaavatyön Oj 15 yhteydessä laaditun valmisteluaineiston mukaisesti.

7 SELVITYKSET JA LÄHTEET

- Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014, Uudenmaan liitto 2014
- Vihdin kunnan yleiskaava 1986 (oikeusvaikutukseton), kv 10.11.1986
- Nummelan koillisosien ja Ojakkalan osayleiskaavan taajama-alueet (oikeusvaikutukseton), kv 23.11.1998
- Ojakkalan asemanseudun asemakaava, kaava 1, lh 2.5.1974
- Ojakkalan asemanseudun asemakaavan muutos korttelin 40 osalta, kaava 5, lh 7.8.1979
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025, kv 15.11.2004
- Vihdin kunnan strategia 2014 - 2017, kv 28.4.2014
- Vihdin kunnan asuntostrategia 2012, kv 30.1.2012
- Kaavoitusohjelma 2016, kv 9.11.2015
- Kaavoitusohjelmat vuosilta 2009-2015
- Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset, kv 2.4.2012
- Vihdin kunnan ilmastostrategia, kv 14.6.2010
- Kaavan Oj 15 valmisteluaineisto
- Kaavan Oj 17 valmisteluaineisto
- Vihdin Ojakkala, Rakennuskaavan muutos ja laajennus A-konsultit 30.6.1991
- Vihdin Ojakkalan luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä 2011
- Nummelan ja Ojakkalan hulevesien hallintasuunnitelma, Sito 1.8.2013
- Vihdin Enäjärvi -projekti vuosina 1998-2004, Uudenmaan ympäristökeskus 2005
- Ojakkalan taajaman liikenteen toimivuustarkastelu, Pöyry 28.8.2014
- Vihdin jalankulku-, pyöräily- ja ulkoilureittiverkoston kehittämissuunnitelma, Vihdin kunta 2012
- Ympäristömeluselvitys. Nummelan ja Ojakkalan taajamien meluselvitys pääasiassa raideliikenteen osalta, Promethor 2008
- Raideliikenteen aiheuttaman tärinän mittaus Nummelan ja Ojakkalan taajamissa (mittaus 4.1.-8.2.2008), Promethor 2008
- Ojakkalan taajaman rakennusinventoinnit, Hurme/Vihdin museo 2013
- Rakennusinventoinnit Ojakkalassa, Högström 1989
- Vihdin asutushistoriaa, kulttuurimaisemaa ja vanhaa rakennuskantaa, Vihdin rakennuskulttuurisäätiö 2012
- Vihdin maisemahistoriallinen selvitys, Forsius-Nummela 3.3.1994
- Ojakkalan kyläsuunnitelma 2015-2020, yhteishanke 2014

Vihdissä 8.6.2016

Suvi Lehtoranta
Kaavoituspäällikkö, M-A

Tarja Johansson
Kaavasunnittelija, ins. AMK

Inka Salo
Kaavasunnittelija, ins. AMK

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
p. 044 042 1171
tarja.johansson@vihti.fi

Varalla:

Inka Salo, kaavasuunnittelija
p. 044 767 4785
inka.salo@vihti.fi

Kaavaotteet:

Eila Siikanen, suunnitteluavustaja
p. 09 4258 3142
eila.siikanen@vihti.fi

Kaavoitustoimen käyntiosoite:

Asemantie 30, 03100 Nummela

Kaavoitustoimen postiosoite:

Tekninen ja ympäristökeskus/kaavoitus,
PL 13, 03101 Nummela

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelua koskeviin tiedusteluihin vastaa:

Jarkko Riipinen, katupäällikkö
p. 09 4258 3597
jarkko.riipinen@vihti.fi

Kristiina Kemppainen, suunnittelija
p. 09 4258 3137
kristiina.kemppainen@vihti.fi

Antti Savolainen, liikennesuunnittelija
p. 044 467 5444
antti.savolainen@vihti.fi

