

OT 18

OTALAMMEN HELMINHARJUN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaehdotus



Kaavaproessin vaihe

Kaavaproessin vaihe

KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Perusselvitykset ja tavoitteet



Valmistelumateriaali



Kaavaehdotos



Kaavan hyväksyminen

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
Nähtävilläolo 29.4.-28.5.2013		
Kate 22.3.2017	§	Kate om
Kh xx.xx.2017	§	Kh liite

Kaava-alueen rajaus



Kaavan rakenne

- Laadukas ja monipuolinen pientaloalue
- Kaikkiaan 61 rakennuspaikkaa
- Pääsääntöisesti suurehkoja ok-tontteja (n. 1400-2000 m²), joista osalle voi rakentaa myös sivuasunnon.
- Myös pieniä ok-tontteja (n. 500-1000 m²), joilla suhteessa vähemmän myös rakennusoikeutta.
- Lisäksi asuinpientalotontteja, joille on mahdollista rakentaa yhtiömuotoisia pientaloja ja yhdellä rakennuspaikalle voi omakotitalon lisäksi rakentaa työ- ja/tai liiketilaa.
- Laajat lähivirkistysalueet (ohjeellinen leikkipaikka ja koirapuisto), palstaviljelyaluetta ja radan varrella suojaviheralue sekä yleisiä pysäköintialueita.

Kaava-merkintä	Tontteja					pinta-ala	rakennusoikeus	tehokkuus	%
	rakennettuja	uusia	kunnan maalla	yksityinen					
AO	55	3	52	40	15	90957	19253	0,21	25,6
AP	5	1	4	3	2	10950	2105	0,19	3,1
AOT	1	0	1	1	0	2053	513	0,25	0,6
VL						89783	200		25,2
EV						36959			10,4
LP						4351			1,2
RP						58901	200		
kadut						61999			17,4
Yhteensä	61	4	57	44	17	355953	22271	0,06	83,5

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset



- Honkalan (ent. Riikola) päärakennus ja sen pihapiirissä sijaitsevat talousrakennukset
 - Tarvittavat suojelumerkinnot (sr ja /s)
 - Rakennusten korjaamisessa ja/tai rakentamisessa sekä pihapiirin kunnostamisessa on huomioitava olemassa olevat arvot, eikä niitä saa heikentää.
- Lähetyville osoitetuilla korttelialueilla uudisrakennusten ulkoasua on ohjattu muuta suunnittelualuetta tarkemmin
 - Kattokulma 1:1
 - Kerrosluku lu1/2
 - Julkisivuväritys

Häiriötekijöiden huomioiminen



- Raideliikenteen aiheuttama melu ja värinä
 - Asuinkorttelialueiden sijoittelu
 - Tarvittavat melua ja värinää koskevat kaavamääräykset rataa lähimmillä korttelialueilla
 - Meluvalli suojaviheralueelle
- 110 kV:n voimalinja
 - Voimalinja rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle, mutta sivuaa sitä.
 - Asuinkorttelialueet on sijoitettu siten, että ne eivät rajaudu suoraan voimalinjan vaara-alueeseen.

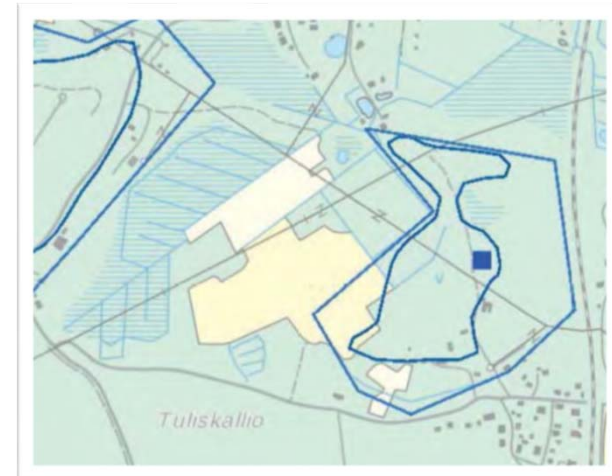
Maaperä

Rakentamiseen tarkoitetut korttelialueet on pyritty sijoittamaan maaperän kannalta rakentamiseen parhaiten sopiville paikoille.



Pohjavesi

- Pohjavesialueelle on jätetty runsaasti rakentamattomaksi jääviä alueita.
- Pohjavesialueelle sijoittuvaa rakentamista ohjataan erityisin kaavamääräyksin.





A0-6

Erillispientalojen korttelialue

Uudisrakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja jäsenityksen suhteen ovat sopuisuudessa alueen vanhojen rakennusten kanssa.

Korttelin 80 rakennuspaikkoja 1-4 ja 6-7 sekä kortteliä 61 koskevat lisäksi seuraavat määräykset:
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinpientalon.
Korttelialueelle rakennettavien uudisrakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta.
Julkisivulaudoituksen tulee olla koko rakennuksessa yhdensuuntainen (pysty- tai vaakasuuntainen). Rakennusten julkisivujen värityksen tulee olla perinnevärikartan mukainen tumma punainen tai musta/tummanharmaa.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia, ja niiden kattokulman tulee olla 45 astetta (1:1). Kattovärin tulee olla tummanharmaa tai musta.

Jokaiselle rakennuspaikalle on osoitettava vähintään 2 autopaikkaa.

Korttelin tonttia 1 koskevia määräyksiä:
Mahdollisen kellarin julkisivu on materiaaleiltaan käsiteltävä kuin asuinrakennuksen julkisivut.

Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikoille siten, ettei merkittäviä maansiirtotöitä jouduta tekemään. Rakentamalla jäävälle tontin osalle jota ei käytetä liikenteeseen, on säilytettävä tai istutettava puuta ja pensaita.

A0-13

Erillispientalojen korttelialue

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinpientalon. Sallittu rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita, kuitenkin enintään 20 % rakennusoikeudesta sekä erillisiä talousrakennuksia enintään 25 % rakennusoikeudesta. Viherhuoneen ja talousrakennuksen saa sijoittaa rakennusalan rajan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 m etäisyydellä rakennuspaikan rajalta.

Korttelin 85 tonttia 1 sekä kortteileita 86, 87 ja 88 koskevat lisäksi seuraavat määräykset:
Rakennusten kattomateriaalin tulee olla väritykseltään tummanharmaa.
Jokaiselle rakennuspaikalle on osoitettava vähintään 2 autopaikkaa.

A0-14

Erillispientalojen korttelialue

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen pientalon, siihen liittyvän korkeintaan 70 K-m suuruisen sivusuunnon sekä talousrakennuksia.
Mahdollisen kellarin julkisivu on materiaaleiltaan käsiteltävä kuin asuinrakennuksen julkisivut.
Jokaiselle rakennuspaikalle on osoitettava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

Kortteileita 83-90 sekä korttelin 80 rakennuspaikkoja 8-12 koskevia määräyksiä:
Rakennusten kattomateriaalin tulee olla väritykseltään tummanharmaa.

A0/s-1

Erillispientalojen korttelialue, jolla vanhojen rakennusten muodostama pihapiiri/ympäristösäilytetään.

Alueen hoidossa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen historialliseen arvoon sekä rakennusten, maastonmuotojen ja kasvillisuuden säilyttämiseen.
Uudisrakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja jäsenityksen suhteen ovat sopuisuudessa alueen vanhojen rakennusten kanssa.
Olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että niiden rakennushistoriallisesti arvokas luonne säilyy.

Rakennuspaikalle on osoitettava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

A0T

Erillispientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa työ- ja liiketiloja.

Rakennusoikeudesta enintään 60 % saa käyttää sellaisiksi työ- ja liiketiloiksi, jotka eivät aiheuta asuinalueelle sopimatonta melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muita häiriöitä.
Rakennusten kattomateriaalin tulee olla väritykseltään tummanharmaa.

Jokaiselle rakennuspaikalle on osoitettava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden ja lisäksi 2 autopaikkaa liiketiloja varten.

AP-9

Asuinpientalojen korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa kytkettyjä tai erillispientaloja asumistarkoituksiin.
Uudisrakennusten kattomateriaalin tulee olla väritykseltään tummanharmaa.
Kullakin asunolla on oltava tarkoituksenmukaisesti suojattu yksityinen piha. Rakennuspaikalle on osoitettava vähintään 10 m yhtenäistä leikkik- ja muuhun oleskeluun soveltuvaa tilaa kutakin rakennuspaikalle rakennettavaa asuinhuoneistoa kohti.
Rakennuspaikalle on osoitettava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

sr-10

Suojeltava rakennus

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja/tai taajamakuvaan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä sen ulkoasua saa oleellisesti muuttaa. Rakennuksen korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja/tai historiallisesti arvokas luonne säilyy.
Lupaviranomaisten on ennen rakennuslupaa tai toimenpidelupaa koskevan hakemuksen ratkaisemista varattava maakuntamuseolle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Melumääräykset koskien kortteileita 1, 78, 79, 89 ja 90:

Rakennukset on suunniteltava siten, ettei raideliikenteen aiheuttaman melun valtionneuvoston päätöksen mukaiset meluohjearvot ylitä.
Rakennuspaikkoja tulee suojata raideliikenteen aiheuttamalta melulta rakennusten edullisella suuntauksella sekä rajaamalla pihojen melulähteen suuntaan sijoitettuihin ääntä vaimentaviin talous- ja autosuojarakennuksiin, rakenteellisiin aidoihin sekä suojaistutuksiin siten, että valtionneuvoston päätöksen mukaiset melutaso-ohjearvot eivät piha-alueilla ylitä.

Tärinämääräykset koskien kortteileita 1, 78, 79, 89 ja 90:

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_{pm} voimakkuus ei ylitä A-painotettua suositusarvoa 35 dB tai voimassa olevaa määräysarvoa.

Pohjavesien suojelumääräykset (/pv-alueella):

Kaikki pohjaveden laatua ja määrää heikentävät toimenpiteet on kielletty.
Maanalaisien rakenteiden tulee olla vesitiiviitä. Ennen kaivutöiden aloittamista tulee selvittää pohjaveden taso ja ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin sen suojelemiseksi.
Alueella on kemikaalien sekä pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty.
Maa- ja kalliolämpöpöjärjestelmien asentaminen pohjavesialueella on kielletty.
Ajoneuvoille tarkoitetut liikenneväylät, pysäköintialueet ja lumenkaatopaikat tms. on päällystettävä vettäläpäisemättömällä materiaalilla. Sade- ja sulamisvedet on näiltä alueilta johdettava sadevesiviemärin avulla pohjavesialueen ulkopuolelle.

Vaiheittainen toteuttaminen

- Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen vaiheittaisen toteuttamisen:

1. Onni Hallan tien alku (Lammashaankujalle saakka) sekä Honkalankuja ja Lammashaankuja
2. Helminharjuntien alku (Vihtorinkujalle saakka) sekä Vihtorinkuja ja Stellankuja
3. Helminharjuntien jatko korttelin 8o kohdalle saakka
4. Onni Hallantien loppupää (meluvallin oltava valmis)
5. Helminharjuntien loppupää (meluvallin oltava valmis)



- Vaiheittaisen toteuttamisen avulla voidaan pienentää uuden pientaloalueen rakentumisesta Otalammen palvelurakenteelle aiheutuvaa painetta.
- Aluetta voidaan toteuttaa pientalotonttien kysynnän mukaisesti.
- Alueen toteuttamiseen tehtävät investoinnit voidaan jakaa useammalle vuodelle.

Kaavan vaikutukset

- Tuloja tonttien myynnistä: Kunta omistaa suunnittelualueesta noin 80 %, lisäksi tontteja tulee kunnalle myös maankäyttösopimuksen kautta. Tuloja tulee myös liittymismaksuista. Tuloja arviolta n. 2,4 milj. (MaTo-tilaus).
- Menoja mm. kunnallistekniikan ja katujen toteuttamisesta sekä lähivirkistysalueen toimintojen toteuttamisesta. Menoja arviolta n. 1,9 milj. (MaTo-tilaus).
- Alueelle tulisi kaikkiaan noin 290 asukasta -> vaikutukset verotuloihin ja palvelurakenteeseen.
- Kaavaluonnos tukee Vihdin kunnan ilmastostrategian mukaisia tavoitteita eheyttäessään ja täydentäessään yhdyskuntarakennetta Otalammen taajaman reuna-alueella, jolla infrastruktuuri on toteutettavissa olevia rakenteita hyödyntäen ilman erityisiä kynnyskustannuksia.
- Kevyenliikenteen yhteyksien parantaminen suunnittelualueella.
- Energiatehokkuudeltaan alue on keskimääräinen kunnan omien energiaterveyslaskurien avulla arvioituna.

Kaavatyön eteneminen

- Kaavaehdotus julkisesti nähtäville keväällä 2017
- Kaavan hyväksymiskäsittely syksyllä 2017
- Kaavan vaiheittainen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Kaavasuunnittelija Tarja Johansson
Tarja.johansson@vihti.fi
0440 421 0171



Kuva: Jukka Talot