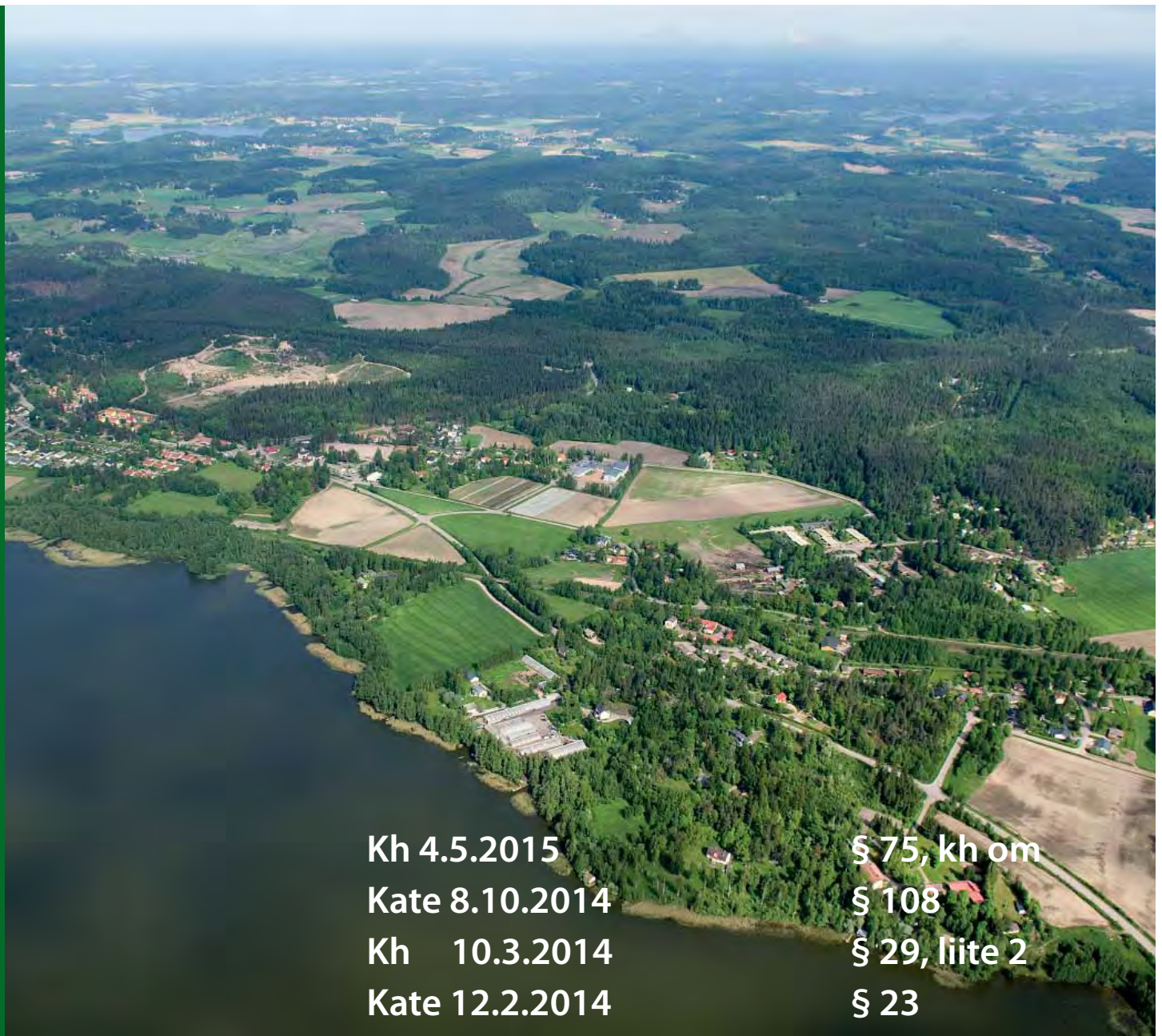




# Kaava Oj 17 Ojakkalan keskustan asemakaavan muutos

*Asemakaavaehdotuksen selostus*



Kh 4.5.2015	§ 75, kh om
Kate 8.10.2014	§ 108
Kh 10.3.2014	§ 29, liite 2
Kate 12.2.2014	§ 23

**Kaavan laatijat:**

Teija Hallenberg, maankäyttökenttikko  
Asemantie 30, 03100 Nummela  
s-posti teija.hallenberg@vihti.fi  
puh. (09) 4258 3136

Miia Perätalo, kaavasuunnittelija  
Asemantie 30, 03100 Nummela  
s-posti miia.peratalo@vihti.fi  
p. (09) 4258 3437



**KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET:**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Kate 15.1.2014 § 13 Vireilletulokuulutus 24.1.2014	Kate liite 21
Perusselvitykset ja tavoitteet ▼	Kate 12.2.2014 § 23 Kh 10.3.2014 § 29	Kate om Kh liite 2
Valmisteluaineisto/kaavarunko Oj15 ▼	Kate 12.6.2013 § 53	Liite 1
Kaavaehdotus ▼	Kate 8.10.2014 § 108 Kh 4.5.2015 § 75	Kate om Kh om
<b>Kaavan hyväksyminen</b>		

Tämä selostus liittyy 8.10.2014 päivättyyn asemakaavan ehdotuskarttaan (1:1000)

Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi  
Viistokuvat © Vihdin kunta  
Raportin on laatinut Teija Hallenberg

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Vihti  
Taajama: Ojakkala  
Kaavan nimi: Ojakkalan keskustan asemakaavan muutos  
Kaavanumero: Oj 17  
Pinta-alaltaan suunnittelualue on noin 21,7 hehtaaria.

Kaava-alueen määrittely:  
Asemakaavan muutos koskee Ojakkalan kaavan nro 1 mukaista yleisen rakennuksen tonttia, rivitalotontteja, erillispientalotontteja, maatalousaluetta sekä katu ja puistoalueita.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Ojakkalan taajama sijaitsee Enäjärven koillisrannalla, josta Nummelan taajamaan on matkaa noin 6 kilometriä.

Suunnittelualue sijaitsee taajaman keskustassa ja se rajautuu pohjoisessa Nummitiehen ja etelässä Hanko-Hyvinkää rataa.

Asemakaavan muutos koskee seuraavia tiloja tai osaa niistä: 927-420-2-109 Ojakkalan koulumaa, 927-420-2-24 Paukkula, 927-420-2-77 Sivula, 927-420-2-91 Haitti, 927-420-2-97 Fasanbacken, 927-428-1-143 Janttula sekä 927-895-2-7 Yleinen tie ja 927-895-2-11 Yleinen tie.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Lähes koko Ojakkalan taajamaa koskeva kaavatyö käynnistyi vuonna 2010. Kaavarunkotasoinen asemakaava ja asemakaavan muutoksen, kaava Oj 15, valmisteluaineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 26.8.-24.9.2013. Kaavatyön tarkoituksena oli tutkia Ojakkalan taajamaa yhtenä kokonaisuutena, mutta viedä varsinaisia asemakaavoja pieninä kokonaisuuksina eteenpäin.

Ojakkalan keskustan asemakaavan muutos, kaava Oj 17, on valmisteluvaiheeseen saakka ollut osa Ojakkalan asemakaava ja asemakaavan muutostyötä (Oj 15). Ojakkalan keskustan asemakaavan muutos on erotettu omaksi itsenäiseksi kaavahankkeekseen mm. keskeisen sijaintinsa takia.

Ojakkalan asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia Ojakkalan koulu- ja päiväkotipalveluille riittävät tilavaraukset. Kaavamuutostyön tarkoituksena on tutkia myös maatalousalueen muuttamista asuinrakentamisen tarpeisiin. Asuinrakentamisen lisäksi tarkoituksena on tutkia myös kaupallisten palveluiden sijoittamista alueelle sekä parantaa taajaman liikenneverkon toimivuutta ja turvallisuutta sekä pyrkiä edistämään kevyenliikenteen käyttöä taajaman alueella.



Kaava-alueen rajaus (rajattu punaisella) kunnan opaskartalla @ Vihdin kunnan mittaustoimi.

## 1.4 Sisällysluettelo

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>3</b>
1.1 Tunnistetiedot	3
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
<b>2. TIIVISTELMÄ</b>	<b>6</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b>	
3.1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus	7
3.2 Suunnittelutilanne	14
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>15</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	
5.1 Asemakaavan rakenne	31
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3 Aluevaraukset	32
5.4 Kaavan vaikutukset	34
5.5 Ympäristön häiriötekijät	38
5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	38
5.7 Nimistö	38
5.8 Kaavatalous	38
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	39
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	39

## 1.5 Luettelo liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 2. Kaavakartta
- LIITE 3. Kaavamerkinnot ja -määräykset
- LIITE 4. Kaavan havainnekuva
- LIITE 5. Muutettava asemakaava

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Vihdin Ojakkala, Rakennuskaavan muutos ja laajennus. A-konsultit. 30.6.1991.
- Vihdin Enäjärven kunnostus: Raportti vuosien 1993-1997 toimenpiteistä ja tutkimuksista. Pasi Lempinen (toim.), Uudenmaan ympäristökeskus. 1998.
- Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan suurimmilla järvillä. Kari Rantakokko, Uudenmaan ympäristökeskus. 2004.
- Vihdin Enäjärvi-projekti vuosina 1998-2004. Sami Reunanen (toim.), Uudenmaan ympäristökeskus. 2005.
- Vihdin kunnan ilmastostrategia 2010-2020.
- Vihdin kunnan asuntostrategia 2012.
- Vihdin kunnan väestösuunnite. Vihdin kunta. 2010.
- Vihdin tieliikenteen meluselvitys. Vihdin kunta, Tielaitos. 1998.
- Ympäristömeluselvitys, Nummelan ja Ojakkalan taajamien meluselvitys pääasiassa raideliikenteen osalta. Promethor. 29.1.2008.
- Raideliikenteen aiheuttaman tärinän mittaus, kohde: Nummelan ja Ojakkalan taajamat, Vihti. Promethor. 15.2.2008.
- Vihdin maisemahistoriallinen selvitys. Johanna Forsius-Nummela. 3.3.1994.
- Vihdin kulttuurihistorialliset rakennukset ja alueet. Vihdin kunta, 1982.
- Ojakkalan perinnettä. Ojakkalan perinteen keruun Opintokerho.1989.
- Ojakkalan-Olkkalan yksityinen rautatie. Jukka Sarkki. Tummanvuoren kirjapaino Oy. Vantaa, 2000.
- Rakennusinventointi Vihdin Ojakkalassa 1989. Hilka Högström,1989.
- Rakennusinventointi Ojakkalan asemakaava-alueen (Oj15) -Ojakkalan keskustaajaman ja Enäjärven pohjoisrannan alueella. Eija Hurme, 5.11.2013.
- Vihti Kirkonkylä, Ojakkala ja Nummela. Kaava-alueiden arkeologinen inventointi. Museovirasto, 2012.
- Rakentaminen kylässä. Puuinformaatio ry. 1981.
- Uudenmaan yleisten teiden ympäristön tila, Kulttuurihistoriallisten alueiden tiemiljö. Uudenmaan tiepiiri. 1994.
- Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2006.
- Uudenmaan I vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2010.
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistamaton). Uudenmaan liitto. 20.3.2013.
- Ojakkalan asemanseudun rakennuskaava, Vihdin kunta, kaava 1(kv 4.3.1974).
- Ojakkalan asemakaava ja asemakaavan muutos, kaava Oj 15, valmisteluaineisto. Vihdin kunta 2013.
- Kaavoitustarpeen ja -kohteiden arviointi. Loppuraportti. Vihdin kunta,1998.
- Vihdin Ojakkalan luontoselvitykset. Ympäristötutkimus Yrjölä, 2011.
- Ohjeellinen palveluverkkosuunnitelma vuosille 2009 - 2030. 2010.
- Vihti, Karkkila ja Nummi-Pusula. Liikenneturvallisuuksuunnitelma. Uudenmaan ELY-keskus. Sito Oy 2012.
- Vihdin kevytliikenne- ja ulkoiluverkoston kehittämissuunnitelma. WSP Group Oy, 2012.
- Vihdin kunnan päivitetty ympäristönsuojelumääräykset, 2012.
- Nummelanharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma. Ramboll, 2009.
- Nummelan ja Ojakkalan hulevesien hallintasuunnitelma. SITO Oy, 2013.
- Kuuma-kuntien yhteinen kehityskuva. Pöyry Finland Oy. Kuuma-hallitus, 2012.
- Ojakkalan taajaman liikenteen toimivuustarkastelu. Pöyry Finland Oy 2014.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ojakkalan keskustan asemakaavan muutos on valmisteluvaiheeseen saakka ollut osa Ojakkalan asemakaava ja asemakaavan muutostyötä (Oj 15). Ojakkalan keskustan asemakaavan muutos, Oj 17, on erotettu omaksi itsenäiseksi kaavahankkeeksi mm. keskeisen sijaintinsa takia.

Suunnitteluala sijaitsee Ojakkalan keskusta-alueella, Nummelan taajamasta noin 6 kilometriä koilliseen. Kaava-alueella käsittää Ojakkalan koulu- ja päiväkotitontin ja siihen rajautuvat tasaiset peltoalueet sekä Haittin talouskeskuksen. Ojakkalan uuden päiväkodin rakennustyöt ovat käynnissä.

Kaavatyö sisältyy omana kaavahankkeenaan kunnan kaavoitusohjelmaan vuodelle 2014.

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta käsitteli kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 15.1.2014 ja kaava kuulutettiin vireille 24.1.2014.

Ojakkalan keskustan asemakaavan muutosta koskeva perusselvitykset ja tavoitteet-raportti merkittiin tiedoksi kaavoitus- ja teknisessä lautakunnan kokouksessa 12.2.2014. Kunnanhallitus hyväksyi tavoitteet kaavatyölle kokouksessaan 10.3.2014.

Kaavoitustyötä on jatkettu valmisteluvaiheessa Ojakkalan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineistona nähtävillä olleen kaavarunkotasaisen kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muodostuu yhteensä 34 rakennuspaikkaa, joista 1 on yleisten rakennusten rakennuspaikka, 1 on lähipalvelurakennusten rakennuspaikka, 1 on liike- ja toimistorakennusten rakennuspaikka, 1 on asuinkerros-, liike- ja toimistorakennusten rakennuspaikka, 2 on kerrostalojen rakennuspaikka, 4 on asuinkerrostalojen ja rivitalojen rakennuspaikka, 1 on rivitalojen rakennuspaikka, 1 maatilojen talouskeskusten rakennuspaikka, 8 on asuinpienalojen rakennuspaikka (soveltuvat erillispientaloille tai paritaloille) ja 14 on erillispientalojen rakennuspaikka. Katualueiden ja kortteleiden rajaukset ovat hieman tarkentuneet valmisteluvaiheesta, samoin virkistysaluetta on hieman pienennetty kun asuinkerros- ja rivitalojen korttelialuetta on laajennettu. Alueen sisäinen, Enätien ja Nummitien yhdistävä kokoojakatu on nimetty Janttulantieksi, alueen sisäiset tonttikadut Janttulankujaksi, Rälssikujaksi Alikapteeninkujaksi. Polvianderintien linjaus muuttuu ja se muuttuu päätyväksi kaduksi. Rälssikujalta Nummitielle johtava kevyen liikenteen väylä on nimetty Rälssipoluksi.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ojakkalan koulutontti on rakennettu. Korttelissa 23 yksi erillispientalotontin rakennuspaikka sekä Haittin talouskeskus on rakennettu, korttelissa 33 kaksi asuinpienalojen rakennuspaikkaa on rakennettu. Muut kaavaehdotukseen merkityt rakennuspaikat ovat rakentamattomia.

Enätien katualue noudattaa pääosin olemassa olevaa linjausta. Janttulantien katulinjaus noudattaa alkuosaltaan olemassa olevaa katua (Santsillantie) katulinjauksen jatko on uutta katua, samoin alueen tonttikadut.

# 3. LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Suunnittelualue on osa Ojakkalan taajamaa. Alueella sijaitsevat lähes kaikki Ojakkalan palvelut. Yhdyskuntarakenne alueella on kylämäisen keskittynyt. Suuret peltoaukeat hallitsevat maisemaa. Rakennuskanta on pientalovaltaista ja tontit pääosin suuria. Suunnittelualue rajautuu Nummitien ja Hanko-Hyvinkää -rautatien väliselle alueelle, joka kattaa Ojakkalan koulu- ja päiväkotialueen sekä Haittin talouskeskuksen lähiympäristöineen. Suunnittelualueen rajaus käsittää noin 21,7 hehtaaria.



Kaava-alueen rajaus (rajattu punaisella) opaskartalla. © Vihdin kunnan mittaustoimi.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### Maisemarakenne, maisemakuva

Ojakkalan alue sijoittuu Lohjanharjun ja Enäjärven väliseen laaksoon. Kyläasutuksen keskellä on jonkin verran metsää ja sen reunalla on viljeltyä peltoa ja kesannolla olevaa peltoa/niittyä. Alueen metsäsaarekkeille tyypillisiä puulajeja ovat koivu, kuusi ja haapa. Asutuksen reunassa olevat laajat peltoaukeat hallitsevat kyläkuva.

Ojakkalan keskustaa reunustavat pohjoisessa metsäalueet, jotka muodostavat kylän horisonttiviivan. Tiivistä asutusta on syntynyt Ojakkalan vanhan aseman ympäristöön sekä lännessä Enätien varteen. Ojakkalan taajaman jakaa keskeltä suuri peltoaukea. Peltoaukeista johtuen esimerkiksi Nummitieltä on yhä pitkät näkymät Enäjärvelle. Viljelysaukeilta kohoavat asuinkumpareet ovat maiseman maamerkkejä. Ojakkalan keskeinen peltoaukea sisältyy suunnittelualueeseen.

Ojakkalalaisen maiseman korkokuva on peräisin pääasiassa Itämeren Ancylus-järvivaiheen aikana syvään veteen ja rantavyöhykkeeseen syntyneistä kerrostumista. Enäjärven rantatörmä on pääosin selvästi erottuva. Rantavyöhykkeellä on avokallioisia mäkiä. Maisemaa rajaa lounas-koillisuuntainen Salpausselän reunamuodostuma (Ojakkalanharju).



Viistokuvaa suunnittelualueelle.

## Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä on järvilaaksojen pohjalla kerrostunutta savea ja selänteiden kohdalla pääasiassa moreenia. Salpausselän alueella maaperä on soraa ja alarinteessä hiekkaa.

Helpoiten rakennettavat alueet ovat maaperältään moreenia, soraa ja hiekkaa. Rakennettavuudeltaan savi on heikon kantavuutensa, märkyytensä ja routivuutensa vuoksi epäedullinen ja vaatii usein rakennuksen perustamisen paaluille.

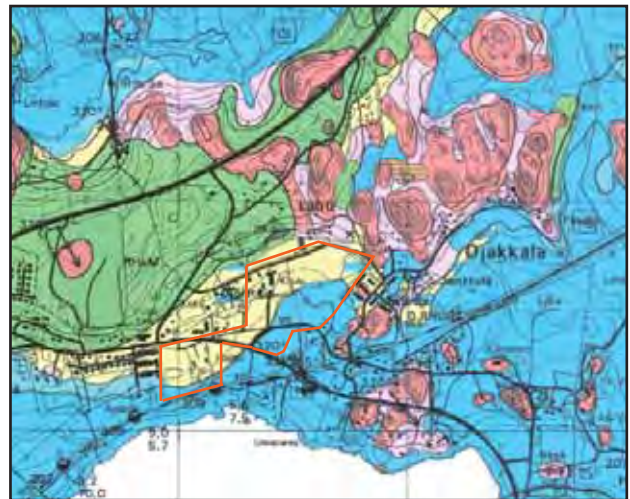
Suunnittelualue jakautuu toisaalta koulutontin ja Nummitien ympäristön hiekka/hietamaahan ja toisaalta peltomaiden saviseen maaperään. Perustamisolosuhteet on selvitettävä tapauskohtaisesti rakennuslupavaiheessa. Suunnittelualueella ei ole vielä tehty tarkempia maaperätutkimuksia ja rakennettavuusselvitystä, joten savikerroksen paksuudesta ei ole tarkkaa tietoa.

## Luonnonolot

### Kasvillisuus

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

Ojakkalan alueella on kesällä 2011 tehty ympäristöselvitys, jonka perusteella suunnittelualueella ei ole todettu vaarantuneeksi luokiteltuja tai silmälläpidettäviä kasvilajeja.



Maaperäkarta, suunnittelualueen karkea raja oranssilla.

- Sora
- Kallio, jonka päällä alle 1 m. maakerros
- Hiekkamoreeni
- Hieta/hiekka
- Savi

### Lepakot

Suomessa on tavattu 13 lepakkolajia, jotka ovat kaikki suojeltuja. Ojakkalan lepakkoselvityksessä kesällä 2011 suunnittelualueella ei esiintynyt lepakoiden eikä siipojen pesä- tai merkittäviä ruokailupaikkoja.

## Luonnon monimuotoisuus

### Luontotyytit

Ojakkalan alue on luonnoltaan erittäin monipuolinen. Ympäristötutkimus Yrjölän kesällä 2011 tekemässä luontoselvityksessä Ojakkalasta löydettiin useita arvokkaita ja säilytettäväksi esitettyjä luontokohteita: lehtoa, luhtaa, nevaa, kalliomänniköitä, koivikkoo,



Ojakkalassa on elävää maaseutua.



Suurin osa suunnittelualueesta on viljeltyä peltoaluetta.



Enätie vie suunnittelualueelle.

sekametsää, metsäsaarekkeitä, avosuota, korpea, niittyä, kalliota, jokivarren puustoa sekä luonnonsuojelulain suojelema pähkinäpensaslehto. Suunnittelualue on rakentamattomilta osin viljeltyä tai kesannolla olevaa peltoaluetta, joihin ei sisälly arvokkaita tai säilytettäväksi esitettyjä luontokohteita.

### Pienilmasto

Ilmastollisesti Ojakkalan alue sijoittuu suotuisaan Länsi-Uudenmaan keitaaseen. Pienilmastollisesti erityisen suotuisia alueita ovat Salpausselän reunamuodostuma sekä viljelytasangolta kohoavat metsäiset kumpareet.

### Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Enäjärven valuma-alueeseen. Enäjärvi on Siuntionjoen vesistöalueen latvajärvi, joka on 6 kilometriä pitkä ja sen pinta-ala on noin 508 hehtaaria. Järven valuma-alue on pinta-alaltaan 3 400 hehtaaria, josta peltoa on n. 23 %.

Enäjärven vedenlaatu on välttävä. Järven tilan huonontumiseen vaikuttivat aikanaan säännöstelypato ja Nummelan taajaman jätevesien lasku järveen. Säännöstelypato korvattiin vuonna 1993 kiinteällä pohjapadolla ja jätevesien lasku järveen lopetettiin vuonna 1973.

Järveä on kunnostettu vuodesta 1993 alkaen. Enäjärven käyttökelpoisuusluokitus on nostettu vuosien 2000-2003 vedenlaatutietojen perusteella huonosta välttävään.

Maatalouden ja viemärijätevesipäästöjen kuormituksen sijaan 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 (asfalttipinnat) ja sadevesien johtamiseen avo-ojissa. Ojia ei pitäisi putkittaa, kuten ei myöskään jokia. Lisäksi laskeutusaltaisiin ja kosteikkoihin pitäisi myös kiinnittää huomiota.

Suunnittelualue sijaitsee osittain Isolähteen pohjavesialueella.

### Maa- ja metsätalous

Ojakkalan taajamalle on omaleimaista muun asutuksen lomaan sijoittuvat maatilojen talouskeskukset. Taajaman keskellä on laaja pelto- ja niittyalue, joka on viljelys- ja laidunkäytössä. Idässä ja lännessä taajamaa rajaavat suuret viljelysalueet. Pohjoisessa on metsätalousmaita.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Ojakkalassa rakennuspaikat ovat perinteisesti sijainneet paksulta savikolta kohoavien selänteiden reunavyöhykkeillä tai savikoilta kohoavilla moreenikumpareilla. Asutus on jonkin verran levinnyt näiltä perinteisiltä rakennuspaikoilta alavammille pelloille.

Ojakkala on pääosin pientalovaltainen taajama, joka jakautuu kolmeen osaan: vanhan aseman ympäristöön, urheilukentän alueeseen (Lahti) ja Pietilän taajamanosaan.

Taajaman länsiosa on tiiviisti rakentunutta, mutta pääosassa kaava-alueella on yhä nähtävissä perinteinen kylärakenne: laajat peltoaukeat, joilta asuinkumpareet kohoavat sekä peltoja reunustava metsävyöhyke pohjoisessa, jonne asutus on rakentunut nauhamaisesti maastonmuotojen mukaan.

Enätien ja Lahdentien tuntumassa on pienkerrostaloja, pientaloja sekä liiketiloja. Alueella on jonkin verran moderneja, perinteisestä tyylistä poikkeavia rakennuksia.

Aseman ympäristöön on rakentunut pientalojen lisäksi rivitaloja. Alueen reunamilla koillisessa sijaitsevat Seutulan rintamamiestalot ja kaakossa talouskeskusten kokonaisuus.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asutusta Ojakkalan alueella on ollut 1500- ja 1600-luvulta lähtien. Alueen kylät muodostuivat kartanoista, maataloista ja torpista. Sotien jälkeen tilojen koko pieneni siirtolaisille luovutettujen maiden vuoksi.

Vuonna 1873 valmistui Hanko-Hyvinkää -rautatie, joka kulkee Lahden ja Ojakkalan kylien viljelysmaiden halki. Ojakkalan asema rakennettiin 1900-luvun alussa. Yksityinen, 12 kilometriä pitkä Ojakkala-Olkkala rata (Pässirata) valmistui 1913. Rata palveli alueen teollisuutta ja maanviljelyä.

Ojakkalan kylän keskusta sijaitsi aiemmin vilkkaan juna-aseman tuntumassa. 1950-luvulta alkoi liiketoiminnan supistuminen Ojakkalan aseman ympäristössä. Pääsyynä kehitykseen oli autoistuminen. Autokuljetusten kustannukset olivat huomattavasti ratakuljetuksia edullisemmat. Viimeinen juna kapearaitisella Ojakkala-Olkkala radalla ajettiin 1957.

Nykyään aseman seutu on hiljentynyt ja Ojakkalan keskusta on siirtynyt Lahden kylän alueelle, Enätien ja Lahdentien risteysalueen tuntumaan.

Jättölän ja Hulttilan kylät ovat vanhaa maatalousaluetta. Kulttuurimaisema on näiden kylien alueella iäkästä ja sitä tulisi tukea sen arvoa vastaavalla tavalla.

#### Ojakkalan taajaman historialliset ja maisemallisesti arvokkaat rakennukset

Suojeluskuntatalo: Vihdin suojeluskunta perustettiin Helsingissä 17.4.1918. Suojeluskuntatalo rakennettiin talkootyönä ja se valmistui arviolta 1932. Suojeluskunnan lakkauttamisen jälkeen 1944 talo on ollut ensin Selin nuorisoseuran käytössä ja nykyisin Maamiesseura, Martat ja Urheiluseura Visa omistavat ja käyttävät taloa. Talo tunnetaan nykyään urheilutalona. Talolla on historiallista arvoa.

Häsän tila sijaitsee Lasiruukintielle. Tila on mahdollisesti ollut asuttuna 1500-luvulta lähtien. Nykyisen päärakennuksen tarkkaa valmistumisvuotta ei ole tiedossa, mutta vuoden 1910 isojaon tarkistuskartassa se on piirretty nykyiselle paikalleen. Päärakennus ja pihapiirin rakennukset on kunnostettu 1980-luvun loppupuolella. Häsän tila on historiallisesti ja maisemallisesti arvokas. Kokonaisuutena se on hyvin säilynyt ja näillä perusteilla sitä suositellaan suojeltavaksi.

Junaradan eteläpuolella Lasimestarintielle sijaitsee Ojakkalan liike-elämään liittyviä rakennuksia. Korttelissa sijaitsee entinen työväen osuuskauppa ja aseman makasiinirakennuksia. Kaupparakennus liittyy Ojakkalan kylän aseman kukoistuskauteen 1910-luvulta 1950-luvulle asti, minkä vuoksi sillä on historiallista arvoa.

Enäjärven ranta-alueelle on muodostunut jonkin verran huvila-asutusta 1900-luvun alkupuolella. Huvilat, joilla on maisemallista arvoa sijaitsevat Puhaltajankujalla, Konsulintielle uimarannan vieressä sekä Härkäniementielle kaupapuutarhan pohjoispuolella.

Lisäksi Ojakkalan alueella sijaitsevat

- Anttilan kantatalo vanhalla kylätontillaan. Päärakennus osin 1700-luvulta.
- Enä-Seppä. Sotilasvirkatulo, isojaossa siirretty kantatalo-talouksrakennuksia 1800-luvulta.
- Haitti. Kantatalon talouskeskus vanhalla kylätontilla.
- Janttula. Kantatalon talouskeskus vanhalla kylätontilla.
- Munkkila. Kantatalon maa-alueet.
- Munkkilanmäki. Kantatalo 1890-luvulta.
- Päivälä IV. Vanha asutustila.

Ojakkalan alueella on tehty päivitetty rakennusinventointi 2013, johon voi tutustua Vihdin kunnan kaavoituksessa.

Suunnittelualueella ei sijaitse historiallisia eikä maisemallisesti arvokkaita rakennuksia.

## Alueen asutushistorian vaihteita

Ojakkalaan on tehty rakennuskohdeinventointeja vuosina 1989 ja 2013. Ojakkalan asutushistoria ulottuu 1500-luvulle saakka, joten historiallisia ja maisemallisia arvoja omaavia talouskeskuksia ja erillistaloja on alueelta edelleen löydettävissä. Rautatieaseman asemarakennukset ovat pääosin 1920-luvulta, osa rakennuksista on purettu tai joutunut huonoon kuntoon. Asemapäällikön rakennus on nykyisin asuinkäytössä.

### Talouskeskukset:

Ojakkalan alueella sijaitsee useita tiloja, joista osalla on historiallista ja maisemallista arvoa, mm:

Körsserin talouskeskus sijaitsee Hulttilantien pohjoispuolella. Tila on ollut mahdollisesti asutettuna jo 1500-luvun lopulta.

Ali- ja Yli-Väärän talouskeskukset: Väärän talon paikka saattoi olla asuttuna jo 1560-luvulta. Väärä lohkottiin Ali- ja Yli-Vääräksi vuonna 1801.

Haittin talouskeskus sijaitsee suunnittelualueella. Rakennuskohdeinventoinnissa sen on todettu olevan maisemallisesti ja asutushistoriallisesti merkittävä asuinpaikka.



Urheilutalo sijaitsee suunnittelualueelta länteen. Se on yksi Ojakkalan maamerkeistä.

### Suunnittelualueen rakennuskanta ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1958 rakennettu ja 1980-luvulla laajennettu Ojakkalan koulu. Koulutontilla sijaitsee myös Ojakkalan päiväkotiki. Päiväkotiki toimii aluksi parakeissa, mutta siirtyy uuteen päiväkotirakennukseen sen valmistuttua. Suunnittelualueeseen kuuluu myös muutama asuinrakennus 1950-luvulta.



Ojakkalan taajama on talouskeskusten ympärille rakentunut kylämäinen pientaloalue Enäjärven rannalla. Rautatie halkoo maisemaa.

## Sosiaalinen ympäristö

Ojakkalan taajaman keskusta-alue sijoittuu Enätien ja Lahdentien läheisyyteen. Urheilukenttä tarjoaa kyläläisille harrastus-, tapahtuma- ja kohtaamispaikan. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva kenttä toimii myös yhteisten tapahtumien pitopaikkana ja tarvittaessa torina. Urheilukentän läheisyydessä sijaitsevat urheilutalo, koulu ja päiväkoti sekä muutamia kaupallisia palveluita. Puhaltajankujalla sijaitsee yhä käytössä oleva työväentalo.

## Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Ojakkalan palvelut sijoittuvat nykyisen keskustan, Enätien ja Lahdentien tuntumaan. Taajamassa on yksi pienehkö päivittäistavarakauppa. Suunnittelualueella sijaitsee Ojakkalan päiväkoti ja alakoulu. Enäjärven rannassa on Enä-Sepän leiri- ja kurssikeskus. Muut peruspalvelut ja kaupallinen toiminta sijoittuvat Nummelaan noin 5-6 km päähän.

Ojakkalan alueella toimii muutamia pienyrittäjiä. Yhtenäistä työpaikka-aluetta ei Ojakkalan taajamassa ole. Nykyisen taajama-alueen pohjoispuolella sijaitsee Hiekan työpaikka-alue.

Koko Ojakkalassa oli asukkaita vuonna 2012 1461, joista Ojakkalan kaavoitetulla alueella asui noin 706. Suunnittelualueella asukkaita on muutama.

## Liikenne

Enätie ja Lahdentie ovat Ojakkalan taajaman pääyhteyksiä Nummelan ja Helsingin suuntaan sekä vt 25:lle. Enätien linjaus on säilynyt melko samana sen rakentamisesta lähtien. Suunnittelualueeseen kuuluu tai se rajautuu Enätiehen ja Santsillantiehen sekä pohjoisessa Nummitiehen, jota kautta suuri osa taajaman joukkoliikenteestä kulkee.



Liikenneverkko

Suunnittelualueen liikemääräinen sijainti vihreällä katkoviivalla.

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

Taajaman tielinjaukset ovat syntyneet pääosin ennen maankäytön suunnittelua. Ojakkalan liikenneverkko on tästä johtuen melko jäsentymätön.

## Kevyt liikenne

Nummelasta Ojakkalan keskustaan aina Santsillantielle saakka kevyenliikenteen yhteydet ovat hyvät. Taajaman sisällä yhteyksissä on puutteita.

## Joukkoliikenne

Ojakkalan joukkoliikenne tukeutuu linja-autoihin. Pysäkkejä löytyy kattavasti koko taajaman alueelta. Kaikki vuorot eivät aja Nummitietä ja Taaplaajantietä pitkin, jolloin kävelymatkaa pysäkillä voi kertyä kilometri tai enemmän lähtöpaikasta riippuen.

Ojakkalasta on arkisin kouluvuoden aikana hyvät joukkoliikenneyhteydet Helsinkiin, Nummelaan sekä Kirkonkylälle.

Kouluvuoden ulkopuolella joukkoliikenneyhteydet ovat heikommat. Vuoroja on esimerkiksi Ojakkala-Nummela välillä 4 koulupäivien/kouluvuoden ulkopuolella, kun koulupäivien aikana vuoroja kulkee 11. Viikonloppuisin yhteyksiä on 1-3 päivästä ja matkakohteesta riippuen.

## Virkistys

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön metsäiset alueet ovat nykyisellään virkistyskäytössä. Erityisesti Ojakkalan taajaman luoteisosalla sijaitsevalla entisellä soranottoalueella kulkee paljon erisuuntiin risteileviä polkuverkostoja, jotka ovat vilkkaassa virkistyskäytössä.

Ojakkalassa on urheilukenttä ja uimaranta ja verrattain lyhyt matka Vihti Ski laskettelu-golfkeskukseen.

## Tekninen huolto

Koko kaava-alue on kunnallistekniikan piirissä.

Raakavesi tuotetaan kaikilta neljältä vedenottamolta. Jätevedet johdetaan alueelta Höytiönnummen jäteveden puhdistamoon.

Alueen jätehuollosta vastaa Rosk'n Roll. Lisäksi urheilutalon pihassa on kierrätyspiste. Rosk'n Rollin jäteasema sijaitsee alle 5 km päässä, Pyölintietä pohjoiseen Ojakkalan keskustasta.

Sähkösiirtoverkon hoidosta vastaa Fortum. Keskustassa on maakaapeleita -muualla pääasiassa 20 ja 0,4 kV:n ilmajohtoja. 20 kV:n ilmajohtoilla on 10 m suojavaähyke.

## Ympäristöhäiriöt

Ojakkalan taajaman läpi ja suunnittelualueen läheisyydessä kulkee Hanko-Hyvinkää -rata, joka on yksiraiteinen ja sähköistämätön. Radalla kulkee vain tavaraliikennettä. Osa junista kulkee ylliraskaassa lastissa. Raideliikenteestä aiheutuu melun lisäksi tärinää, josta ei aiheudu vaurioriskiä rakenteille tärinäselvityksessä tutkituilla alueilla. Niin suunnittelualueelle kuin koko tutkitulle Ojakkalan taajaman alueelle on mahdollista rakentaa ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä teollisuus-, liike- ja toimistorakennuksia.

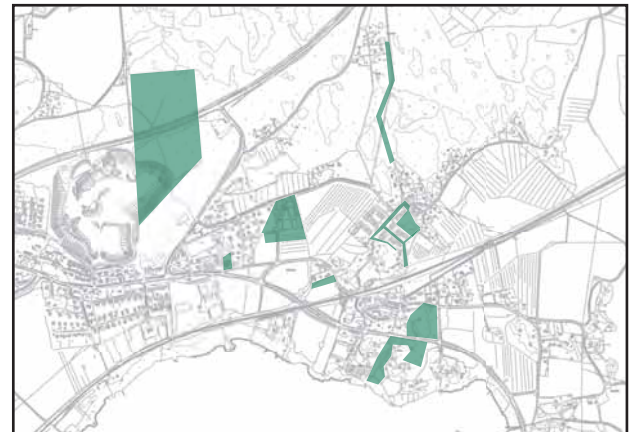
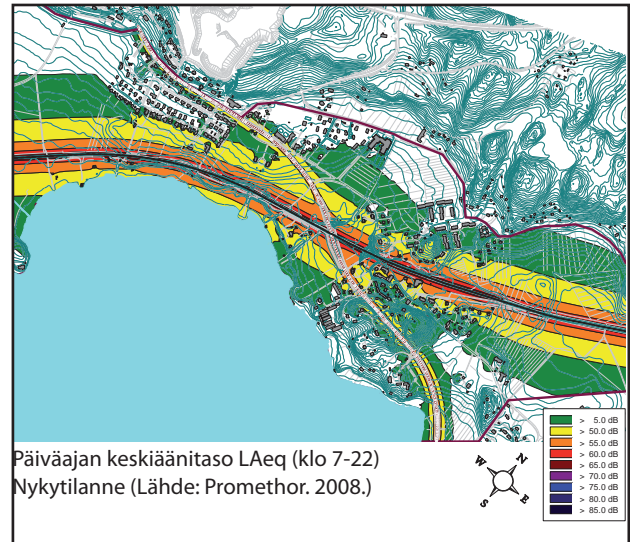
Asuinrakentaminen on mahdollista kaikilla tärinäselvityksen alueilla, mutta se asettaa vaatimuksia rakennusten sijoittelulle sekä materiaaleille. Tarkemmat mittaukset voivat olla tarpeen radan läheisyydessä ennen rakentamista.

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. Koska suunnittelualue on vanha alue, melun ohjearvoina voidaan käyttää päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB.

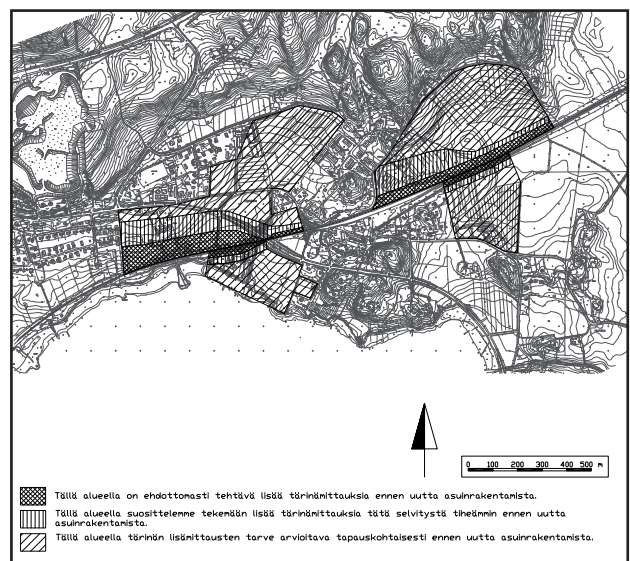
Ojakkalan taajamaa pohjoisessa rajaavalta vt 25:ltä kantautuu jonkin verran tieliikennemelua keskustan alueelle, mutta ei merkittävästi suunnittelualueelle.

## Maanomistus

Pääosa suunnittelualueesta on yksityisessä omistuksessa. Kunta omistaa alueesta noin 2,7 ha. Yksityisiä maanomistajia alueella on yhteensä 3 kpl.



Kunnan maanomistus Ojakkalassa



Alueiden rakentamissoveltuvuus tärinämittausten perusteella Raideliikenteen aiheuttaman tärinän mittaus Nummelan ja Ojakkalan taajamissa-raportissa (2008)

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Uudenmaan maakuntakaavan uudistaminen vaiheittain on parhaillaan käynnissä. 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 20.3.2013 ja on parhaillaan ympäristöministeriössä vahvistettavana. Suunnittelualue sijaitsee ruskealla värillä osoitetulla taajamatoimintojen alueella.

Maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sijoittamalla asuntotuotannon ja muiden toimintojen painopiste olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, rataverkkoon ja pääväyliin tukeutuen.

1. vaihemaakuntakaavassa käsitellään jätehuoltoa, kiviaineshuoltoa, moottori- ja ampumarata-alueita, liikenteen varikkoja ja terminaaleja sekä laajoja yhtenäisiä metsätalousalueita ja hiljaisia alueita. Suunnittelualueeseen ei kohdistu merkintöjä 1. vaihemaakuntakaavassa.

2. vaihemaakuntakaavassa sovitetaan yhteen toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, sitä tukeva liikennejärjestelmä ja kaupan palveluverkko. 2. maakuntakaavassa on esitetty uusi luoteis-eteläsuuntainen viheryhteystarve Ojakkalan taajaman itäpuolelle. Lisäksi ehdotuksessa esitetään arvokkaan harjualueen laajentamista Ojakkalasta koilliseen. 2. vaihemaakuntakaava on ympäristöministeriössä vahvistettavana.

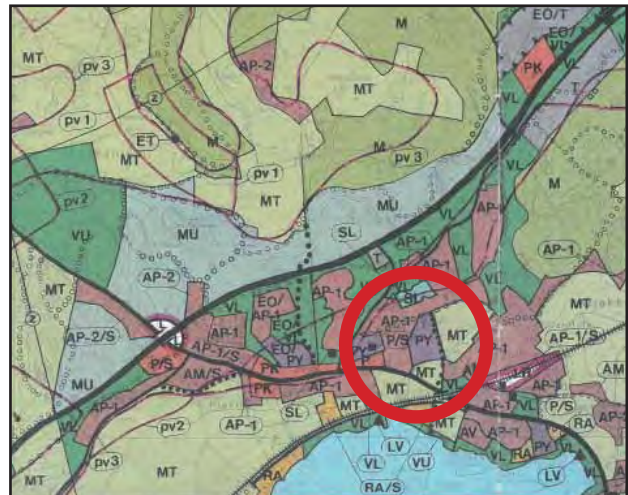
### Yleiskaava ja osayleiskaavat

Vihdin kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10. marraskuuta 1986. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (MT). Alueelle on osoitettu kevyenliikenteen reitti.

Nummelan koillisosien ja Ojakkalan oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) sekä puistoalueita (VP). Osayleiskaava oli julkisesti nähtävillä marraskuussa 1998, mutta ei edennyt hyväksyttäväksi.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity.



Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity.



Ote Nummelan koillisosien ja Ojakkalan osayleiskaavasta (1998).

## Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Ojakkalan asemanseudun rakennuskaava, kaava 1 (kv 4.3.1974).

Asemakaavan muutos koskee ensisijaisesti opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR), omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO), maatalousaluetta (M) ja puistoaluetta (VP) sekä katu- ja liikennealuetta.

Ojakkalan taajamassa kaavan 1 alue on osittain toteutunut kaavan vastaisesti, esimerkiksi rivitalokortteleiden sijaan on monin paikoin rakennettu yksittäisiä asuinrakennuksia ja liikerakennuksille osoitettujen korttelialueiden tilalle on valmistunut asuinkortteleita.

## Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Vihdin kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 28.1.2002 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikuttisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestys sisältää muun muassa tulkintoja vanhimpien rakennuskaavojen rakennusoikeudesta sekä ohjeita rakennusten sovittamisesta olemassa olevaan ympäristöön ja muita yksityiskohtaisempia ohjeita rakentamiseen. Rakennusjärjestys on saatavilla esimerkiksi kunnan nettisivuilta.

## Rakennus- ja toimenpidekiellot

Suunnittelualue sisältyy Ojakkalan asemakaava ja asemakaavan muutosalueeseen, kaava Oj 15, jolla on voimassa MRL 53 §:n mukainen rakennuskielto ja MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto (kh 11.3.2013 § 81).

## Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 saatetaan ajan tasalle kaavatyön yhteydessä.



Ote Ojakkalan asemanseudun rakennuskaavasta, kaava 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vihreällä katkoviivalla.

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

**Vihdin kunnan kaavoitustarpeen ja -kohteiden arvioinnin loppuraportissa** (1998) todetaan, että Ojakkalan keskusta-aluetta tulisi tiivistää ja täydentää pienimuotoisen rakentamisen avulla pyrkien samalla säilyttämään vanhaa puustoa ja kujanteita. Uutena alueena, jolle voi sijoittaa esim uutta pientaloasutusta, esitetään koulun ja 1980-luvulla pellolle rakennetun rivitaloalueen väliä. Ojakkalassa vanha kulttuurimaisema tulee ottaa huomioon maankäyttöä suunnitellessa.

**Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä** (kv 2.4.2012) on esitetty linjaukset siitä, kuinka kunnan toiminnassa ja päätöksenteossa tulee huomioida kestävä kehityksen periaatteet. Kestävä kehityksen mukainen yhdyskuntarakenteen kehittäminen on ohjelman mukaan olemassa olevaa rakennetta täydentävää ja olevat tekniset verkostot hyödyntävää.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 15.11.2004 **Vihdin kunnan kehityskuvan 2025**. Ojakkala on kehityskuvassa osoitettu taajamaksi.

Vihdin kunnanhallituksen asettaman ilmastostrategiatoimikunnan laatima **Vihdin kunnan ilmastostrategia 2010 - 2020** (kv 14.6.2010) sisältää katsauksen ilmastostrategiatyön taustoihin, tavoitteet ja tahtotilan sekä toimenpiteet päästöjen vähentämiseksi. Strategiaassa asetetaan kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistavoitteeksi ainakin 20 % vuoden 1990 tasosta vuoteen 2020 mennessä. Vihdin suurimmat kasvihuonekaasupäästöt syntyvät liikenteestä, sähkönkulutuksesta ja lämmityksestä.

Ilmastostrategiaassa on asetettu seuraavat toiminnalliset tavoitteet, joihin kaavoituksella voidaan vaikuttaa: Liikenteen kasvihuonepäästöjä vähennetään, yhdyskuntarakennetta eheytetään, sähkö- ja lämmitysenergian kulutuksen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä vähennetään ja varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Liikenteen kasvihuonepäästöjä voidaan vähentää kaavoituksen keinoin kehittämällä kevyen liikenteen väyliä taajamissa ja niiden välillä. Yhdyskuntarakennetta täydennetään ja yhdyskuntien energiatehokkuutta parannetaan. Asumisen, työpaikkojen ja palveluiden sijoittamisessa pyritään liikennetarpeen vähentämiseen. Yhdyskuntarakennetta koskevien hankkeiden ja päätösten energiatehokkuus ja vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin selvitetään jo suunnitteluvaiheessa. Edistetään aluelämpöverkon laajentamista Nummelassa ja selvitetään rakentamisedellytyksiä muissa taajamissa. Maankäytön suunnittelussa huomioidaan ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit.

Vuonna 1991 Ojakkalaan laadittiin **rakennuskaavan muutos ja laajennus**, joka oli kahteen kertaan nähtävillä vuoden 1991 aikana. Työn perusselvitykset laadittiin Vihdin kunnassa, mutta kaavatyö tilattiin konsultilta. Kaavaa ei vahvistettu, mutta sen perusteella on tehty joitakin kaavamuuksia.

**Kuuma-kuntien yhteisen kehityskuvan** (2012) tavoitteena oli Helsingin seudun 14 kunnan tekemän Rajaton Metropolipuuevuoron syventäminen, MAL-aiesopimukseen kirjatun Helsingin seudun yhteisen maankäyttösuunnitelman laadinnan pohjustaminen ja Kuuma-kuntien muodostaman alueen käsittely osana Helsingin seutua elinvoimaisena, kilpailukykyisenä ja omaleimaisena toimintaympäristönä. Tavoitevuosi oli 2035, mutta tämän lisäksi visioitiin tulevaisuutta myös pidemmällä tähtäimellä (2050). Kehityskuvassa tarkasteltiin erityisesti keskusten kehittämistä, työpaikkojen, palveluiden, kulttuuri- ja luontokohteiden sekä virkistysalueiden sijoittumista, sisältöä ja toteuttamisen ohjelmointia. Ojakkala lukeutuu kehityskuvassa asutustaajamien, kylien ja kylämäisten alueiden luokkaan. Nämä ovat asumispainotteisia, joiden palveluista pääosa haetaan suuremmista taajamista. Kylät ovat Kuuma-seudun yksi merkittävimmistä vahvuuksista. Uudisrakentamisen ohjaus on tärkeää kyläkuvan säilymiseksi ja kylien kehittämiseksi. Ympäröivän maaseutualueen arvojen säilyminen on tärkeää, jotta kylien vetovoima säilyy. Alueen identiteetti (historia ja erityispiirteet) on tärkeä tekijä ja sen vahvistamiselle tulee luoda edellytyksiä. Kylät tukeutuvat autoliikenteeseen, koska joukkoliikenteen tarjonta on pääsääntöisesti vähäistä. Jalankulun ja pyöräilyn edistäminen lyhyillä matkoilla kylien ja koulujen läheisyydessä sekä kylien ja kuntakeskuksen välillä on tärkeää.

**Nummelan ja Ojakkalan hulevesien hallintasuunnitelmassa** (2013) tunnistetaan nykyiset hulevesien hallinnan ongelmat ja kaavoituksen mukaisen maankäytön toteutumisesta tulevaisuudessa aiheutuvat potentiaaliset hulevesivaikutukset. Työssä on määritelty keskeiset hulevesien hallintaan tarvittavat rakenteet ja alueelliset hulevesien hallintatavoitteet, joiden avulla saadaan korjattua nykyiset alueelliset hulevesiongelmat ja ehkäistyä tulevan maankäytön tiivistymisestä aiheutuvat hulevesivaikutukset.

Ojakkalan kaava-alueelta ja sen liikenteelliseltä vaikutusalueelta on laadittu **liikenteen toimivuustarkastelu** (2014), jossa arvioidaan mm. liikenteen toimivuus sekä liittymien välityskyky maantieverkkoon. Ojakkalan taajaman liikenteen toimivuustarkastelu on tehty Ojakkalan taajaman nykytilanteen sekä tulevan maankäytön mukaisen liikenteellisen toimivuuden ja välityskyvyn analysointia varten. Työssä on arvioitu nykyisen ja vuosien 2025 ja 2050 tulevan maankäytön synnyttämät liikennetuotokset sekä uusien liittymä- ja tieyhteyksien vaikutukset liikenneverkon ja sen liittymien toimivuuteen. Selvitystyön tuloksena voidaan todeta, että kaava-alueen Oj15 ja Auringonkehrän alueen Oj16 toteuttamiselle ei liikenneverkollisesti ole estettä. Liikenteen kasvusta huolimatta liittymät toimivat erittäin hyvin nykyisen tyyppisinäkin. Joukkoliikenteen pysäkkijärjestelyitä ja päätieverkon kevyen liikenteen yhteyksiin on selvityksen perusteella kiinnitettävä huomioita, jotta liikenneturvallisuus säilyy hyvänä.

Kirkonkylän, Ojakkalan ja Nummelan kaava-alueille on toteutettu **arkeologinen inventointi** (2012). Inventoinnissa tarkastettiin kaava-alueella sijaitsevat ennestään tunnetut kiinteät muinaisjäänökset sekä etsittiin mahdollisuuksien mukaan vielä tuntemattomia kohteita.



Näkymä Ojakkalan koulun piha-alueelle.

Kunnanhallitus hyväksyi Vihdin kunnan ja Corinne ja Bettina von Rentelnin sekä Vihdin kunnan ja Sara Maattola-Lindholmin kanssa tehtävät **kaavoituksen käynnistämissopimukset** kokouksessaan 16.6.2014. Maanomistajien kanssa tullaan tekemään maankäyttösopimuksia.



Suunnittelualueen rajausta (punainen rajausta) asemakaavojen yhdistelmäkartalla.

# 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ojakkala on Vihdin kolmanneksi suurin taajama. Osa Nummelan kasvusta suuntautuu myös Ojakkalaan sen läheisen sijainnin vuoksi. Suunnittelulla pyritään osaltaan vastaamaan väestömäärän kasvuennusteen asuntojen uudistuotannon tarpeeseen. Alue on luonnollista Ojakkalan taajaman täydennysaluetta ja paikallisesti hyvien liikenneyhteyksien johdosta alueella on painetta tehokkaampaan rakentamiseen. Kaavalla tutkitaan myös suunnittelualueella sijaitsevan koulutontin laajentamista.

Ojakkalan kaava 1 vuodelta 1971 ei vastaa enää nykyisiä maankäytön tarpeita. Kaava ei joiltakin osin ole myöskään toteutunut.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö perustuu kaavaan Oj 15, joka on ollut mukana kunnan kaavoitusohjelmassa vuodesta 2009 lähtien. Omana kaavatyönään kaava Oj 17 sisältyy kunnanvaltuuston 14.11.2013, § 74 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuodelle 2014.

Kaavoitus- ja tekninenlautakunta käsittelee kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 15.1.2014 ja kaava kuulutettiin vireille 24.1.2014.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat ja kaikki ne joiden asumiseen, työnteeseen 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.

### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 24.1.2014.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 MRL:n sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa 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 huomioonottaen. 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 asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan 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

Kaavoitusohjelmassa 2014 painotetaan edellytysten luomista monipuoliselle asuntotuotannolle kaavoittamalla korkealaatuisia ja omaleimaisia pientaloalueita sekä kehittämällä taajamakeskustoja asumisen ja palveluiden alueina. Asuinalueiden kaavoittamisessa pääpaino on olemassa olevien asuinalueiden täydentämisessä ja taajamien kasvusuuntien mukaisessa laajentamisessa. Ojakkalan keskustan asemakaavan muutoksella, Oj 17, on tarkoitus suunnitella Ojakkalan koulu- ja päiväkodille riittävät tilavaraukset. Tavoitteena on lisäksi osoittaa alueita yksityisen päiväkodin tarpeisiin.

Ojakkalan taajaman kasvaessa ja tiivistyessä sekä asukasmäärän lisääntyessä myös päivittäistavarakaupan tarve tulee kasvamaan. Kaavatyön tavoitteena on sijoittaa alueelle uusi päivittäistavarakaupan aluevaraus Oj 15 kaavarungon mukaisesti.

Vihdin kunnan asunstrategian (2012) mukaisesti tavoitteena on tarjota väestönkasvuun vastaavaa monipuolista asuntotuotantoa. Uusi asuntotuotanto keskittyy paljolti korkealaatuisiin ja omaleimaisiin pientaloalueisiin. Pääpaino on olevien asuinalueiden täydentämisessä ja taajamien kasvusuuntien mukaisessa laajentamisessa. Kohtuuhintaisten, palvelujen läheisyydessä sijaitsevien asemakaavoitettujen omakotitonttien hyvä saatavuus kasvattaa kunnan taajama-astetta ja hajarakentamisen osuus pienenee. Perinteisten omakotitonttien lisäksi Vihdissä on tarvetta tutkia myös uusia rakentamisen ja asumisen muotoja. Kaavatyön tavoitteena on osoittaa uusia alueita asuntorakentamiseen. Lisäksi selvitetään mahdollisuuksia pienkerrostalojen toteuttamiseksi senioriasumiseen.

Kunnan tavoitteena on myös pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen.

Tavoitteena on myös laatia asemakaava siten, että se tukee Vihdin kunnan ilmastostrategia 2010 - 2020:n mukaisia tavoitteita: liikenteen kasvihuonepäästöjä vähennetään, yhdyskuntarakennetta eheytetään, sähkö- ja lämmitysenergian kulutuksen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä vähennetään ja varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Kaavatyön tavoitteena on osoittaa alueelle uusi kokoojakatu sekä aluevaraus liittynäpysäköintiin, jolla osaltaan parannetaan julkisen liikenteen käyttöä edellytyksiä.

### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava **valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden** huomioonottamisesta 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.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty seuraaviin kokonaisuuksiin:

Toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, toimivat yhteysverkot ja energiahuolto, Helsingin seudun erityiskysymykset, luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Tämän asemakaavan muutostyön yhteydessä tulee huomioida erityisesti seuraavat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut asiakohdat:

*Toimiva aluerakenne:* Alueidenkäytöllä edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä.

*Eheytyvä yhdyskuntarakenne:* Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

*Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto:* Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioonottaen. 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.

### 4.4.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Ojakkalan taajama on pientalovaltainen. Alueen kehittämisessä tulee kiinnittää huomiota yhteisöllisyyden säilyttämiseen ja tutkia erilaisia maisemaan sopivia pientaloratkaisuja. Vanhojen rakennusten säilyttämistä tulee tukea ja ympäristön ominaispiirteet säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Suunnittelualueella sijaitsee Ojakkalan koulu, ja Ojakkalan päiväkotitoimi. Päiväkotitoimi toimii parakeissa. Ojakkalan koulu- ja päiväkodin laajennus on käynnissä. Ojakkalan keskustan asemakaavan muutoksen (Oj 17) tavoitteena on Ojakkalan koulu- ja päiväkodille

riittävät tilavaraukset nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin. Yksityisen päiväkotitoiminta koulutilojen läheisyydessä mopoilupolustaa Ojakkalan palvelutarjontaa.

Tavoitteena on myös Enäjärven vedenlaadun parantaminen maankäytön avulla eli kaavoituksessa huomioidaan hulevesien käsittely ja pintavesiuomien säilyttäminen.

Kaava-alue sijaitsee pyöräilymatkan päässä Nummelan palveluista. Pyöräilyn lisäämiseksi kevyenliikenteen yhteyksien parantamiseen ja liikenteen turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Ojakkalassa ei nykytilanteessa ole riittävästi joukkoliikennettä palvelevia liityntäpysäköintipaikkoja. Suunnittelualueelle, Enätien ja Santsillantien läheisyyteen on tavoitteen sijoittaa liityntäpysäköinnille varattu alue.

#### 4.4.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

##### Osallisten tavoitteet

Vihdin kunnan ja Corinne ja Bettina von Rentelnin kesken tehdystä kaavoituksen käynnistämissopimuksessa on esitetty maanomistajan tavoitteeksi, että alueella pystyttäisiin tarjoamaan erimuotoisia asuinmahdollisuuksia yksilöllisistä omakotitaloista kerrostaloihin sekä senioriasuntoihin, jossa tarvittavat palvelut olisivat helposti saatavilla. Lisäksi asemakaavoituksella tutkittaisiin liikerakentamisen sijoittamista alueelle, joka tarjoaisi mahdollisimman kattavat palvelut kuntalaisille.

Vihdin kunnan ja Sara Maattola-Lindholmin kesken tehdystä kaavoituksen käynnistämissopimuksessa on esitetty maanomistajan tavoitteeksi, että asemakaavoituksella tutkitaan pientalojen sijoittamista alueelle sekä kiinteistön Haitti 2:91 talouskeskuksen säilyttämistä ja hevostoiminnan jatkamisen mahdollistamista alueella. Kiinteistön Haitti 2:91 omistaja on esittänyt tavoitteenaan lisäksi, että Janttulantien varteen suunniteltua AKR-korttelialuetta sekä erillispientalojen korttelialuetta AO laajennettaisiin.

Ojakkalan koulun sekä Ojakkalan päiväkodin edustajien kanssa käydyssä katselmuksessa koulutontilla todettiin tavoitteeksi riittävä tontin laajennusmahdollisuus niin uudisrakentamisen kuin piharakentamisenkin osalta.

Ojakkalan taajama, olemassa oleva aluerakenne. Suunnittelualueen raja (punainen raja).



## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavan kaavaratkaisun kuvaus

Asemakaavaehdotuksen laatimisen pohjana toimivat Oj15 valmisteluaineiston kaavarunko, kaavalle asetetut tavoitteet, mm. Ojakkalan taajaman tiivistäminen ja koulutontin laajentamismahdollisuuksien luominen. Kaavaehdotukseen merkittyjen kortteleiden rajaukseen ovat vaikuttaneet katualueiden rajaukset, keskuspuistomaista viherrakennetta varten tarvittavat aluevaraukset sekä hulevesien käsittelyä varten tarvittavan alueen laajuus. Korttelirajaukset on suunniteltu niin, että alueella olevat vesi- ja viemärilinjat jäävät ensisijaisesti joko yleisille alueille tai katualueille, eivätkä näin ollen rasita suunniteltuja korttelialueita.

Liikenne- ja kulkuratkaisu on kaavaehdotuksessa esitetty siten, että ajo asuinkorttelialueille on suunniteltu pääosin uusia liikenneväyliä pitkin. Enätieltä koilliseen risteää uutena liikenneväylänä Janttulantie väylä (osittain entinen Santsillantie) ja joka kääntyy kohta kohti Nummitietä. Janttulantie on suunniteltu alueen kokoojatasoiseksi kaduksi ja jonka varteen sijoitetaan myös kevyen liikenteen väylä. Janttulantien varrella on asuin-, liike- ja kerrostalotontteja sekä erillispientalotontteja. Janttulantietä etelästä pohjoiseen tullessa vasemmalle kääntyy Rälssikujan asuntokatu, jonka varrella on useita erillispientalotontteja. Rälssikujan päädyssä pääsee Rälssipolun kevyen liikenteen väylää pitkin Nummitielle. Pääosin jo rakentuneen Polvianderin katualue esitetään muutettavan päätyväksi kaduksi.

Merkittävimmät muutokset Oj15 kaavarungosta kaavaehdotukseen on AKR-korttelialueen laajentaminen sekä AP- ja AO-korttelialueiden rajausten ja ohjeellisten tonttijaon muuttaminen siten, että muodostuu yksi hieman isompi AP-tontti ja useampia ja pienempiä AO-tontteja.

Samalla Rälssikujan katulinjausta on hieman muutettu. Oj15 kaavarungossa esitetty Paukkujapolku-niminen kevyen liikenteen väylä on poistettu kaavaehdotuksessa valmisteluaineistosta saadun palautteen perusteella.

Oj15 kaavarungon pohjalta on kaava-alueita tarkoitettu viädä pienempinä osa-alueina asemakaavaehdotuksiksi ja edelleen asemakaavoiksi, joissa myös Janttulankuja tulee tulevaisuudessa yhdistämään uusia asuinkortteleita muuhun alueen katuverkkoon.

Kaavaehdotukseen on merkitty koulu- ja päiväkotitoimintaa varten yleisen rakennuksen tontti. Voimassa olevan asemakaavan mukaista tonttia on laajennettu etelän suuntaan. Ojakkalan taajaman tiivistäminen ja laajentaminen edellyttää myös koulujen luokkamäärien sekä päiväkotipaikkojen lisäämistä, mihin koulutontin laajentaminen antaa mahdollisuuden. Kortteliin on osoitettu myös lähipalvelurakennusten

korttelialuetta, johon voidaan sijoittaa tiloja niin päiväkoti- kuin muutakin palvelutoimintaa varten.

Koulutontin yhteyteen Janttulantien varteen on kaavaehdotuksessa osoitettu pysäköintialue. Sijaitessaan Ojakkalan keskustan solmukohdassa alue toimii hyvin myös liityntäpysäköintialueena.

Koulutonttia vastapäätä Janttulantien varrella on osoitettu liike- ja toimistorakennusten kortteli 33. Ojakkalan taajaman kehittyessä on tarvetta päivittäistavarakaupalle hyvien liikenneyhteyksien varrella. Tontti mahdollistaa alle 2000 k-m<sup>2</sup> vähittäiskaupan yksikön rakentamisen sekä tiloja erikoisliikkeille ja toimistoille. Kortteliin on osoitettu myös tontti asuin-, liike- ja kerrostaloille. Tontilla asumiseen käytettävästä kerrosalasta vähintään puolet on osoitettava senioriasumiseen.

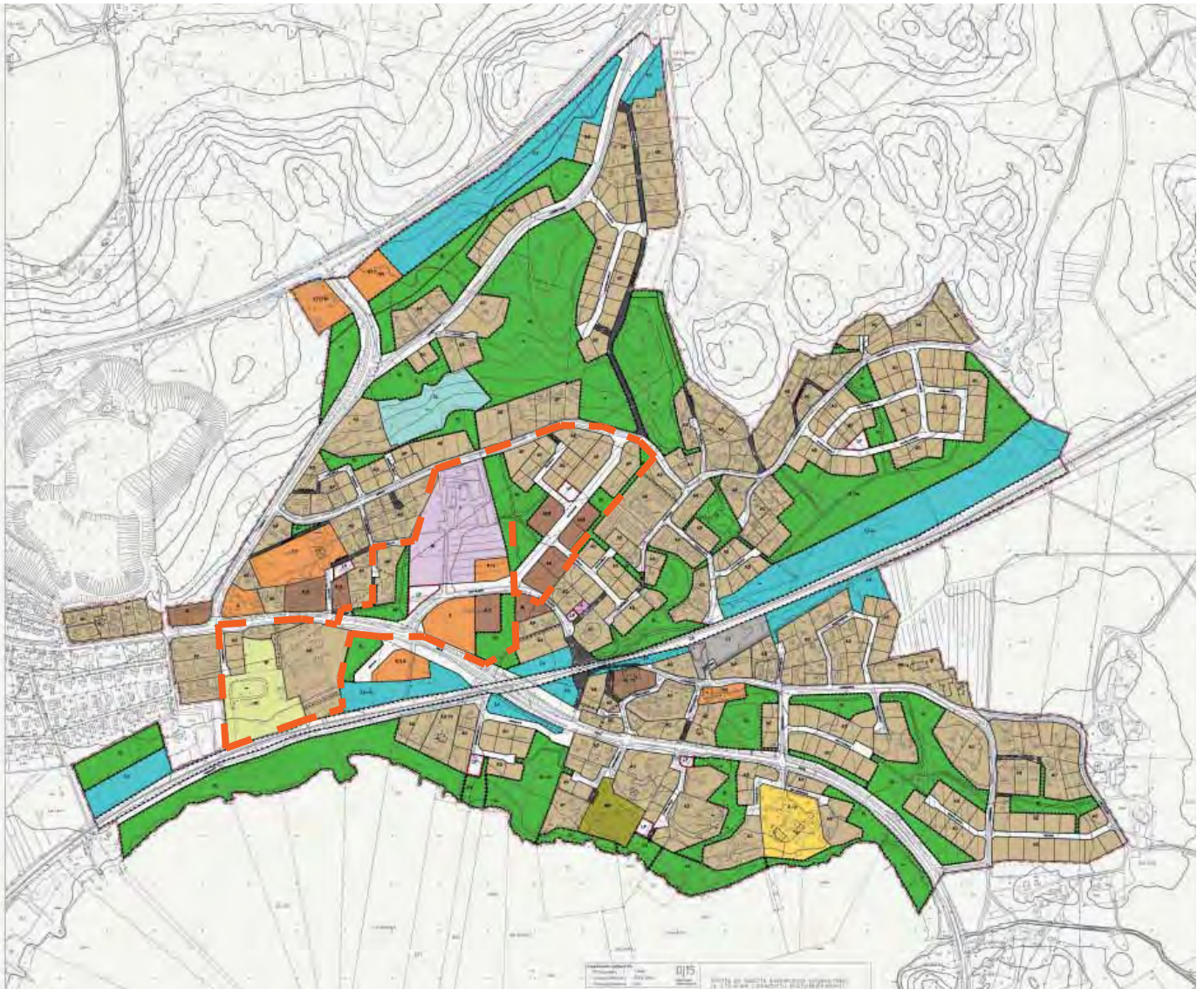
Janttulantien varrella on osoitettu tiivistä rakentamista; kaksi kerrostalotonttia, neljä asuin- ja kerrostalojen ja rivitalojen tonttia sekä kolme asuinpientalotonttia.

Janttulantieltä vasempaan risteää Rälssikujan tonttikatu. Kadun varteen on kaavaehdotuksessa osoitettu yhdeksän pientä erillispientalotonttia. Pienet, alle 600 m<sup>2</sup> erillispientalotontit mahdollistavat pienimuotoisempaa omakotiasumista keskustatoimintojen ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kortteliin on osoitettu lisäksi yksi isompi erillispientalotontti, asuinpientalotontti sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontit, joiden tonttiliittymän voi tehdä myös Nummitielle. Janttulantien ja Rälssikujan risteysalueella on kaavaehdotuksessa osoitettu autojen parkoitusalueita. Osa pienemmille tonteille vaadituista autopaikoista voidaan osoittaa tälle parkoitusalueelle. Se palvelee tarpeen mukaan myös alueensa vierasautopaikka-alueena.

Enätien eteläpuolella sijaitsee Haitin kantatila. Talouskeskuksen pihapiiri on kaavaehdotuksessa osoitettu maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakentamisessa tulee huomioida alueen asutushistoriallinen merkitys. Myös Hanko-Hyvinkää -rautatien aiheuttama melu tulee uuden rakentamisessa huomioida. Talouskeskuksen läheisyyteen on osoitettu maatalousaluetta, jolla mahdollistetaan tilan hevostaloustoiminnan jatkuminen. Alue muodostaa suojavyöhykettä omakotiasumisen suuntaan.

Enätieltä risteää etelän suuntaan Alikapteeninkuja. Tonttikatu rajautuu kaavan mukaisesti toteutuneeseen rivitalokortteliin. Kaavaehdotuksessa kadun varrella on osoitettu kolme uutta erillispientalotonttia. Enätien varteen on kaavaehdotuksessa osoitettu yksi erillispientalotontti. Tontilla sijaitsee 1940-luvulla rakennettu omakotitalo sekä talousrakennus.

Polvianderintien ja Koulutien varteen on kaavaehdotuksessa osoitettu neljä asuinpientalojen tonttia. Oj15 valmisteluaineiston kaavarungossa



Suunnittelualueen rajaus (oranssi karkoviiva) Ojakkalan asemakaava ja asemakaavan muutos, Oj15, valmisteluaineiston kaavaluonnoskartalla.

oli Polvianderintien jatkeelta ja korttelialueen läpi osoitettu kevyen liikenteen väylä, mutta nähtävillä olon aikana saapuneen palautteen perusteella se on kaavaehdotuksessa poistettu.

Koulutontin, Enätien ja Nummitien sekä uusien asuinkorttelien väliin on osoitettu keskuspuistomainen viheralue, jolle on osoitettu ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä yhdistämään alueita toisiinsa. Janttulantien eteläpuolelle on osoitettu viheraluetta, jonka määräyksissä on huomioitu alueen tuleva käyttötärve hulevesien hallinnassa.

Liikennetarkaisu on kaavaehdotuksessa esitetty siten, että Enätieltä risteävä Santsillantie muuttuu alkuosaltaan Janttulantieksi. Janttulantie tulee olemaan kokoojakatutasoinen katu, jonka katualueelle tulee rakennettavaksi erillinen kevyen liikenteen väylä Nummitielle saakka. Olemassa oleva Polvianderintien jatke muuttuu päätyväksi kaduksi. Rälssikuja sekä Alikapteeninkuja muodostetaan tonttikaduiksi.

Janttulantieltä käännyttään Janttulankujalle. Katu tulee saamaan jatkoa tulevien asemakaavamuutosten myötä. Katujen nimet on valikoitu paikallisten talouskeskusten, vakiintuneiden paikannimien tai alueen paikallishistorian mukaan.

#### 4.5.2 Alustavan kaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

##### **Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemakuvaan**

Uusi taajaman tiivistäminen ja täydennysrakentaminen, jossa suurin osa rakentamisesta sijoittuu avoimeen peltomaisemaan tulee muuttamaan maisemakuvaa suunnittelualueella. Maisemallisesti pienimmät muutokset aiheutuvat pientaloista, joita kaava mahdollistaa avoimelle peltoalueelle. Merkittävimmän muutoksen maisemassa aikaansaa puolestaan Janttulantien varteen maksimissaan kolmikerroksinen kerrostalorakentaminen sekä Enätien ja Janttulantien risteysalueen läheisyyteen osoitettu kaupan

rakennuspaikka. Alueen rakentuessa ja kasvillisuuden kehittyessä pidemmälle suunnittelualue tulee olemaan saumaton osa Ojakkalan keskustaaajamaa.

Suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaita luontokohteita, mutta suunnittelualue sijaitsee erityissuojelua vaativan Siuntionjoen latvavesiin kuuluvan Enäjärven valuma-alueella.

Tämän vuoksi tulee suunnittelussa huomioida järven ympäristökuormituksen minimoiminen esimerkiksi hulevesien käsittelyssä. Kaavassa ympäristökuormituksen minimoimiseen on pyritty kaavamerkinnällä, joka mahdollistaa hulevesien käsittelyä varten tarvittavien rakenteiden rakentamisen virkistysalueelle. Lisäksi kaikkia asuinkortteleita koskee kaavamääräys, jonka mukaan korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille tai kerättävä sadevesiviemäriin.

### **Vaikutukset talouteen**

Maanomistajien kanssa on tehty asemakaavoituksen käynnistämissopimukset. Maanomistajien kanssa tullaan tekemään maankäytösopimukset, joiden perusteella maanomistajat tulevat osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Suunnittelualueen koulu- ja päiväkotipalvelut laajenevat. Kaavalla muodostuu kaupallisia palveluita sekä se mahdollistaa liike- ja toimistorakentamista. Muilta osin alue tukeutuu muun Ojakkalan ja Nummelan taajaman palveluihin.

### **Vaikutukset liikenteeseen**

Koulun ja päiväkodin laajentaminen sekä kaupallisten palveluiden rakentaminen tulee aiheuttamaan olevalle katuverkolle asiointiliikennettä. Uusien asuinkortteleiden rakentaminen tulee aiheuttamaan olevalle katuverkolle arviolta 180 ajoneuvon lisäyksen. Lisääntyvä liikenne tulee jakautumaan Enätien sekä Nummittien kautta usealle eri reitille.

### **Vaikutukset sosiaalisiin oloihin**

Kaava mahdollistaa karkeasti arvioiden noin 14 erillispientalon, noin 75 keskikokoisen asuinpientalo- tai rivitaloasunnon sekä noin 85 keskikokoisen kerrostaloasunnon rakentamisen. Alueen asukasmäärä voidaan siten arvioida kasvavan noin 350-400 asukkaan verran.

## **4.5.3 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen**

Ojakkalan keskustan asemakaavan muutoksen valmisteluvaihe on käyty Ojakkalan asemakaava ja asemakaavan muutos, Oj 15, valmisteluvaiheen yhteydessä. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 26.8.-24.9.2013 ja kaavahankkeen yleisötilaisuus pidettiin Ojakkalan koululla 12.9.2013.

Lausunnot kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus (alueiden käyttö ja liikenne), Liikennevirasto, Uudenmaanliitto, Länsi-Uudenmaan aluepelastuslaitos, Lohjan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristöterveysjaosto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Museovirasto, Fortum Oyj, Fortum Sähkönsiirto Oy, Elisa Networks Oy, Nummelan aluelämpö, Rosk'n Roll Oy Ab, Ojakkalan kylätoimikunta, Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry, Vihdin Enäjärven suojeluyhdistys ry, Vihdin Poikkipuolalaisen, Tervalammen ja Huhmarjärven vesiensuojeluyhdistys ry, Vihdin kulttuuritoiminta- ja yrittäjähdistys Wichtis ry, Vihti-Seura ry ja Vihdin luonto ry sekä Vihdin kunnan ympäristövalvonta, rakennusvalvonta, kunnallistekniikka, mittaustoimi, tilapalvelu, sivistyskeskus, Vihdin museo, Vihdin Vesi, Perusturvayhtymä Karviainen sekä Vihdin nuorisovaltuusto.

Kaavan valmisteluaineistosta saatiin 17 lausuntoa ja 28 mielipidettä.

Koska Ojakkalan keskustan asemakaavan muutostyö on nähtävillä olon jälkeen erotettu omaksi kaavatyökseen, koskee vain osa valmisteluvaiheesta saadusta palautteesta tätä kaavatyötä. Alla on referoitu valmisteluvaiheesta saatuja lausuntoja ja mielipiteitä vain Ojakkalan keskustan alueelta koskevilta osin.

### **Uudenmaan ELY -keskus**

Koska kaavoitettavalla alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavoituksessa otettava soveltuvin osin huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54 § 4 mom.). Suunnitelmassa tulee käydä ilmi 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 tasapainoiseen elinympäristöön; kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; ympäristöhaittojen vähentäminen; rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen

vaaliminen; sekä virkistykseen soveltuviin alueiden riittävyys. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa on asemakaavassa on tehtävä yleiskaavallinen tarkastelu.

Kaavan toteuttaminen tarkoittaa Ojakkalan taajaman merkittävää väestökasvua, mikä lisää liikennettä myös ajoneuvoliikenteen verkolla. Kaavaa laadittaessa tulee arvioida kaavan toteuttamisen aiheuttamaa liikenteen määrän lisäystä ja sitä, miten liikenteen lisääntyminen vaikuttaa liikenneverkon toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä mahdollisesti tarvittaviin liikenneverkon parantamistarpeisiin. Vaikutuksia tulee arvioida koko liikenteellisellä vaikutusalueella. Sujuvien kevyenliikenteen yhteyksien varmistaminen palveluihin ja linja-autopysäkeille on tärkeää. Kaavan laadinnan yhteydessä on tarkasteltava sitä, miten taajaman läpi kulkevat linja-autoliikenteen reitit ovat toteutettavissa, jotta ne palvelisivat hyvin myös taajaman laajentumisalueita.

Pohjaveden suojeluun liittyvä /pv-merkintä on joko merkittävä kaikkiin pohjaveden muodostumisalueella tai osittain sillä oleviin aluemerkitöihin tai poistettava. Toimintojen sijoittamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja hulevesien määrään on arvioitava. Kaavaan tulee liittää pohjavedensuojelumääräykset.

Hulevesien hallintaa ja käsittelemistä tulee avata kaavaselostuksessa ja samalla tarkistaa, riittävätkö lausuntomateriaalin havainnepiirroksessa olevat hulevesien viivytyksiratkaisut yleisiltä alueilta johdettavien hulevesien viivytykseen. Kaavan tulee liittää hulevesiratkaisut. Suunniteltujen toimintojen ja rakentamisen vaikutukset pohjavedelle sekä hulevesien määrään ja laatuun on arvioitava.

Kaava-alueen kulttuuriympäristöselvitykset ovat vanhoja ja ne tulee päivittää ja saattaa ajanmukaisiksi.

ELY – keskus katsoo, että alueelle on tehtävä asemakaavoituksen pohjaksi osayleiskaava, jossa selvitetään MRL 39 §:n kysymykset.

**Vastaus:** Asemakaavaselostukseen liitetään kaavaehdotusvaiheessa laajempi yleiskaavallinen tarkastelu. Ojakkalaan ei kuitenkaan ole tarpeen laatia osayleiskaavaa asemakaavatyön pohjaksi, sillä kaavarunkotasoinen kaavan valmisteluaineisto täydennettynä tarkemmalla yleiskaavallisella tarkastelulla antaa riittävän pohjan voimassa olevan asemakaavan tarkistamiseen, täydentämiseen ja laajentamiseen.

Ojakkalasta ja sen liikenteelliseltä vaikutusalueelta tehdään liikenneselvitys, jossa arvioidaan kaavan toteuttamisen aiheuttamaa liikenteen määrän lisäystä ja sitä, miten liikenteen lisääntyminen vaikuttaa liikenneverkon toimivuuteen ja turvallisuuteen, mahdollisesti tarvittaviin liikenneverkon parantamistarpeisiin sekä joukkoliikenteen reitteihin

Kaava-alueelta on tarkoitus tehdä tarkempia melu- ja tärinäselvityksiä kaavan osa-alueiden edetessä ehdotusvaiheeseen. Lisäselvitykset laaditaan kaikilta niiltä alueilla, joilla esitetään uudis- tai täydentämISRakentamista radan tai valtatiealueelle ja tärinän osalta sellaisille radanvarren alueille, joilla maaperän vuoksi on syytä olettaa, että alueella esiintyy tärinää.

Pohjaveden suojeluun liittyvä /pv-merkintä voidaan lisätä kaikille pohjavesialueella sijaitseville korttelialueille kaavaehdotusvaiheessa. Kaavaan lisätään myös muut tarkemmat pohjavesimääräykset kaavaehdotusvaiheessa. Toimintojen sijoittamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja hulevesien määrään arvioidaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa.

Nummelan ja Ojakkalan hulevesiselvitykseen sisältöä ja siinä esitettyjä toimenpiteitä kaavaselostukseen. Kaavaan merkityt hulevesiratkaisut ovat olemassa olevia tai edellä mainittuun selvitykseen liittyviä. Kaavan edetessä osa-alueittain kaavaehdotusvaiheeseen voidaan tarvittaessa tehdä tarkempia hulevesiselvityksiä riittävien hulevesienkäsittelymenetelmien takaamiseksi. Tarkemmat hulevesimääräykset on tarpeen antaa kaavaehdotuksissa.

Ojakkalan rakennusinventointi on tarkistettu syksyllä 2013.

### **Uudenmaanliitto**

Kaavan valmisteluaineistossa esitetyt tavoitteet ovat maakuntakaavojen mukaisia ja valmisteluaineisto muodostaa hyvän lähtökohdan Ojakkalan kehittämiseksi. Uudenmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavan valmisteluaineistosta.

**Vastaus:** Merkitään tiedoksi.

### **Liikennevirasto**

Asuinrakennukset tulisi sijoittaa alueelle, jossa Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot eivät ylity. Asuinrakentamista ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää.

**Vastaus:** Niille alueille, joille suunnitellaan uusia asuinrakennuspaikkoja, tehdään aiempaa tarkemmat melu- ja tärinäselvitykset kaavan osa-alueiden edetessä kaavaehdotusvaiheeseen. Kaavan melun- ja tärinäntorjuntatoimenpiteet osoitetaan näiden selvitysten perusteella.

### **Museovirasto**

Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut -yksikkö teki kesällä 2012 kaava-alueella arkeologisen inventoinnin.

Alueelta ei tuolloin löytynyt muinaismuistolain (259/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Kaava-alueelta on kuitenkin keväällä 2013 tehdystä arkistoinventoinnissa löytynyt keskiaikainen kyläpaikka Niemis, joka on muinaisjäännösrekisterin kohde numero 1000021934. Koska muinaisjäännöstä ei ole inventoitu maastossa, on se ennen kaavaan merkitsemistä tarkkuusinventoitava maastossa, jotta voidaan selvittää sen tarkka sijainti ja säilyneisyys.

**Vastaus:** Kaavaehdotukseen voidaan lisätä tälle paikalle (Haitin tilakeskukseen) ohjeellinen sm-1 – merkintä: ”Historiallinen kylätontti. Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.” Muinaisjäännöksen tarkkuusinventointi maastossa tulee siten suorittaa ennen kuin alueella ryhdytään rakennustöihin.

### Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Suurista maisemallisista muutoksista huolimatta maakuntamuseo katsoo, että kaavaratkaisu on yleislinjauksiltaan pääosin oikeasuuntainen. Alueella tehty (1989) rakennusinventointi vaatii täydentämistä ja päivittämistä. Maakuntamuseo suosittaa, että inventoinnissa suunnittelualueen koko rakennuskanta käydään läpi ja esitellään kaavaselostuksessa tai sen liiteaineistossa sellaisella tavalla, että yksittäisten rakennusten tai rakennusryhmien suojeluarvojen määrittäminen ja arvioiminen on aineiston perusteella mahdollista. Nyt kaavan selostuksen sivulla 13 esitetään kartalla suunnittelualueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuskohteet, jotka aiemman inventoinnin perusteella ovat tiedossa. Kaikkia mainittuja kohteita ei kuitenkaan ole osoitettu kaavakartalla suojelumerkinnöin eikä merkintöjen poisjättämistä ole myöskään perusteltu. Tämä ratkaisu ei maakuntamuseon mielestä ole hyväksyttävä.

Rakennuksia ja rakennusryhmiä koskevien sr-/s- merkintöjen määräystekstejä tulee täydentää asianmukaisilla tavoilla. Kaavassa tulee myös antaa ohjeita ja määräyksiä uudis-, lisä- ja täydennysrakentamiselle sopeuttamisesta maisemaan ja miljööseen massoituksensa, mittasuhteidensa, sijaintinsa ja ulkoasunsa osalta.

**Vastaus:** Ojakkalan rakennusinventointien tarkistus ja täydennys on suoritettu syksyllä 2013. Kaikkia kohteita ei ole mahdollista kattavasti esitellä kaavaselostuksessa niiden suuren määrän vuoksi, mutta inventointiaineisto voidaan liittää kaavan sähköisiin aineistoihin. Kaavaehdotuksia laadittaessa pienemmille osa-alueille, voidaan rakennuskohteita esitellä kaavaselostuksessa

nykyistä tarkemmin. Kaavaselostuksessa esitetystä kartasta on kaavoittajan arvio alueen arvokkaista rakennuksista, mikä poikkeaa vuonna 1989 tehdystä rakennusinventoinnista. Kaavan valmisteluaineiston luonnoskarttaan suojeltaviksi oli merkitty vain rakennusinventoinnissa suojeltavaksi esitetyt rakennukset. Kaavatyön tulevissa vaiheissa esitetään vuonna 2013 tehdyn inventoinnin mukaiset arvokkaat kohteet. Rakennuksia ja rakennusryhmiä koskevia sr-/s-merkintöjä tullaan täydentämään ja tarkentamaan kaavan osa-alueiden ollessa ehdotusvaiheessa.

Uudisrakentamista koskevia tarkempia kaavamääräyksiä annetaan kaavaehdotusvaiheessa ja myös kaavamääräyksiä täydentäviä rakennustapaohjeita laaditaan niille alueille, joille se katsotaan tarpeelliseksi.

### Vihdin museo

Vihdin museo muistuttaa, että perinteistä ojakkalalaista kylämaisemaa hallitsevat suuret peltoaukeat sekä olennaisesti alueen historiaan liittyvät kantatilat (Körsseri, Seppä, Häsä, Munkkila, Janttila, Anttila). Ne tulisi edelleenkin säilyttää kokonaisuuksina. Ojakkalassa rakennuskanta on ollut ja on pientalovaltaista sekä tontit suuria. Näin tulisi olla jatkossakin. Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen säilymisen lisäksi kaavassa on varmistettava myös paikallisten arvojen säilyminen. Uudisrakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä ja alueille on tarpeen laatia rakentamista ohjaavat rakennustapaohjeet.

**Vastaus:** Ojakkalan ympäristössä tulee edelleen säilymään suuria peltoaukeita, vaikkakin aivan kylän keskellä sijaitsevat pienehköt peltoaukeat ovatkin kaavan valmisteluaineistossa osoitettu rakentamiseen. Alueen historiaan olennaisesti liittyvät kantatilat halutaan säilyttää kyläkuvassa. Vaikka kaavatyön myötä Ojakkalasta ollaankin osoittamassa merkittävästi uutta asutusta, säilyy taajama kuitenkin edelleen pienimittakaavaisena ja pientalovaltaisena. Uudisrakentamista ohjataan riittävän tarkoin kaavamerkinnöin ja tarvittaessa myös kaavamääräyksiä täydentävin rakennustapaohjein.

### Vihdin kunnan ympäristölautakunta/ ympäristövalvonta

Uusien rakennuspaikkojen määrä pohjavesialueilla tulisi olla maltillinen, jotta pohjaveden riittävä muodostuminen turvataan jatkossakin. Maalämpökaivojen poraaminen pohjavesialueille on kielletty, ja tämä tulisi käydä ilmi kaavamääräyksissä viimeistään tarkempia asemakaavoja (kaavaehdotuksia) tehtäessä.

Raideliikenteen aiheuttamasta melusta tulee teettää tarkempi selvitys sekä suunnitella mahdollisia meluntorjuntatoimia etenkin uusia asuinpaikkoja suojaamaan. Valtioneuvoston päätöksen mukaisia melun ohjearvoja tulee noudattaa.

Tarkemmissa asemakaavoissa (kaavaehdotuksissa) on hyvä antaa määräyksiä hulevesien käsittelystä kiinteistöillä.

**Vastaus:** Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa pohjavesialueelle on osoitettu uusia rakennuspaikkoja maltillisesti ja pääosa uudisrakentamisesta pyritäänkin osoittamaan pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjavesialueita ja hulevesien käsittelyä koskevat tarkemmat kaavamääräykset annetaan kaavan osa-alueiden ollessa ehdotusvaiheessa.

Raideliikenteen aiheuttamaa melua ja tärinää selvitetään tarkemmin kaavan ollessa ehdotusvaiheessa, ja näitä koskevat tarkemmat kaavamääräykset annetaan tehtyjen selvitysten mukaisesti.

### **Ympäristöterveyspalvelut - Karkkila, Lohja, Siuntio ja Vihti**

Rakennettujen alueiden ja toimintojen lisääntyminen pohjavesialueella kasvattavat riskiä pohjaveden riittävyydelle ja laadun muuttumiselle. Kaikki kaava-alueella olevat ja rakennettavat kiinteistöt on syytä liittää yleiseen vesihuoltoon.

Uusia rakennuspaikkoja osoitettaessa peltoalueille tulee maaperän laatu ja mahdolliset torjunta-ainejäämät selvittää. Alueella olevien eläinsuojien sekä peltoalueille vuosittain levitettävän lannan aiheuttamat hajuhaitat asuinalueille on syytä huomioida suunnittelussa.

Kauppa ja ravintolarakennusten sijoittelussa on syytä huomioida yöaikainen toiminta suhteessa asuinrakennuksiin.

Liikenteen aiheuttamasta melusta ja tärinästä tulee teettää tarkempia selvityksiä ainakin niillä alueilla, joille ollaan osoittamassa uutta asuinrakentamista. Jatkosuunnitelmissa on myös syytä huomioida myös jo rakennettujen alueiden mahdollisesti tarvitsemat meluntorjuntatoimet.

**Vastaus:** Uusia rakennettuja alueita tai toimintoja on kaavan valmisteluaineistossa pyritty osoittamaan pohjavesialueille maltillisessa määrin. Näille alueille tullaan jatkosuunnitteluvaiheissa antamaan tarkemmat pohjavesialueita koskevat kaavamääräykset. Asemakaavoitetut alueet ovat kunnallisen vesihuollon toiminta-alueita, joilla kiinteistöjen tulee liittyä kunnallisteknisiin verkostoihin.

Suunniteltaessa uusia asuinalueita tarkemmin on ainakin paikoin (esim. savipohjaisilla alueilla) tarpeen tutkia maaperän kantavuutta ja perustamisolosuhteita tarkemmin alueella tehtävillä maaperäselvityksillä. Vihdissä ei ole aiemmin katsottu tarpeelliseksi tutkia asemakaavoitettavilta entisiltä peltoalueilta torjunta-ainejäämiä, mutta jatkosuunnittelun yhteydessä näitäkin

voidaan tarpeen mukaan selvittää. Hajuhaittoja voidaan kaavoitusvaiheessa ehkäistä lisäämällä paikoin etäisyyksiä uudisrakentamisen ja nykyisen maataloustoiminnan välillä.

Kaupalliseen toimintaan osoitetut korttelialueet on pyritty kaavassa sijoittamaan siten, ettei niistä aiheudu kohtuutonta haittaa nykyiselle tai tulevalle asutukselle kuitenkin niin, että kaupalliset toiminnot sijoitetaan tarkoituksenmukaisesti taajaman keskusta-alueelle.

Kaavatyön jatkovaiheissa on tarpeen selvittää tie- ja raideliikenteen aiheuttamia melu- ja tärinähaittoja tarkemmin niillä alueilla, joilla on vaarana, että näistä annetut ohjeavot ylittyvät. Melu- ja tärinätorjuntatoimet osoitetaan sitten tarkemmin kaavaehdotusvaiheessa näiden lisäselvitysten pohjalta.

### **Vihdin kunnan sivistyskeskus**

Valmisteluaineistossa on kiinnitetty huomiota niihin asioihin, joilla on myönteisiä vaikutuksia sivistyskeskuksen alaiseen toimintaan. Sivistyskeskuksen alaisuudessa toimivan liikuntapalveluiden näkemyksiä toivotaan kysyttävän kaavavalmistelun myöhemmissä vaiheissa.

**Vastaus:** Liikuntapalveluiden lausuntoa kaavasta voidaan pyytää kaavan osa-alueiden ollessa ehdotusvaiheessa.

### **Vihdin nuorisovaltuusto**

Nuorisovaltuuston mielestä kävelyteiden lisääminen on hyvä, ja ne sijoitettu hyviin ja tarpeellisiin kohtiin.

**Vastaus:** Kevyenliikenteen reittien suunnittelu tarkentuu kaavaehdotusvaiheessa tehtävien katu- ja puistosuunnitelmien yhteydessä.

### **Fortum Sähkösiirto Oy**

Lausunnossa esitetään, että nykyiset puistomuuntamoiden paikat (4) merkitään kaavaan muuntamovarauxsin. Uusien puistomuuntamoiden paikat tullaan lausumaan, kun uudet kaava-alueet tulevat pienemmissä kokonaisuuksissa uudelleen lausuttaviksi. Ilmajohtoverkko tullaan kaapeloimaan kaavan rakentumisen yhteydessä. Pylväsmuuntamot korvataan puistomuuntamoilla.

**Vastaus:** Nykyiset puistomuuntamot lisätään kaavaehdotuskartoille.

### **Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos**

Pohjavesialueiden osalta tulisi rajoittaa öljysäiliöiden sijoittamista tonteille. Katujen ja tonttiliittymien

suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Jos kevyenliikenteenväyliä käytetään tonttiliikenteeseen, tulee ne suunnitella raskaalla kalustolla liikennöitäviksi. Rakennusalueiden rajat tulisi muodostaa siten, että rakennusten väliset etäisyydet eri tonteilla jäisivät yli 8 metrin. Vastaavasti tonttien sisällä rakennuspaikkojen rajojen suhteen tulisi huomioida lähelle rakentamisen vaatimukset. Rakennusten sijoittelussa tulisi huomioida pelastusteiden rakentamisen mahdollistaminen. Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto.

Vastaus: Tarkemmat pohjavesialueita koskevat kaavamääräykset annetaan kaavan osa-alueiden ollessa ehdotusvaiheessa. Myös muut lausunnossa esille tuodut seikat huomioidaan alueen tarkemmassa suunnittelussa.

### Ojakkalan kylätoimikunta

Lausunnossa korostetaan Enäjärven merkitystä Nummelan ja Ojakkalan taajamille virkistysalueineen ja järven vaikutusta Vihdin alueella oleville alapuolisille Siuntionjoen vesistöön kuuluville järville.

Peltoalueiden avaruus ja maalaismiljö ovat osa Ojakkalan kylän yleisilmettä ja identiteettiä antaen kylälle maaseutumaisen leiman, jonka säilyttäminen on luontoarvot ja paikallinen maaseutukulttuuri huomioiden tärkeää. Esitetyn mukainen tiivis rakentaminen on uhka Ojakkalan maaseutumaisuudelle. Lähiruokatuotanto ja ekologinen viljely vaativat myös peltoalaa.

Ojakkalan kylätoimikunta ei usko kaupallisten palveluiden nopeaan lisääntymiseen Ojakkalan alueella, mutta Ojakkala saattaa kaavan toteutuessa muodostua Nummelan alakeskukseksi, jolloin palvelut voivat lisääntyä.

Liikennemäärät tulevat kasvamaan Ojakkalassa sekä Ojakkalan ja Nummelan välillä. Liikennemäärien lisäys tulee huomioida valtatie 25:n liittymien osalta sekä liikenteen sujuvoittamisena. Kevyenliikenteen yhteyksiä tulee parantaa. Myös yksityisteille kohdistuu aiempaa enemmän liikennettä, kun teitä käytetään marja-, sieni- ja metsäretkillä, mikä pitäisi huomioida kunnanavustusten lisäämisellä. Työpaikka-, varastoalue- ja kaupallinen liikenne sekä kiinteistöjen huoltoajo tarvitsevat suurenevien ja painavampien ajoneuvojen vuoksi riittävän leveät ja kestävät kadut. Kaavoituksessa on myös huomioitava Hankoradan sähköistäminen, mahdollinen raideliikenteen kasvu sekä mahdollinen matkustajaliikenne radasta aiheutuvan melun ja värinän kannalta.

Vastaus: Ojakkala säilyy edelleen maalaismaisena ja pienimittakaavaisena laajojen peltoaukeiden ympäröimänä taajamana. Aivan Ojakkalan keskusta-alueelle on osoitettu muutamia pienkerrostalo- ja rivitalotontteja, mutta muutoin uudisrakentaminen on pientalovaltaista ja pientalotontit vielä verrattain suuria.

Ei siis ole perusteltua esittää, että taajamarakennetta oltaisiin muodostamassa niin tiiviiksi, että esimerkiksi lähiruuan viljely Ojakkalassa olisi vaarantumassa kaavan toteutumisen myötä, kun joitakin pienehköjä peltoalueita taajaman sisällä muutetaan rakennettaviksi alueiksi.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella on tarpeen vastata myös Ojakkalan taajaman tuleviin palvelutarpeisiin. Asemakaavatyö ei tähtää vain tällä hetkellä olevan tarpeen kattamiseen, mitä tulee Ojakkalan palveluiden kehittämiseen. Asemakaavoituksella on luotava mahdollisuudet riittävien ja toimivien palveluiden saavuttamiseksi Ojakkalan taajaman sisällä väestömäärän kehittyessä.

Kaavatyössä on pyritty huomioimaan liikenteen kasvu leventämällä tie- ja katualueiden varauksia siten, että niille olisi mahdollista sijoittaa mm. vielä puuttuvia kevyenliikenteen väyliä ja parantamaan risteysalueiden turvallisuutta. Ojakkalasta laaditaan myös liikenneselvitys, jonka pohjalta näihin voidaan jatkosuunnittelun myötä varautua vielä paremmin. Hanko-Hyvinkää –radan sähköistäminen on pyritty huomioimaan kaavatyössä, ja rata-alueen varauksia tullaan vielä tarkistamaan tarkemman suunnittelun yhteydessä. Tällä hetkellä ei ole olemassa suunnitelmia ottaa Hanko-Hyvinkää – rata henkilöliikenteeseen, mutta tähänkin mahdollisuuteen on varauduttava tulevaisuudessa.

### Vihdin PoikkiPuolalaisen, Tervalammen ja Huhmarjärven vesiensuojeluyhdistys (PoTeHu) ry

Lausunnossa pyydetään, että kaavoituksessa edellytetään hulevesien käsittelyn suunnittelu ja toteutus siten, että ne parantavat Hulttilanjoen vedenlaatua ja edesauttavat myöhemmin tehtävien kosteikkojen ja laskeutusaltaiden toimintaa. Lausunnossa suhtaudutaan myönteisesti Ojakkalan kyläkeskuksen kehittämiseen. Asukkaiden toiveiden mukainen järvien monikäyttöisyyden ja ympäristöarvojen lisääminen tuo lisäpainetta myös järvien kunnostustoimenpiteille. Oikein toteutettuina uudet asuinalueet, varsinkin peltoalueille sijoittuvat, saattavat jopa vähentää järvien kuormitusta. Lausunnossa edellytetään, että uudet asuinalueet suunnitellaan siten, että lopputulos vähentää järvien ravinnekuormitusta nykyisestään ja että järvien monikäyttöisyyttä voidaan lisätä. PoTeHu toivoo jatkossa kunnalta merkittäviä panostuksia vesiensuojeluun koko Siuntionjoen Vihdin puoleisella alueella.

Vastaus: Asemakaavatyön tavoitteena on osaltaan parantaa Enäjärven ja edelleen sen alapuolisten vesistöiden tilaa kaavoituksen käytössä olevin keinoin. Kaava-alueen tarkemmat hulevesien käsittelyä koskevat kaavamääräykset annetaan kaavan osa-alueiden ollessa ehdotusvaiheessa. Hulttijanjoki itsessään ei ole Ojakkalan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueella, joten

sen laskeutusaltaiden suunnittelu ja toteutus eivät ole suoraan asemakaavatyöhön liittyvä asia. Alue kuuluu kuitenkin Tervalammen osayleiskaava-alueeseen, joten näihin voidaan ottaa kantaa osayleiskaavatyön yhteydessä.

## MIELIPITEET ELI OSALLISTEN PALAUTTEET JA NIIHIN ANNETUT VASTAUKSET

### Mielipide 6/ Haitti

Tilalla on harjoitettu pienimuotoista hevostoimintaa vuosikymmenien ajan. Maatalouskeskus muodostaa puistoineen idyllisen kokonaisuuden ja edellytykset pienimuotoisen hevos-/ratsastustoiminnan jatkamiselle. Tarkoituksena on, että maanomistaja muuttaa tulevaisuudessa perheineen asumaan tilalle pysyvästi, ja samalla käynnistää terapiaratsastustoiminnan sekä lasten iltapäiväkerhon. Maatalouskeskukseen on tarkoitus rakentaa asuinrakennus entisen tulipalossa tuhoutuneen asuinrakennuksen tilalle sekä tilalla harjoitettavan toiminnan tarvitsemat tilat: 6-8 hevosen talli tarvittavine lisä- ja varastotiloineen. Lisäksi tarvitaan erillinen asunto tallin yhteyteen työntekijöitä varten.

Maatalouskeskuksen länsipuolelle osoitetut kolme omakotitonttia estävät tilan monipuolisen käytön huomioiden mm. hevostallien ympäristönsuojelusuositukset. Mielipiteessä ehdotetaan, että kyseiset tontit siirretään Enätien toisella puolella olevalle VP- ja LP-alueelle tai vaihtoehtoisesti koulukeskuksen itäpuolelle VL-alueelle. Siirtoa perustellaan sillä, ettei VP- ja LP-alueille ole tarvetta ja VL-alueen toteuttamiseen siirto ei vaikuttaisi haitallisesti.

Maanomistaja haluaa säilyttää ranta-alueen omistuksessaan ja määräysvallassaan. Rantaan on noin 60 vuotta sitten rakennettu keinotekoinen niemi ja sille on ollut tarkoitus rakentaa rantasauna, mikä pitäisi mahdollistaa myös asemakaavalla. Maanomistaja käy neuvotteluita tilaan aiemmin kuuluneiden maa-alueiden liittämistä takaisin tilaan niiden nykyisen omistajan kanssa. Nämä alueet halutaan palauttaa entiseen käyttötarkoitukseensa mukaan lukien hevosten uittoranta. Näitä perustellaan maanomistajien tasavertaisella kohtelulla, tilan omistamalla vesialueilla ja sillä, että mielipiteen antajan mukaan junaraide on erittäin vähäisessä käytössä ja sen sähköistäminen tapahtuu vasta vuosikymmenien kuluttua. Lisäksi mainitaan, että rannan keinotekoinen muokkaaminen ei edistä sen suojeltavia luontoarvoja.

Maanomistaja ei näe mielekkääksi osoittaa liiketilaa omistamilleen maille, koska liiketiloille ei ole nykyisellään kysyntää Ojakkalassa. Huoltoaseman sijoittamista alueelle pidetään maalaismaisemaa pilaavana ja ympäristöön soveltumattomana. Mielipiteessä ehdotetaan, että huoltoasema sijoitettaisiin valtatie 25:n varrelle, koska mielipiteen antajan mielestä se on mahdollista pohjavesialueesta huolimatta.

Nyt liikealueiksi osoitetut alueet tulisi merkitä kaavaan AM/MT-alueeksi. Maanomistaja on valmis hyväksymään näiden alueiden muuttamisen myöhemmin liiketoimintaan sopivaksi, mikäli todellista tarvetta tulevaisuudessa syntyy.

Uusi Janttantie on osoitettu lähes kokonaisuudessaan mielipiteen jättäneen omistamalle maalle, jolloin maanomistajien tasapuolisen kohtelun ei katsota toteutuvan.

Mielipiteessä pyydetään, että kaavoituksen piiriin liitettäisiin mielipiteen jättäjän omistamia maa-alueita Seutulantien itäpuolella.

Vastaus: Maatalouskeskuksen länsipuolella olevia tontteja ei ole mahdollista siirtää Enätien toisella puolella olevien VP- ja LP-alueille. Asemakaavaa suunniteltaessa on taattava myös taajama-alueen riittävät puisto- ja virkistysalueet. Lisäksi asemakaavoituksen keinoin on pyrittävä edistämään joukkoliikenteenkäyttöä, jolloin myös liityntäpysäköintiin osoitettu LP-alue on tarpeellinen. Enätien pohjoispuoliselle VP-alueelle ei pystytä myöskään suunnittelemaan sellaista tonttikatua, jolta näille tonteille olisi turvallinen ja toimiva ajoyhteys. Mikäli rakennuspaikkoja ja samalla myös rakennusoikeutta vähennetään maanomistajan pyynnöstä hänen omistamallaan maalla, kunta ei ole velvollinen korvaamaan vähentynyttä rakennusoikeutta. Alueen suunnittelu tarkentuu kaavan ehdotusvaiheessa.

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä taajama-alueille todetaan mm. seuraavaa: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä kevyen liikenteen yhteydet seudullisille virkistysalueille. Rakentamattomat rannat on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varattava yleiseen virkistykseen, jolle erityinen tarve edellyttää alueen osoittamista muuhun käyttöön. Radan melualueella sijaitsevien rantojen osoittaminen lomarakentamiseen ei ole mahdollista. Asemakaavoituksessa on noudatettava valtioneuvoston antamia meluohjeita, vaikka maanomistaja ei katso rataliikenteestä aiheutuvaa melua itseään häiritseväksi. Alueelta on tarkoitus tehdä tarkempia meluselvityksiä kaavan edetessä ehdotusvaiheeseen. Liikennevirasto on laatinut ratasuunnitelman Hanko-Hyvinkää – radan sähköistämisestä, joka oli nähtävillä syksyllä 2013. Sähköistämisen tarkka aikataulu ei ole tiedossa, mutta se tapahtuu kuitenkin lähivuosina. On myös mahdollista, että tulevaisuudessa raideliikenteen määrät radalla tulevat kasvamaan.

Asemakaavoitustyö tähtää aina tulevaisuuteen, eikä sen tehtävänä ole vastata vain juuri siihen kysyntään mm. liiketilojen suhteen, joka on olemassa juuri asemakaavan laatimishetkellä. Väestömäärän lisääntymisen myötä myös taajaman palvelurakenteen kehittymiselle on luotava mahdollisuudet kaavoituksen keinoin. Ojakkalan

asemakaavan ja asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on nimenomaan suunnitella taajamaa niin, että tulevaisuudessa mahdollisesti tarpeelliset liiketilat voidaan sijoittaa taajaman keskustaan, ei sen ulkopuolelle. Huoltoaseman sijoittaminen harjun pohjavesialueelle ei ole millään toimenpiteillä mahdollista, vaan mahdollisen huoltoaseman sijainnin tulee olla pohjavesialueen ulkopuolella.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun asemakaavoituksessa ei voida katsoa tapahtuvan vain silloin, kun eri maanomistajien maille osoitetaan mm. saman verran katua tai muita toimintoja. Esimerkiksi uudet kadut on suunniteltava siten, että niiden molemmin puolin on mahdollista sijoittaa rakentamista. Maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti siten, että kaava-alueita kehitetään tasapainoisesti eri toimintojen suhteen vallitsevat olosuhteet huomioiden, jotta kokonaisuudesta muodostuu mahdollisimman toimiva ja taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

Mielipiteen jättäjän omistamat maa-alueet Seutulantien itäpuolella sijoittuvat liikenteellisesti melko kauas Ojakkalan keskustasta, erittäin hankalaan maastoon, pohjavesialueelle valtatie 25 tuntumaan. Aluetta ei ole katsottu sopivaksi Ojakkalan taajamarakenteen laajenemissuunnaksi edellä mainittujen lähtökohtien lisäksi mm. joukkoliikenteen saavutettavuuden ja alueen luontoarvojen vuoksi.

Haitin tilan alueelta on Museoviraston lausunnon mukaan keväällä 2013 tehdyssä arkistoinventoinnissa löytynyt keskiaikainen kyläpaikka Niemis, joka on muinaisjäännösrekisterin kohde numero 1000021934. Koska muinaisjäännöstä ei ole inventoitu maastossa, on se ennen alueella tehtäviä rakennustoimenpiteitä tarkkuusinventoitava maastossa, jotta voidaan selvittää sen tarkka sijainti ja säilyneisyys. Tämä on huomioitava myös Haitin ympäristön tarkemmassa jatkosuunnittelussa.

#### **Mielipide 18/ Polvianderintie 11**

Polvianderintien jatkoksi on suunniteltu kevyenliikenteen väylää. Väylää ei nähdä tarpeellisena, sillä se ei käytännössä lyhennä matkaa millekään Ojakkalan keskustan keskeiselle alueelle. Polvianderintien ympäristön katsotaan olevan täyteen rakennettu, eikä liikenne siksi tule alueella kasvamaan. Pohjakartassa ei ole esitetty sisäänajotietä ja parkkialuetta talollemme (tontti jaettu hallinnanjakosopimuksella kolmeen osaan). Kevyenliikenteenväylä on osoitettu sisäänajotien viereen/päälle. Aluetta käytetään nykyisin mielipiteen jättäjän kiinteistön lumien läjitykseen. Väylän paikalla kasvaa nykyisin suuria puita, ja niiden kaataminen tuhoaisi alueen kulttuurimaisemaa. Väylän rakentaminen vähentäisi kiinteistön arvoa.

**Vastaus:** Polvianderintien ympäristö on toteutunut voimassa olevan asemakaavan vastaisesti. Alueelle ei ole

pääsääntöisesti toteutettu sinne suunniteltuja katuja ja alueen asuinrakentaminen on toteutunut osalla aluetta täysin kaavan vastaisesti (uusia asuntoja on rakennettu mm. Y-korttelialueelle). Polvianderintien ympäristöä on pyritty kaavan valmisteluaineistossa suunnittelemaan alueen nykyinen käyttö huomioiden ja mahdollisuuksien mukaan nykyisiä kiinteistörajajoja kunnioittaen. Asemakaava-alueiden suunnittelun perusteena on esim., että jokaisen rakennuspaikan tulee rajoittua asemakaavan mukaiseen katuun, jotta niille voidaan järjestää kulkuyhteys (mm. rasi-tieratkaisuja tulee mahdollisuuksien mukaan välttää). Lisäksi katualueille tulee varata riittävät tilat mm. ajoneuvojen (mm. roska-autot ja muu kiinteistön huolto) kääntämiseen ja katualueilta aurattavien lumien läjittämiseen. Mielipiteen antajan tulee huomioda, että kiinteistön lumet tulee AINA läjittää sen omalle alueelle, ei naapurikiinteistölle tai katualueelle. Alueella on kiinteistöjä, jotka ovat vajaasti toteutettuja (voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus toteutumatta ainakin osittain), joten alueelle on mahdollista toteuttaa myös uusia asuinrakennuksia. Polvianderintien alueen suunnitelmaa voidaan tarkistaa katu- ja kevyenliikenteen väylien osalta vastaamaan paremmin myös mielipiteen antajan tavoitteita.

#### **4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Kaavaehdotuksen laadinnan pohjana ovat toimineet kaavoitukselle asetetut tavoitteet sekä kaavan valmisteluaineisto ja siitä saatu palaute. Lisäksi kaavoitustyötä ovat ohjanneet ylempien asteiset suunnitteluvaihtoehdot, maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön ohjeistukset sekä maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön vaatimukset.

Asemakaavan perusratkaisu on säilynyt hyvin kaavan Oj15 valmisteluaineistossa esitetyn kaltaisena. Korttelirajoja, rakennuspaikkojen välisiä rajoja sekä virkistysaluevarauksia on tarkennettu vastaamaan tulevia tarpeita. Rakennusoikeudet ja kerrosluvut on määritelty tarkoituksena muodostaa kylämaisemaan sopivaa keskustataajamaa. Hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota järjestämällä viherkaista, jolle on mahdollista tarvittaessa sijoittaa hulevesien hallinnan vaatimia rakenteita. Asemakaavamerkintöjä ja –määräyksiä on täydennetty ja kaavaan lisätty osa-alueita koskevia määräyksiä.

## 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavoituksen käynnistämissopimukset Corinne ja Bettina von Rentelin ja Sara Maattola-Lindholmin kanssa.

Alue on valmisteluvaiheeseen saakka ollut osa Ojakkalan asemakaava- ja asemakaavan muutostyötä, kaava Oj15. Ojakkalan asemakaava ja asemakaavan muutoksen, kaava Oj15, valmisteluaineistoksi laadittiin yksi kaavarunkotasoinen kaavaluonnos.

Ojakkalan asemakaava ja asemakaavan muutos, kaava Oj15, on ollut kunnan kaavoitusohjelmassa vuodesta 2009 lähtien.

Ojakkalan keskustan asemakaavamuutos, kaava Oj17, on erotettu omaksi kaavahankkeekseen. Kaavan Oj15 aineistossa keskustan alue (kaava Oj17) on osoitettu koulu- ja päiväkotitoimintaan (Y, P), kaupan tarpeisiin (K) sekä tiiviimmän asuinrakentamisen alueiksi (AK, ALK, AR, AP, AO). Ojakkalan keskustan asemakaavan muutos, kaava Oj17, sisältyy omana kaavatyönään kunnanvaltuuston 14.11.2013 § 74 hyväksymän kaavoitusohjelman vuodelle 2014.

Ojakkalan keskustan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on merkitty tiedoksi kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kokouksessa 15.1.2014 ja kaava kuulutettiin vireille 24.1.2014.

Ojakkalan keskustan asemakaavan muutosta koskeva perusselvitykset ja tavoitteet raportti merkittiin tiedoksi kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kokouksessa 12.2.2014. Kunnanhallitus hyväksyi tavoitteet kaavatyölle 10.3.2014 § 53.

Kaavatyötä on jatkettu laatimalla alueelle asemakaavaehdotus.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Asemakaavan rakenne ja mitoitus

Kaavaratkaisu täydentää Ojakkalan taajamarakennetta ja vastaa osaltaan Ojakkalan kasvupaineisiin.

Suunnittelualan keskivaiheille sijoittuu viheraluetta, joka rajoittuu koulutonttiin ja se yltää Nummitieltä Janttulantielle. Janttulantien varteen on osoitettu alueita liike- ja toimistotiloille sekä asuinrakentamiseen senioreille.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 21,7 hehtaaria. Korttelialueita kaavalla syntyy yhteensä 10, korttelit 23, 33-36, 62-66. Korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 13 hehtaaria.

Kortteleihin on osoitettu kaavaehdotuksessa rakennuspaikkoja seuraavasti:

- Kortteli 23 (pinta-ala 29 810 m<sup>2</sup>):  
4 erillispientalojen rakennuspaikkaa, AO, rakennusoikeus 914 k-m<sup>2</sup>.  
1 maatilojen taluskeskusten rakennuspaikka, jolla ympäristö säilytetään, AM/s, rakennusoikeus 400 k-m<sup>2</sup>+ talusrakennukset 2800 k-m<sup>2</sup>.
- Kortteli 33 (pinta-ala 5990 m<sup>2</sup>)  
4 asuinpientalojen rakennuspaikkaa, AP, rakennusoikeus 1497 k-m<sup>2</sup>.
- Kortteli 34 (pinta-ala 41206 m<sup>2</sup>)  
1 yleisten rakennusten rakennuspaikka, Y, rakennusoikeus 6500 k-m<sup>2</sup>.  
1 lähipalvelurakennusten rakennuspaikka, PL, rakennusoikeus 823 k-m<sup>2</sup>.
- Kortteli 35 (pinta-ala 7360 m<sup>2</sup>)  
1 asuinpientalojen rakennuspaikka, AP, rakennusoikeus 907 k-m<sup>2</sup>.  
5 erillispientalojen rakennuspaikkaa, AO, yhteenlaskettu rakennusoikeus 870 k-m<sup>2</sup>.  
Rakennuspaikkojen pinta-alat vaihtelevat välillä 550 m<sup>2</sup>-1157 m<sup>2</sup>.
- Kortteli 36 (pinta-ala 13895 m<sup>2</sup>)  
1 liike- ja toimistorakennusten rakennuspaikka, K, rakennusoikeus 2700 k-m<sup>2</sup>.  
1 asuinkerros-, liike- ja toimistorakennusten rakennuspaikka, ALK, rakennusoikeus 1485 k-m<sup>2</sup>.

- Kortteli 62 (pinta-ala 12545 m<sup>2</sup>)  
1 rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakennuspaikka, AR, rakennusoikeus 1119 k-m<sup>2</sup>.  
1 asuinpientalojen rakennuspaikka, AP, rakennusoikeus 1479 k-m<sup>2</sup>.  
5 erillispientalojen rakennuspaikkaa, AO, yhteenlaskettu rakennusoikeus 780 k-m<sup>2</sup>.  
Rakennuspaikkojen pinta-alat vaihtelevat välillä 550 m<sup>2</sup>-707 m<sup>2</sup>.
- Kortteli 63 (pinta-ala 4784 m<sup>2</sup>)  
1 asuinpientalojen rakennuspaikka, AP, rakennusoikeus 1196 m<sup>2</sup>.
- Kortteli 64 (pinta-ala 3898 m<sup>2</sup>)  
2 asuinkerrostalojen ja rivitalojen rakennuspaikkaa, AKR, rakennusoikeus 1364 k-m<sup>2</sup>.
- Kortteli 65 (pinta-ala 5780 m<sup>2</sup>)  
2 asuinkerrostalojen rakennuspaikkaa, AK, rakennusoikeus 2023 k-m<sup>2</sup>.
- Kortteli 66 (pinta-ala 4713 m<sup>2</sup>)  
2 asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue, AKR, rakennusoikeus 1650 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikkojen rakennusoikeudet on merkitty joko kerrosneliömetreinä tai tehokkuusluvulla. Yhteensä kaavaehdotuksessa on esitetty asuinrakennusoikeutta 25 707 k-m<sup>2</sup> sekä talusrakentamiseen 2 800 k-m<sup>2</sup>. Maatalousaluetta kaavaehdotukseen on merkitty yhteensä 2,5 ha, virkistysaluetta yhteensä 3 hehtaaria. Katualuetta on 2,65 hehtaaria, liikennealuetta on 0,48 ha ja yleistä pysäköintialuetta 0,34 hehtaaria.

Aluevaraukset	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)	Kerrosala (k-m <sup>2</sup> )	Pinta-alan muut. (ha +/-)	Kerrosalan muut. (k-m <sup>2</sup> +/-)
<b>Yhteensä</b>	<b>21,75</b>	<b>100</b>	<b>25707</b>		
<b>A yhteensä</b>	<b>7,9</b>	<b>36,4</b>	14320		
AK	0,58		2023	0,58	2023,00
ALK	0,42		1485	0,42	1485,00
AKR	0,86		3014	0,86	3014,00
AR	0,37		1119	-2,48	-6012,00
AP	2,03		5079	2,03	5079,00
AO	1,23		2564	0,71	2564,00
AM	2,41		400	2,41	400,00
<b>PL Yhteensä</b>	<b>0,33</b>	<b>1,52</b>	823	0,33	823,00
<b>Y Yhteensä</b>	<b>3,79</b>	<b>17,43</b>	6500	1,04	-1748,00
<b>K Yhteensä</b>	<b>0,96</b>	<b>4,41</b>	2700	0,96	2700,00
<b>V Yhteensä</b>	<b>3,05</b>	<b>14,02</b>		0,05	
VP	0,59				
VL	2,46				
<b>Kadut</b>	<b>2,88</b>	<b>13,25</b>		1,77	
Kev liik.kadut	0,02				0,02
LP	0,34	1,56			0,34
LT					-0,34

## 5.1.2 Palvelut

Kaava-alueella sijaitsevaa koulutonttia on tavoitteiden mukaisesti laajennettu ja samalla luotu edellytyksiä koulu- ja päiväkotitilojen mahdollisiin laajenemistarpeisiin. Tontin koko on noin 3,7 hehtaaria. Tontin itäpuolella on lähivirkistysaluetta. Korttelissa sijaitsee myös yksityiselle päiväkodille sekä muulle lähipalveluille tarkoitettu rakennuspaikka.

Kaava-alueelle on sijoitettu tavoitteiden mukaisesti korttelialuetta päivittäistavarakaupalle. Liike- ja toimistorakennusten tontti (K), jolle voidaan sijoittaa alle 2000 k-m<sup>2</sup> suuruinen vähittäistavarakaupan yksikkö sekä erikoisliikkeitä että toimistotiloja. Tontin koko on noin 1 hehtaari.

Kaava-alueelle on sijoitettu tavoitteiden mukaisesti asuinkerros-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (ALK), jonka rakennusoikeudesta osa tulee käyttää senioriasumista varten.

Suunnittelualue sijaitsee keskellä Ojakkalan taajamaa, lähellä Ojakkalan olemassa olevia palveluja. Ojakkala sijaitsee hyvien yhteyksien päässä sekä Nummelan taajamasta.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella täydennetään nykyistä yhdyskuntarakennetta ja luodaan mahdollisuuksia uusille lähipalveluille. Kaavan ratkaisujen toteuttamisessa pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria: olemassa olevia katuja, kunnallistekniikkaa ja sähköverkkoa. Alueen rakentaminen vastaa osaltaan Vihdin kunnan väestönkasvun tavoitteisiin.

Toteutuessaan asemakaavan muutos muokkaa ympäristöä tiiviimpään suuntaan ja luo kyläkeskusta. Rakentaminen tulee lisäämään vettä läpäisemättömän pinnan kasvua alueella, mutta hulevesien käsittelyyn ja niistä Enäjärvelle syntyvän kuormituksen vähentämiseen on kaavavarauksin ja –määräyksin pyritty kiinnittämään huomiota.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **Yleisten rakennusten korttelialue, Y**

Korttelialueella sijaitsevat Ojakkalan koulu sekä Ojakkalan päiväkoti. Korttelialuetta on laajennettu, jolla mahdollistetaan koulun ja päiväkodin tulevia tilatarpeita ja pihatoimintojen laajennuksia. Korttelialueelle voidaan rakentaa asuintiloja vain kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Kerrosluvu II. Alueelle on osoitettava vähintään seuraavat autopakat:

1 ap/200 k-m<sup>2</sup>/Y

1 ap/100 k-m<sup>2</sup>/tsto

2 ap/asunto

#### **Lähipalvelurakennusten korttelialue, PL**

Korttelialueelle voidaan sijoittaa päiväkoti-, harraste- ja kerho- sekä muita lähipalvelutiloja. Korttelialueelle voidaan rakentaa asuintiloja vain kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja niiden tulee muodoltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään muodostaa viereisen Y-tontin rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Kerrosluvu II.

1 ap/100 k-m<sup>2</sup>/PL

1 ap/70 k-m<sup>2</sup>/tsto

2 ap/asunto

#### **Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, KL.**

Alueelle saa sijoittaa enintään 2000 kerrosneliömetrin kokoisen vähittäiskaupan yksikön sekä erikoisliike- ja toimitiloja. Liike- ja myymälätilojen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Myös huoltotilojen puolisen julkisivun on oltava huoliteltu. Jokaisella liike- ja myymälätilalla tulee olla oma ovi/jaettu ovi myös ulkotilaan. Tällä määräyksellä pyritään elävöittämään rakennusten julkisivuja ja tekemään kauppapaikasta mahdollisimman toimivan. Pysäköintialueella autopaikkarivien välit on istutettava puin ja pensain. Viherrakentamismääräyksellä pyritään vähentämään isoja ja aukeita parkkipaikka-alueita. Erilliset mainospylonit saava olla korkeintaan 12 metriä korkeita. Hulevesiä läpäisemättömien pintojen määrää tontilla tulee minimoida.

Kerrosluvu II

1ap/40 k-m<sup>2</sup>

#### **Asuinkerros-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, ALK**

Kerrosluvun estämättä voidaan katutasoon osoittaa liike- tai toimitiloja. Sijoitettavat toiminnot eivät saa aiheuttaa häiriötä asumiselle. Vähintään puolet asumiseen osoitetusta kerrosalasta on tarkoitettu senioriasumista ja siihen liittyviä palveluja varten. Asuinhuoneistojen lattioiden tulee olla pääikkunoiden kohdalla vähintään 0,8 metriä viereisen kadun tai puiston tai 15 metriä lähempänä olevan autopaikan maantasoa korkeammalla. Keskitetyt pysäköintialueet on jäseneltävä ja erotettava muusta piha-alueesta puu- ja/tai pensasistutuksin. Tonteilla on varattava asukkaiden oleskeluun sopiva yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä oleskeluun tai liikenteeseen on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita. Alueet tulee toteuttaa siten, että rakennukset sijainniltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään sekä julkisivujen jäsentelyn suhteen rakennetaan yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen ja

siten, että ne tukevat kylämäistä mittakaavaa. Tonttia ei saa aidata kadun- eikä viheralueen suuntaan eikä metalliaidoin K-tonttia vastaan.

Kerroskulu II.

1 ap/asunto

1 ap/70 k-m<sup>2</sup>/tsto.

### Asuinkerrostalojen korttelialue, AK

Asuinhuoneistojen lattioiden tulee olla pääikkunoiden kohdalla vähintään 0,8 metriä viereisen kadun tai puiston ja 15 metriä lähempänä olevan autopaikan maantasoa korkeammalla. Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Korttelialueella on järjestettävä yhtenäistä leikkiin ja muuhun oleskeluun soveltuvaa tilaa. Alueet tulee toteuttaa siten, että rakennukset sijainniltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sekä julkisivujen jäsentelyn suhteen rakennetaan yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen ja siten, että ne tukevat maiseman kylämäistä rakennetta. Yhtenäiset pysäköintialueet on ympäröitävä ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin. Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä puutarhana, leikkialueeksi tai liikenteeseen on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita.

Kerroskulu II.

1 ap/asunto.

### Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue AKR

Jokaisella maantasossa sijaitsevalla asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti suojattu yksityinen piha. Korttelialueella on järjestettävä yhtenäistä leikkiin ja muuhun oleskeluun soveltuvaa tilaa. Alueet tulee toteuttaa siten, että rakennukset sijainniltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, väritykseltään sekä julkisivujen jäsentelyn suhteen rakennetaan yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen ja siten, että ne muodostavat kylämaisemaan sopivan harmonisen kokonaisuuden. Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Yhtenäiset pysäköintialueet on ympäröitävä ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin. Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi tai liikenteeseen on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita. Kerroskulu II.

1 ap/asunto.

### Asuinpientalojen korttelialue, AP

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Alueet tulee toteuttaa siten, että rakennukset sijainniltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, väritykseltään sekä julkisivujen jäsentelyn suhteen rakennetaan yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen ja siten, että ne muodostavat kylämaisemaan sopivan harmonisen kokonaisuuden. Asuinrakennuksissa tulee olla harja- tai kaksoispulpettikatto, korttelit 35 ja 62. Korttelissa 63 kattomuodon voi valita vapaasti, esim. mansardikaton. Korttelialueella on järjestettävä yhtenäistä leikkiin ja

muuhun oleskeluun soveltuvaa tilaa. Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita. Kerrosluvut I, I2/3 ja II.

1,5 ap/asunto.

### Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, AR.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti suojattu yksityinen piha. Korttelialueella on järjestettävä vähintään 10 m<sup>2</sup> yhtenäistä leikkiin ja muuhun oleskeluun soveltuvaa tilaa kutakin tontille rakennettavaa asuinhuoneistoa varten. Asuinrakennukset tulee materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, väritykseltään sekä julkisivujen jäsentelyn suhteen sovittaa ympäröivään asuinrakentamiseen. Asuinrakennuksissa tulee olla harja- tai kaksoispulpettikatto. Kerroskulu I 2/3.

1,5 ap/asunto.

### Erillispientalojen korttelialue, AO.

Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Asuinrakennukset tulee materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan, väritykseltään sekä julkisivujen jäsentelyn suhteen sovittaa ympäröivään asuinrakentamiseen. Asuinrakennuksissa on oltava harja- tai kaksoispulpettikatto. Rakennusten kattomateriaalin on oltava väritykseltään musta tai tumman harmaa. Rakennettaessa lähemmäksi kuin neljän metrin etäisyydelle viereisen tontin rajasta saa rajanpuoleiseen seinään tehdä vain ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm:n korkeudella huoneen lattiatasosta. Talusrakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 kerrosneliometriä eikä siihen saa yhdistää autokatosta. Koska erillispientalotontit ja siten asuinrakennukset ovat pienehköjä, rakennusten keskinäinen hierarkia voi hämärtyä, jos rakennetaan isoja talusrakennus-autokatosyhdistelmiä. Osa vaadituista autopaikoista voidaan osoittaa Rälssikujan varrella sijaitsevalle yleiselle pysäköintialueelle. Kerrosluvut I ja I 2/3.

1 ap/asunto.

Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään, AM/s. Uudisrakentamisessa tulee huomioida alueen asutushistoriallinen merkitys ja jäsentely niin rakennusmateriaalien, mittasuhteiden kuin värityksen suhteen. Maiseman tai kyläkuvan kannalta tärkeä puusto ja vanhoille pihapiireille ominaiset piirteet kuten jalot lehtipuut ja vanhat istutukset tulee säilyttää mahdollisimman hyvin. Poistettavat suuret jalopuut tulee korvata uusilla jaloilla lehtipuilla. Kerroskulu II

**Historiallinen kylätontti, sm-1.** Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

## **Yleismääräykset:**

### **Hulevesimääräys**

Tontin vettä läpäiseviltä pinnoilta ja katoilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan ensisijaisesti imeyttää tontilla ja toissijaisesti ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville alueille.

### **Pohjavesimääräys**

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Lämmitysmuoto suositellaan valittavaksi niin, ettei alueella jouduta kuljettamaan tai varastoimaan öljytuotteita tai rikkomaan maanpintaa. Säiliöiden ja johtojen sijoittaminen maan alle (mm maalämpökaivot) on kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai maan päälle kaksoisvaippasäiliöön tai katettuun tiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää ja joka on varustettava ylitäytön estolaittein.

## **Yleinen pysäköintialue, LP.**

Janttulantien ja Rälssikujan kulmauksessa sijaitsevan LP alueen autopaikoista enintään 50 % saadaan käyttää korttelien 35 ja 62 autopaikkoja varten. Enätien varrelle koulutonttiin rajoittuen on osoitettu pysäköintialuetta, LP, joka toimii myös liitännäispysäköintialueena.

## **5.3.2 Muut alueet**

### **Maatalousalue, MT**

Maatalousalueeksi on osoitettu Haitin talouskeskuksen lännenpuoleinen, noin 2,5 hehtaarin suuruinen peltoalue.

### **Virkistysalueet, VP, VL ja VL/hv**

Puistoalueeksi on osoitettu Y-tontin ja viereisen AP-korttelin välinen alue. Lähivirkistysalueeksi on osoitettu Y-tontin ja Janttulantien sekä Rälssikujan varteen osoittujen asuinkortteleiden välinen alue. Lähivirkistysaluetta on osoitettu myös uusien asuinkorttelien 63 ja 64 ja ennestään asemakaavoitetun ja rakennettujen rivitalokorttelien väliin.

VL/hv –merkinnällä on osoitettu ALK-tonttiin rajoittuva lähivirkistysalue. Merkinnällä mahdollistetaan alueen rakentaminen ja hoitaminen hulevesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuvana viheralueena.

### **Katu- ja liikennealueet, LP.**

Kaavaehdotuksessa Enätieltä koilliseen risteää uutena liikenneväylänä Janttulantie väylä (osittain entinen Santsillantie) ja joka kääntyy kohta kohti Nummitietä.

Janttulantie on suunniteltu alueen kokoojatasoiseksi kaduksi. Janttulantietä etelästä pohjoiseen edetessä vasemmalle kääntyy Rälssikujan asuntokatu. Rälssikujan päädyistä pääsee Rälssipolun kevyen liikenteen väylää pitkin Nummitielle.

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

Alue on rakentuneilta osiltaan liitetty kunnallistekniseen verkostoon ja muodostuvat uudet rakennuspaikat ovat niinikään liitettävissä kunnallisen vesihuollon piiriin. Sähkönjakelu tapahtuu nykyisellään ilmajohtoilla ja pylväsmuuntamoin, minkä Fortum tulee kaapeloimaan kaavan rakentamisen yhteydessä. Pylväsmuuntamot tullaan korvaamaan puistomuuntamoilla.

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan**

Asemakaavan muutoksella tiivistetään nykyistä yhdyskuntarakennetta. Uusi rakentaminen, josta suurin osa sijoittuu avoimeen peltomaisemaan tulee muuttamaan yhdyskuntarakennetta ja taajamakuva. Nykyisen asemakaavan mukaiselle maatalousalueelle rakentuu kerrostaloja sekä omakotikortteleita. Avointa aluetta rajaavat olemassa oleva asuntorakentaminen, joten kaava-alueen rakentuessa ja kasvillisuuden kehittyessä pidemmälle täydennysrakentamisen alueen raja häivyttyy ja muutoksen merkitys maiseman kannalta pienenee. Koulutontti laajenee mutta rakentamisen määrää suhteessa pienenee. Tontti säilyy väljänä ja mahdollistaa monipuolista välitunti- ja ulkoilutoimintaa.

Janttulantien ja Enätien välissä olevalle avoimelle peltoalueelle, nykyisen asemakaavan toteutumattomalle rivitalojen korttelialueelle, osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä asuin-, liike- ja kerrostaloaluetta. Uusi rakentaminen muuttaa maisemaa, ja rajoittaa nykyistä Nummitieltä avautuvaa laajaa näkymää etelän suuntaan ja kohti Enäjarveä.

Kaavaratkaisu täydentää ja eheyttää Ojakkalan keskustan rakentamatonta aluetta kyläkeskusmaiseseen suuntaan.

#### **Vaikutuksen asumiseen**

Taajaman tiivistyminen tuo alueelle paljon uusia asukkaita. Tontit ovat melko suuria ja kuntontitehokkuuskaan ei ole suuri, alueen rakenteen tiiviys pysyy kylämaisella tasolla. Rälssikujan varteen on osoitettu pieniä, noin 550 m<sup>2</sup> suuruisia erillispientalotontteja, jotka mahdollistavat perinteisiä omakotitaloja pienempää asuinrakentamista.

Asemakaavamääräyksillä pyritään rakentamisessa huomioimaan olemassa oleva rakentamistyyli ja mittakaava, jolloin uusi rakentaminen sopeutuu olemassa olevaan taajamakuvaan hyvin. Sen lisäksi, että kaavaratkaisu vaikuttaa asumiseen siten, että se tuo alueelle lisää asumiseen tarkoitettua kerrosalaa, se monipuolistaa asuntorakentamisen muotoja luomalla alueelle pieniä erillispientalontteja.

### **Vaikutukset alueen palvelurakenteeseen, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan**

Ojakkalan keskustan tiivistyminen ja asukasmäärän lisääntyminen luovat pohjaa palvelutarpeelle ja luovat paineita palveluiden muodostumiselle ja monipuolistumiselle. Kaavalla mahdollistetaan uuden päivittäistavarakaupan, erikoistavarakaupan sekä muiden liike- ja toimistotoimintojen sijoittumista Ojakkalan taajamaan. Senioriasuntojen rakentaminen sekä uuden yksityisen päiväkodin sijoittuminen alueelle luovat osaltaan tarpeita uusien palveluiden tuottamiseen alueelle. Palvelut tuottavat samalla työpaikkoja. Kaava vaikuttaa alueen palvelurakenteeseen, palvelujen saatavuuteen, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan siten, että se lisää liike-, toimisto- ja kaupallisten palveluihin sekä koulu- ja päiväkotit sekä senioriasumiseen tarkoitettua kerrosalaa. Muilta osin alue tukeutuu pääasiassa Nummelan taajaman palveluihin.

### **Vaikutukset virkistykseen**

Ojakkalan taajamassa ei ole nykyisellään selkeätä puistomaista virkistysaluetta. Suuri osa suunnittelualueella nykyisellään viljelykäytössä olevasta peltoalueesta on kaavaratkaisussa osoitettu asumiseen, mutta merkittävä osa myös viheralueeksi. Viheralueen toteuttaminen tapahtuu kaavoituksen rinnalla laadittavan puistosuunnitelman mukaisesti. Ojakkalan taajamassa suunnittelualueen läheisyydessä on urheilukenttä sekä tenniskenttä, taajaman lähialueilla on laajoja metsäalueita, joilla voi ulkoilla. Enäjärven uimaranta matonpesulaitureineen sijaitsee lähialueella.

Kaava parantaa Ojakkalan taajaman virkistyskäyttöä mahdollistamalla keskustapuistomaisen lähivirkistysalueen rakentamisen.

### **Vaikutukset liikenteeseen**

Kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu uusi kokoojatasoinen katu Janttulantie, joka yhdistää Enätien sekä Nummitien. Uusi katu parantaa merkittävästi alueen liikenneverkkoa ja koska se sisältää aluevarauksen myös kevyelle liikenteelle, lisää se kevyen liikenteen reittejä alueella. Kattavammat kevyen liikenteen reitit parantavat alueen liikenneturvallisuutta, erityisesti koulun läheisyydessä. Kaavassa on osoitettu kaksi paikoitusaluetta, jotka toimivat

myös liityntäpysäköintialueina. Uusien asukkaiden ja palvelutarjonnan monipuolistumisen myötä on oletettavaa, että myös alueen julkisen liikenteen tarjonta tulee alueen rakentumisen myötä paranemaan.

Uudet liikenneyhteydet sekä kevyen liikenteen verkoston täydentyminen uusilla kaduilla ja katuyhteyksillä lisäävät alueen liikenteellistä toimivuutta ja kevyen liikenteen käyttöä.

Koulun ja päiväkodin laajentaminen sekä kaupallisten palveluiden rakentaminen tulee aiheuttamaan olevalle katuverkolle asiointiliikennettä. Uusien asuinkortteleiden rakentaminen tulee aiheuttamaan olevalle katuverkolle arviolta 180 ajoneuvon lisäyksen. Lisääntyvä liikenne tulee jakautumaan Enätien sekä Nummitien kautta usealle eri reitille.

Alueen rakentamisen myötä liikennemäärät tulevat lisääntymään, mutta vastaavasti mahdollisuudet julkisen liikenteen lisääntymiseen paranevat.

Koko Ojakkalan alueelle tehdyn liikenteen toimivuustarkastelun mukaan liikenteen kasvusta huolimatta liittymät toimivat erittäin hyvin nykyisen tyyppisinäkin.

### **Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin**

Haittin talouskeskukselle on osoitettu laajoja alueita asumiseen ja hevostaloustoiminnan harjoittamiseen. Kaavamääräyksissä edellytetään, että maisemallisesti ja historiallisesti arvokas ympäristö säilyy ja että uudisrakentaminen sopii alueelle. Alue on myös historiallinen kylätontti, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavamääräyksissä edellytetään, että aluetta koskeissa rakennushankkeista ja isommista kaivuutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Kaava vaikuttaa kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin niitä suojaavasti.

### **Vaikutukset tekniseen huoltoon**

Kaava-alue on kunnallistekniikan piirissä. Uusi rakentaminen on helposti liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon. Omakotirakentaminen ei merkittävästi lisää alueella muodostuvien hulevesien määrää. Kaava ei merkittävästi kuormita olemassa olevaa kunnallisteknistä järjestelmää eikä edellytä merkittäviä hulevesien käsittelytoimia.

### **Vaikutukset ympäristön suojeluun**

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristönsuojeluun.

## Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Kaava mahdollistaa karkeasti arvioiden noin 14 erillispientalon, noin 75 keskikokoisen asuinpientalo- tai rivitaloasunnon sekä noin 85 keskikokoisen kerrostaloasunnon rakentamisen. Alueen asukasmäärä voidaan siten arvioida kasvavan noin 350-400 asukkaan verran.

Pienet erillispientalotontit monipuolistavat taajaman asutorakentamista ja mahdollistavat myös mm. pienten talouksien omakotiasumista.

Kaava tulee tiivistämään Ojakkalan taajamaa ja luo edellytyksiä päivittäistavarakaupan, erikoisliikkeiden ja muiden palveluiden tuottamiselle ja käyttämiselle, joilla välillisesti on positiivisia vaikutuksia alueen sosiaalisiin oloihin. Senioriasuntojen rakentaminen oheispalveluineen vaikuttaa osaltaan positiivisesti niin alueen sosiaalisiin oloihin kuin terveyteenkin.

## Vaikutukset väestön rakenteeseen

Kaavalla mahdollistetaan niin omakotiasuminen kuin kerros- ja rivitaloasuminen. Kaava mahdollistaa myös senioriasuntojen rakentamisen. Kaava-alueella sijaisevat Ojakkalan koulu ja päiväkotit. Kaavaratkaisu mahdollistaa päivittäistavarakaupan rakentamisen sekä muita liikkeitä ja palveluita. Alueelle on osoitettu pieniä erillispientalotontteja, jotka soveltuvat erityisen hyvin pienille kotitalouksille. Omakotiasuminen ei ole enää pelkästään isojen perheiden asumismuoto. Kaavaehdotus luo mahdollisuuksia laajaan väestörakenteeseen, mm luomalla asumismahdollisuuksia vauvasta vaariin ja mummoon.

## Vaikutukset alueen identiteettiin

Asemakaavamääräyksissä edellytetään, että uudisrakentaminen sopeutuu olemassa olevaan rakenteeseen. Kaava-alue myös jatkaa idässä rajoittuvaa, olemassa olevaan rivitalorakennetta. Ojakkalan keskustalla ei ole näkyvää omaa identiteettiä. Ojakkalan sydämen muodostavat vanhat rakennukset ja tilakeskukset, joiden ympärille on aikakerroksittain muodostunut erityyppistä, omaa aikaansa kuvaavaa rakentamista. Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen identiteettiin.

## 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

### Vaikutukset maisemarakenteeseen ja –kuvaan

Alueen maisema muuttuu avoimesta peltomaisemasta tiiviiseen omakotirakenteeseen. Laajat ja pitkät näkymät harvenevat ja katse pysähtyy lähemmäs. Alueen rakentuessa, erityisesti kasvillisuuden kasvaessa, alueesta tulee viehättävä ja vihreä taajama.

## Vaikutukset alueen luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Kaava-alue on osa Ojakkalan taajamaa eikä siihen sisälly luonnontilaisia alueita. Kaavan suunniteltu toiminta liittyy normaaliin asumiseen, jolla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia luontoon eikä luonnonympäristöön. Maatalouden väheneminen alueella voi vähentää kuormitusta Enäjärveen.

Kaavaehdotuksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen luonnonoloihin eikä luonnon monimuotoisuuteen. Alue on rakentunutta taajamaa, jonka rakentamattomat alueet ovat olleet maatalouskäytössä. Maatalouskäytön vähentyessä tuleva asuinrakentaminen muodostaa alueelle vaihtelevaa taajamaluontoa.

## Vaikutukset maastonmuotoihin

Alue on tasaista ja viettää etelään. Alueen toteuttaminen ei edellytä suuria maansiirtoja tai –muokkauksia, joten kaavaehdotuksella ei ole vaikutuksia maastonmuotoihin.

## Vaikutukset vesistöihin, vesitalouteen ja pohjaveteen

Alue on osittain pohjavesialueella. Kaavamääräyksissä huomioidaan pohjavesien suojelua. Omakotirakentaminen ei merkittävästi lisää hulevesien määrää. Kaavamääräyksissä edellytetään, että huleveden mahdollisuuksien mukaan ja mahdollisimman paljon imeytetään kiinteistöillä. Kaava-alueen viheraluetta on myös osoitettu käytettäväksi hulevesien käsittelyalueena. Näillä toimilla pyritään ylläpitämään muodostuvan pohjaveden määrää entisellään sekä estämään likaantuneiden pintavesien valumista läheiseen Enäjärveen.

## Vaikutukset pienilmastoon

Asemakaava-alue on osa tuulistakin peltoaukeaa. Rakennusmassat tulevat vähentämään tuulisuutta, mutta kaava-alueen keskelle osoitettu viheralue tulee parantamaan pienilmastoa puiden sitoessaan ilman epäpuhtauksia ja antaessaan suojaa helteellä ja sateella. Rakennusmassoja on pyritty sijoittamaan siten, että pihat avautuvat aurinkoiseen suuntiin.

## Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Vaikka kaavaratkaisu vähentää maatalousalueeksi osoiteltuja alueita, vähenemisen vaikutukset maatalouteen ovat pieniä.

## 5.4.3 Vaikutukset Vihdin kunnan ilmastostrategian toteutumiseen

Uusi rakentaminen ja uudet asukkaat lisäävät liikennemääriä. Liikenteen kasvu lisää ilmastovaikutuksia. Ojakkalan kaavaehdotuksen mukainen täydentäminen kuitenkin mahdollistaa myös autottoman asumisen. Päivittäistavarakaupan sekä erikoisliikkeiden sijoittuminen taajamaan

keskelle, julkisen liikenteen lisääntyminen, koulun ja päiväkodin sijainti keskeisellä paikalla ja Enäjärven virkistyskäyttö muutaman askeleen päässä kaava-alueesta vähentävät autoilun tarvetta merkittävästi. Liityntäpysäköintimahdollisuus auttaa valitsemaan julkisen liikenteen myös työmatkoihin.

Kunnan ilmastostrategian tavoitteena on vähentää kasvihuonekaasupäästöjä ainakin 20 % v. 1990 tasosta vuoteen 2020 mennessä. Tavoitteen saavuttamiseksi mm. yhdyskuntarakennetta tulee eheyttää taajamia täydentämällä. Kaava tukee tätä tavoitetta eheyttäessään yhdyskuntarakennetta alueella, jolla infrastruktuuri on toteutettavissa olemassa pääosin olevia rakenteita hyödyntäen.

#### 5.4.4 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja MRL:n sisältövaatimuksiin

##### **Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:**

Kaava vastaa elinympäristön toimivuuden ja taloudellisen edistämiseen siten, että olemassa olevaan yhdyskuntarakennetta on hyödynnetty täydentämällä Ojakkalan keskustan taajamarakennetta.

Kaava eheyttää ja kehittää yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla uusien palvelujen luomisen alueelle, jolloin taajaman jo toteutuneet palvelut ja suunnitellut palvelut muodostavat toimivan kokonaisuuden ja ovat kaikkien, niin olemassa olevien kuin tulevien asukkaiden käytettävissä. Liikenneturvallisuuksien on vaikutettu alueen katuliittymien sekä tonttiliittymien suunnittelulla ja kevyen liikenteen väylien lisäyksellä.

##### **Vaikutukset yleiskaavan sisältövaatimuksiin**

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

*Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.* Ojakkalan keskustan rakenne on hajautunut eikä alueen asemakaava ole toteutunut. Osin se on toteutunut kaavan vastaisesti. Hajautuneen rakenteen vuoksi yhdyskuntarakenne ei ole toimiva. Kaava täydentää Ojakkalan keskustan aluetta sen ominaispiirteet huomioiden. Kaava mahdollistaa tiiviimmän ja toiminnallisen keskustan muodostumisen, sekä se eheyttää alueen katu- ja kevyen liikenteen verkostoa.

Uusi, aikaisempaa tehokkaampi rakentaminen ja monipuolisemmat asumismuodot sekä kaupallinen että palvelurakentaminen lisäävät niin rakentamisen, asumisen kuin elämisenkin taloudellisuutta mm. pienempien tonttikokojen, Nummelaan edullisimpien tonttihintojen sekä monipuolisten ja toimivien palvelujen muodossa.

*Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.* Kaavalla huomioidaan asumisen erilaisia tarpeita esittämällä aluevarauksia monipuoliselle asuntotuotannolle, mm. Rälssikujan varrella on useita pieniä, noin 550 m<sup>2</sup> suuruisia omakotitontteja tavanomaisempien rivitalojen sekä asuinpientalojen läheisyydessä. Lisäksi Janttulantien varrella on runsaasti senioriasumiseen osoitettua kerrosalaa. Ojakkalan pääkatujen (Enätie, Janttulantie) risteysalueella sijaitsevalle liiketontille on osoitettu kerrosalaa niin vähittäiskaupalle kuin erikoisliikkeille.

*Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.* Nummelaan ja Vihdin kirkonkylään pääsee linja-autolla melko hyvin, myös Helsinkiin ja takaisin pääsee muutaman kerran päivässä. Muualle pääsee Nummelan kautta.

Enätieltä Nummelaan on kattava kevyen liikenteen yhteys.

Kaavalla parannetaan alueen katuverkostoa mm. uudella Enätieltä (Santsillantieltä) erkanevalla kokoojatasoisella väylällä (Janttulantie), jota myös julkinen liikenne tulee käyttämään. Tällä hetkellä julkisen liikenteen linjat kulkevat Nummitietä ja edelleen tonttikatutasoisen Taaplaajantien kautta Santsillantielle ja Enätielle. Kaavassa on osoitettu alueita myös paikoitukseen ja liityntäpysäköintiin. Ojakkalan taajaman kasvaminen ja asukasmäärän lisääntyminen luovat osaltaan edellytyksiä julkisen liikenteen lisääntymiselle.

*Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.*

Ojakkalan melko hajallaan olevassa asuntorakentamisessa näkyy myös ajallista kerrostumaa. Erilaiset rakennustyylit ja -tavat elävät rinnakkain, kylämaisesti, jokainen parhaaseen ilmansuuntaan. Kaavan rakenne tukee olemassa olevaa kylämaista rakennetta tuoden ripauksen kaupunkimaisuutta korttelirakenteen muodossa.

Kaavalla osoitetaan lisää kerrosalaa rakentamiseen olemassa olevan taajaman sisään, jolloin taajama tiivistyy mutta ei laajene. Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä, joten vaikutukset energia-, vesi- ja jätehuollon järjestämiseen ovat kestäväällä tavalla tarkoituksenmukaiset niin ympäristön, luonnonvarojen ja taloudenkin kannalta.

Kaava luo hyvät edellytykset turvalliseen, terveelliseen ja tasapainoiseen elinympäristön muodostamiseen mm. siten, että siinä osoitetaan alueita niin koulu- ja päiväkotipalveluille kuin senioriasumiseen. Kaavassa on osoitettu kerrosalaa myös muille lähipalveluille, mm. yksityiselle päiväkodille sekä harrastustoimintaan. Lisäksi kaavassa osoitetaan kerrosalaa niin omakoti-, asuinpientalo (erillistalo sekä paritalo) kuin asuinkerrostaloille.

*Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.*

Elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kaava tukee mm. osoittamalla 2700 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistorakentamiseen. Myös yksityiselle päiväkodille on osoitettu erillinen tontti. Haittin talouskeskuksessa harjoitettavan hevostaloustoiminnan parantamisedellytyksiä on huomioitu kaavatyössä.

*Ympäristöhaittojen vähentäminen.* Hanko-Hyvinkää-rautatie aiheuttaa lähialueelle ympäristöhaittaa melun ja tärinän muodossa. Kaavassa ympäristöhaittoja on pyritty vähentämään osoittamalla rakentamista riittävän etäälle melu- ja tärinälähteestä (rautatie) ja niiltä osin kuin se ei ole mahdollista, antamalla kaavamääräyksiä melu- ja tärinähaittojen ehkäisystä.

*Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.* Haittin talouskeskus on historiallinen kylätontti. Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen historiallinen merkitys mm. edellyttämällä ympäristön säilymistä .

Muilta osin suunnittelualue on rakennettua taajamaa tai viljelyksessä olevaa peltoaluetta, joilla ei ole erityisiä maisema- tai luonnonarvoja.

*Virkistykseen soveltuviin alueiden riittävyys.* Ojakkalassa on varsin vähän kaavoitettua virkistysaluetta. Kaavalla lisätään taajamaan virkistysalueiden määrää mm. osoittamalla suurehko viheralue koulutontin ja uuden asuinalueen väliin.

### **Vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksiin:**

Maankäyttö- ja rakennuslain asettamiin vaatimuksiin vastataan mm. sillä, että kaavaratkaisulla luodaan edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, yhdyskuntarakenteen toimivuus ja taloudellisuus säilyy, ja kaavoitettavan alueen lähiympäristössä on riittävästi lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

#### **5.4.5 Vaikutukset kuntatalouteen**

Kunta omistaa suurimman osan koulutontista, muilta osin alue on yksityisessä omistuksessa. Kunta rakentaa alueen kunnallistekniikan, kadut ja vesihuollon sekä viheralueet. Alueen maanomistajien kanssa tullaan tekemään maankäyttösopimuksia, joiden perusteella maanomistajat tulevat osallistumaan alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, ensisijaisesti luovuttamalla maa-alueita. Kaavalla ei toteutuessaan ole merkittäviä vaikutuksia talouteen.

### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Haittin talouskeskuksessa harjoitetaan hevostaloustoimintaa, josta voi olla jonkin verran haittaa lähialueen asukkaille. Kaavaehdotuksessa tilalle

on osoitettu iso, noin 2,5 hehtaarin suuruinen tontti. Tontin ja rakennetun omakotiasutuksen väliin on osoitettu noin 2,5 hehtaarin suuruinen maatalousaluetta talouskeskuksen tarpeisiin niin laidunkäyttöön kuin erottamaan toimintaa asumisesta.

Suunnittelualue rajoittuu eteläosaltaan Hango-Hyvinkää rautatiehen. Rautatien melu- ja tärinäalueelle ei ole osoitettu asuinrakentamista. Alueella kulkeva sähköilmajohto tullaan korvaamaan alueen rakentuessa maakaapelilla.

### **5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset**

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset on laadittu ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti.

### **5.7 Nimistö**

Nimistöön on haettu viitteitä paikallishistoriasta, ja nimetty katualueita Janttulantieksi ja-kujaksi. Näin siksi, että nimet liittyvät alueet paikalliseen tilanimeen.

### **5.8 Kaavatalous**

Suuri osa suunnittelualueesta on yksityisessä omistuksessa, mutta maankäyttösopimuksella kaava-alueen kadut, virkistysalueet sekä mahdollisesti osa uusista tonteista siirtyy kunnan omistukseen vastineeksi katujen ja muun kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista. Uusista tonteista kunta saa myyntituloja, kun taas toisaalta katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen tapahtuu kunnan kustannuksella.

Tuloja kunnalle kertyy paitsi tonttien myynnistä myös liittymismaksuista. Saatavaksi arvioiduilla tuloilla pystytään kattamaan katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset.

Rakennuspaikkojen toteuttamisen myötä kunnalle kertyy tuloja mm. asukkaiden verotuloista.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueesta on laadittu havainnekuva.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kunnan on toteutettava alueen kunnallistekniikka ja kadut. Koulutontin lisärakentaminen toteutetaan koulutoimen ja päiväkotipaikkatarpeen mukaan.

Vihdissä 8.10.2014

Suvi Lehtoranta

Kaavoituspäällikkö

Teija Hallenberg

Maankäyttötekniikko

Miia Perätalo

Kaavasuunnittelija

