



Kaava Oj 15 Ojakkalan asemakaava ja asemakaavan muutos

Valmisteluaineiston selostus



Kaavan laatijat:

Tarja Johansson, *kaavasuunnittelija*
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti tarja.johansson@vihti.fi
puh. (09) 4258 3131, GSM 0440 421 171



KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET:



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

Kaavan asiakirjat ovat saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Kaavamateriaalia julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla [www.vihti.fi / palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus](http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus)

Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi
Viistokuvat © Vihdin kunta
Raportin on laatinut Tarja Johansson.

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelu toteutetaan rinnan asemakaavatyön kanssa. Niiden suunnittelu suoritetaan kuitenkin samanaikaisesti vasta kaavaehdotusten kanssa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Vihti

Taajamanosat: Hulttila, Janttula, Jättölä, Lahti, Ojakkala ja Pietilä

Kylät: Ojakkala (428), Lahti (420), Kotkaniemi (416), Jättölä (409) ja Hulttila (403)

Kaavan nimi: Ojakkalan asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavanumero: Oj 15

Suunnittelualan pinta-ala on noin 200 hehtaaria. Tästä pinta-alasta asemakaavan muutosaluetta on noin 95 ha ja uutta asemakaava-aluetta noin 105 ha.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue käsittää merkittävän osan Ojakkalan taajaman keskusta-alueesta ja sen lähiympäristöstä. Ojakkalan taajaman keskusta sijaitsee Nummolan keskustasta noin 6 kilometriä koilliseen, ja on yksi Vihdin kunnan neljästä asemakaavoitetusta taajamasta.

Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Kehätie (vt 25) ja etelässä Enäjärvi.

1.3 Kaavan tarkoitus

Ojakkalan 1970-luvulla vahvistetut asemakaavat eivät vastaa enää tämän hetken tarpeita eikä tavoitteita. Suunnittelualueen voimassa olevia kaavoja on tämän vuoksi tarkoitusta tarkistaa ja ajanmukaistaa. Asemakaavoittamaton ranta-alue ja aseman ympäristö liittyvät olennaisesti Ojakkalan asutukseen, joten kaavatyössä tarkastellaan myös näiden alueiden maankäytön mahdollisuuksia. Lisäksi tutkitaan taajaman kasvumahdollisuuksia pohjoisessa ja idässä.

Kaavatyön tarkoituksena on asuinrakentamisen lisäksi tutkia myös sekä julkisten että kaupallisten palveluiden sijoittamista alueelle sekä parantaa taajaman liikenneverkon toimivuutta ja turvallisuutta sekä pyrkiä edistämään kevyenliikenteen käyttöä taajaman alueella.

Suunnittelualuetta on tarkoitettu tutkia yhtenäisenä kokonaisuutena kaavarunkotasolla asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineistossa, mutta varsinaisia asemakaavoja viedään pienempinä kokonaisuuksina vaihteittain eteenpäin julkisesti nähtäville ja edelleen hyväksyttäväksi kaavallisten ja sopimuksellisten edellytysten täyttyessä.



Suunnittelualan rajausta Vihdin kunnan opaskartalla © Vihdin kunnan mittaukset.

1.4 Raportin sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	11
3.1.4 Maanomistus	18
3.2 Suunnittelutilanne	19
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	21
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.3.1 Osalliset	23
4.3.2 Vireilletulo	23
4.4 Asemakaavan tavoitteet	23
4.4.1 MRL sisältövaatimukset	23
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	23
4.4.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	25
4.5 Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset	26
4.5.1 Alustavan kaavaratkaisun kuvaus	26
4.5.2 Alustavan kaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	28
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
5.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat	30
5.2 Toteuttaminen ja ajoitus	30
LIITTEET	

1.5 Luettelo raportin liiteasiakirjoista

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2. Kaavaluonnos

LIITE 3. Kaavaluonnoksen määräykset

LIITE 4. Havainnekuvaluonnos

1.6 Luettelo muista 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.
- Lautojan ja Isolähteen pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Vihdin Vesihuoltolaitos, Uudenmaan ympäristökeskus, Jaakko Pöyry Infra. 11.10.2001.
- Vihdin kunnan ilmastostrategia 2010-2020. Kv 14.6.2010.
- Vihdin kunnan asuntostrategia 2012. Kv 30.1.2012.
- Vihdin kunnan väestösuunnite. Vihdin kunta. 2010.
- Vihdin tieliikenteen meluselvitys. Vihdin kunta, Tielaitos. 1998.
- Ympäristömeluselvitys, Nummellan ja Ojakkalan taajamien meluselvitys pääasiassa raideliikenteen osalta. Promethor. 29.1.2008.
- Raideliikenteen aiheuttaman värinän mittausta, kohde: Nummellan ja Ojakkalan taajamat, Vihti. Promethor. 15.2.2008.
- Vihdin maisemahistoriallinen selvitys. Johanna Forsius-Nummela. 3.3.1994.
- Ojakkalan perinnettä. Ojakkalan perinteen keruun Opintokerho.1989.
- Ojakkalan-Olkalan yksityinen rautatie. Jukka Sarkki. Tummanvuoren kirjapaino Oy, Vantaa, 2000.
- Rakennusinventointi Vihdin Ojakkalassa 1989. Hilka Högström.1989.
- Rakentaminen kylässä. Puuinformaatio ry. 1981.
- Uudenmaan yleisten teiden ympäristön tila, Kulttuurihistoriallisten alueiden tiemiljö. Uudenmaan tiepiiri. 1994.
- Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan liitto. 8.11.2006.
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistamaton). Uudenmaan liitto. 20.3.2013.
- Kaavoitustarpeen ja -kohteiden arviointi, Loppuraportti. Vihdin kunta. 29.1.1998.
- Vihdin Ojakkalan luontoselvitykset. Ympäristötutkimus Yrjölä. 2011.
- Ohjeellinen palveluverkkosuunnitelma vuosille 2009 - 2030. 14.6.2010.
- Vihti, Karkkila ja Nummi-Pusula. Liikenneturvallisuussuunnitelma. Uudenmaan ELY-keskus. Maija Krankka ja Katja Tuomola. 2012.
- Vihdin kevytliikenne- ja ulkoiluverkoston kehittämissuunnitelma. WSP Group Oy. 2012.
- Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset, kunnanvaltuusto 2.4.2012.
- Nummellanharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma. Ramboll 2009.
- Nummellan ja Ojakkalan hulevesien hallintasuunnitelma (luonnos). SITO Oy, 20.5.2013.
- Kuuma-kuntien yhteinen kehityskuva. Pöyry Finland Oy. Kuuma-hallitus, 24.10.2012.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö on ollut mukana kunnan kaavoitusohjelmassa vuodesta 2009 lähtien, ja se sisältyy myös kunnanvaltuuston 12.11.2012 § 54 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuodelle 2013.

Ympäristölautakunta käsitteli kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 17.8.2010 § 83 ja kaava kuulutettiin vireille 24.8.2010.

Sittemmin kaava Oj 16 Ojakkalan Auringonkehrän asemakaavan muutos on erotettu omaksi kaavatyökseen vuoden 2011 kaavoitusohjelmassa.

Kunnanhallitus päätti määrätä MRL 53 §:n tarkoittamalla tavalla Ojakkalan asemakaava ja asemakaavan muutosalueen rakennuskieltoon 20.4.2013 saakka, kuitenkin enintään kunnes kaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Rakennuskieltoa on jatkettu kunnanhallituksen päätöksellä 11.3.2013 § 81 20.4.2015 saakka.

Ympäristölautakunta päätti 15.5.2012 § 33 merkitä tiedoksi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyisi kaavalle tavoitteet.

Kunnanhallitus hyväksyi kaavan tavoitteet 28.5.2012 § 87.

Kaavarunkoa on alettu valmistelemaan syksyllä 2012. Valmistelun aikana on neuvoteltu kunnan eri toimialojen kesken mm. katu- ja yleisten alueiden suunnittelusta sekä koulu- ja päiväkotipalvelujen tilatarpeista. Lisäksi valmisteluvaiheessa on neuvoteltu niiden maanomistajien kanssa, jotka ovat olleet kaavatyön puitteissa yhteydessä kuntaan.

2.2 Asemakaava

Ojakkala on yksi Vihdin kunnan neljästä asemakaavoitetusta taajamasta. Se sijaitsee Nummelan koillispuolella. Ojakkalan ja Nummelan taajamat ovat kasvaneet jo lähes kiinni toisiinsa.

Ojakkalan keskusta-alueen asemakaavat ovat vanhentuneita ja tällä kaavatyöllä niitä on tarkoitus tarkistaa vastaamaan nykyisiä ja tulevia tarpeita. Ojakkalan keskusta-alueen tuntumassa on myös taajamaan kiinteästi liittyviä alueita, joilla ei vielä ole asemakaavaa, kuten Enäjärven pohjoisranta. Lisäksi kaavalla on tarkoitus tutkia Ojakkalan taajaman laajentumista pohjoiseen ja itään.

Asemakaavalla on siten tarkoitus sekä eheyttää että tiivistää Ojakkalan nykyistä keskustaa, ja etsiä taajaman palveluiden tuntumasta uusia rakennuspaikkoja. Kaavatyön yhteydessä on tarpeen tutkia myös kaupan toimintojen sijoittumismahdollisuuksia alueelle. Lisäksi kaavatyön tavoitteena on parantaa taajaman liikenneyhteyksiä ja edistää etenkin turvallisen ja kattavan kevyen liikenteen verkoston muodostumista alueelle.

Suunnittelualueelle on kaavatyön valmisteluaineistoksi laadittu kaavarunko, jossa esitetään Ojakkalan taajaman kokonaissuunnitelma. Kaavarunko esitetään mittakaavassa 1:3000 ja siinä esitetään pääsääntöisesti alueen tie- ja katuverkosto sekä korttelialueiden käyttötarkoitukset. Lisäksi kaavakartassa on esitetty mm. alueiden erityisten luontoarvojen rajaukset, suojeltavaksi tarkoitettut rakennukset ja kiinteistöjen läpi kulkevat nykyiset putkirasitteet. Tarkemmat kaavamerkinnot, kuten rakennusalojen rajat ja rakennusoikeudet osoitetaan yksityiskohtaisemmassa jatkosuunnittelussa (kaavaehdotukset eri osa-alueille).

Kaavan valmisteluaineistoa on tarkoitus tarkistaa siitä saatujen palautteiden ja lausuntojen pohjalta. Tämän jälkeen kaavan palauteraportti ja korjattu kaavarunko on tarkoitus viedä kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyyn ja hyväksyttäväksi Ojakkalan asemakaavoituksen pohjaksi. Tämän jälkeen suunnittelualue on tarkoitus jakaa pienempiin osa-alueisiin, joita viedään itsenäisinä kaavoina ehdotusvaiheen kautta hyväksymiskäsittelyyn. Näiden osa-alueiden jakamiseen ja käsittelyaikatauluihin vaikuttavat niiden kiireellisyys ja alueiden sopimustilanne.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kattaa suuren osan Ojakkalan taajamaa, joka on yksi Vihdin kunnan asemakaavoitetuista taajamista. Suunnittelualueella sijaitsevat lähes kaikki Ojakkalan nykyiset palvelut.

Yhdyskuntarakenne alueella on kylämäisen keskittynyt. Suuret peltoaukeat hallitsevat maisemaa. Rakennuskanta on pientalovaltaista ja tontit pääosin suuria.



Viistokuva Ojakkalan taajaman kaakkoispuolelta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Ojakkalan taajaman keskusta-alue sijoittuu Lohjanharjun ja Enäjärven väliseen laaksoon. Asutus on levinnyt myös Lohjanharjun rinteille. Kyläasutuksen keskellä on jonkin verran metsää ja viljeltyä peltoa sekä kesannolla olevaa peltoa/niittyä. Alueen metsäsaarekkeille tyypillisiä puulajeja ovat koivu, kuusi ja haapa. Asutuksen reunassa olevat laajat peltoaukeat hallitsevat kyläkuva.

Peltoja 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.

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

Kallioperä, maaperä ja rakennettavuus

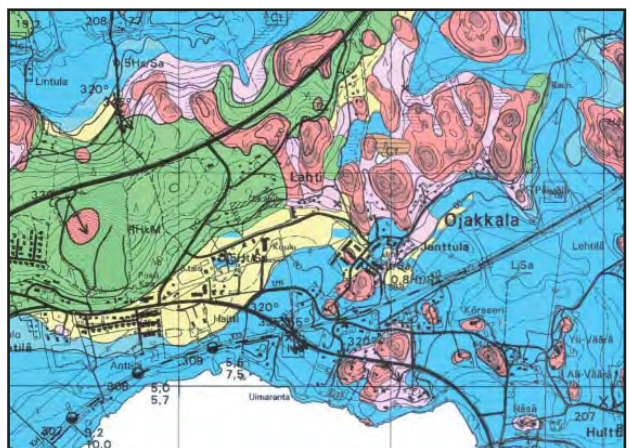
Maaperä on järvilaaksojen pohjalla kerrostunutta savea ja selänteiden kohdalla pääasiassa moreenia. Salpausselän alueella maaperä on soraa ja alarinteessä hiekkaa.

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

Perustamisolosuhteet on selvitettävä tapauskohtaisesti rakennuslupavaiheessa. Suunnittelualueella ei ole vielä tehty tarkempia maaperätutkimuksia ja rakennettavuusselvitystä, joten savikerroksen paksuudesta ei ole tarkkaa tietoa.



Näkymä Päivöläntieltä laajalle peltoaukealle, jota halkoo Hanko-Hyvinkää -rautatie.



GTK maaperäkarta Ojakkalan alueelta..

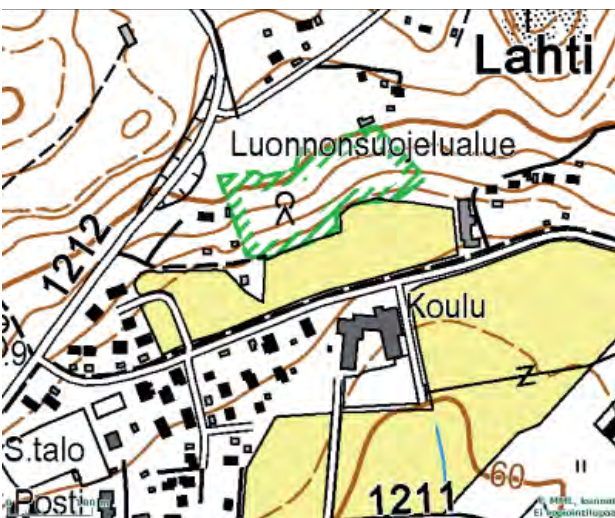
- Sora
- Kallio, jonka päällä alle 1 m. maakerros
- Hiekkamoreeni
- Hieta/hiekka
- Savi



Kallioista maisemaa suunnittelualan pohjoisosassa.



Lepakat saalistavat Enäjärven rannoilla.



Luonnonsuojelualue Tapiolan lehto rajattu karttaan vihreällä.

Kasvillisuus

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

Suunnittelualueelta on kesällä 2011 tehdyssä luontoselvityksessä (Ympäristötutkimus Yrjölä) löydetty vaarantuneeksi luokiteltua keltamataraa ja silmälläpidettävistä kasvilajeista kangasajuruohoa, ketoneilikkaa, kellotalvikkia ja kaislasaraa.

Ojakkalan alue on luonnoltaan erittäin monipuolinen. Luontoselvityksessä Ojakkalasta löydettiin useita arvokkaita ja säilytettäväksi esitettyjä luontokohteita: lehtoa, luhtaa, nevaa, kalliomänniköitä, koivikkoa, sekametsää, metsäsaarekkeitä, avosuota, korpea, niittyä, kalliota, jokivarren puustoa sekä luonnonsuojelulain suojelema pähkinäpensaslehto. Arvokkaiksi luokiteltujen kohteiden luontoarvot suositellaan luontoselvityksessä huomioimaan maankäytössä mahdollisuuksien mukaan. Ojakkalan omaleimaisimpina ja arvokkaimpina elinympäristöinä voidaan pitää Enäjärven laajoja rantaluhtia ja -metsiä. Erityisesti tervaleppäluhdet ovat monimuotoisuudeltaan ja luonnontilaltaan edustavia. Nämä ranta-alueet suositellaan säästettäväksi kaikelta kasvupaikkoja muuttavalta maankäytöltä.

Vesilain mukaisia luonnontilaisia lampia, lähteitä tai muita pienvesiä ei selvitysalueelta löytynyt.

Suojeltavat eläimet

Suomessa on tavattu 13 lepakkolajia, jotka ovat kaikki suojeltuja. Ojakkalan lepakkoselvityksessä kesällä 2011 alueella havaittiin pohjanlepakoita sekä siippoja. Ojakkalassa esiintyvät siipat ovat todennäköisesti viiksi-/isoviiksisiiippoja sekä vesisiippoja. Ojakkalan parhaimpia lepakkoalueita ovat järvenranta sekä pohjoisen metsäalueet. Myös asutuksen keskellä ja teillä tehtiin Ojakkalassa useita lepakkohavaintoja. Eniten lepakoiden määrään näyttivät vaikuttavan valaistusolosuhteet.

Liito-oravan elinympäristöä ovat useimmin varttuneet kuusivaltaiset metsät, joista löytyy myös ravintopuiksi haapaa, leppää tai koivua. Liito-orava on Suomen uhanalaisluokituksessa luokiteltu vaarantuneeksi lajiksi. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 § mukaisesti kielletty (Hanski ym. 2001). Ojakkalassa liito-oravan papanoita on löytynyt kolmesta metsiköstä. Nämä kohteet on säilytettävä luonnonmukaisina. Myös liito-oravalle sopivat biotoopit ja viherysteydet pitäisi Ojakkalassa pyrkiä säilyttämään, jotta liito-oravalla olisi mahdollisuus liikkua paikasta toiseen.

Luonnonsuojelu

Nummitien pohjoispuolella sijaitsee Tapiolan luonnonsuojelualue joka on pinta-alaltaan alle 2 ha. Lehtoalueella kasvaa saarnia, vaahteroita ja tammia.

Pienilmasto

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

Vesistöt ja vesitalous

Ojakkalan taajama sijoittuu Enäjärven pohjoisosaan. Kaava-alue rajautuu Enäjärveen. Enäjärven rannoilla alin suositeltava rakentamiskorkeus on 51,10 m mpy.

Kaava-alue kuuluu pääosin 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 %. Kaava-alueen itäosa kuuluu Palojärvenkosken va-luma-alueeseen, jonka vedet valuvat Poikkipuoliaiseen, joka kuuluu samaan järviketjuun kuin Enäjärvin. Enäjärvi laskee Hulttilanjokea pitkin Poikkipuoliaiseen. Poikkipuoliainen on pieni, matala järvi, joka on vuosina 2009 ja 2011 tehtyjen tarkastelujen mukaan rehevä tai erittäin rehevä. Poikkipuoliainen on ekologiselta luokituksestaan välttävä.

Enäjärven vedenlaatu on välttävä. Järven tilan huonontu-miseen vaikuttivat aikanaan säännöstelypato ja Nummelan taajaman jätevesien lasku järveen. Säännöstelypato korvat-tiin 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 aiheut-tavaksi 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 esite-tään, 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 kiinnit-tää huomiota.

Nummelan ja Ojakkalan hulevesien hallintasuunnitelman luonnoksen (SITO Oy, 2013) mukaan maankäytön tehostumi-nen tulee lisäämään pintavaluntaa, mutta Ojakkalan alueella sillä on kuitenkin vähäinen vaikutus maksimivirtaamiin. Hu-levesien hallinnan perusratkaisuina Nummelan ja Ojakkalan alueilla suositellaan hulevesien paikallista imeyttämistä siihen soveltuvilla alueilla, alueellisesti ja hajautetusti toteutettavat käsittely ja viivytysratkaisut (kiinteistökohtaisesti) sekä keski-tetyt hulevesien hallintaratkaisut viheralueilla.

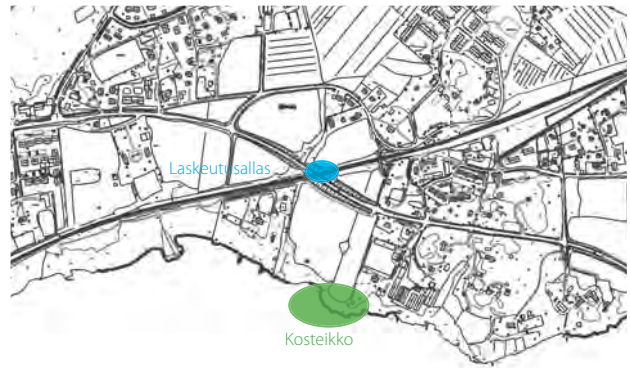
Kaava-alueen luoteisosa on pohjavesialuetta. Pohjavesialueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden laadun ja antoisuuden säilyttämiseen nykyisellä tasolla. Alueen suun-nittelussa on huomioitava se, että jo muutaman asuinkiinteis-tön päästöt voisivat aiheuttaa riskin pohjaveden puhtaana säilymiselle.



Viistokuva Enäjärvestä vuodelta 2010



Enäjärven ranta-alue, jolle ei tulvavaaran vuoksi suositella rakenta-mista, on esitetty kartassa punaisella.



Ojakkalan alueella sijaitsevat, Enäjärven hoidon kannalta tärkeät olemassa olevat laskeutusaltat ja kosteikot.



Pohjavesialue ja pohjaveden suoja-alue Ojakkalassa.

- Vedenottamon kaukosuoja-alue (1 lk pohjavesialue)
- Pohjavesi alue
- Kaava-alueen alustava rajaus

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. Taajaman keskustassa harjoitetaan myös hevostaloutta.



Ojakkalassa on paljon hevosia.



Maa- ja metsätalousalueet Ojakkalassa

- Pelto-/niittyaukea
- Metsä
- Vesialue



Näkymä Nummitieltä, koulun vierestä, kaakkoon edelleen viljelykäytössä olevalle pellolle.

Virkistys

Ojakkalassa ei juurikaan ole varsinaisia puistoalueita. Vihreyttä maisemaan tuovat metsiköt sekä pelto- ja niittyaukeat. Metsiköissä on asukkaiden käytöstä syntyneitä polkuja, mutta virallisia virkistysreittejä ei juuri ole. Auringonkehrän alue, kaava Oj 16 eli taajaman kupeessa sijaitseva entinen soranottoalue, toimii Ojakkalan epävirallisena lähivirkistyspaikkana.

Enäjärven rannassa on yleisessä käytössä uimaranta, matonpesupaikka sekä kunnan omistuksessa oleva venevalkama. Pääosin Enäjärven ranta-alue on yksityisessä omistuksessa, mutta rannan käyttöä yleiseen virkistymiseen on jatkossa tarkoitus lisätä mahdollisuuksien mukaan yhteistyössä maanomistajien kanssa.

Ojakkalan taajaman lähellä, noin 3 km etäisyydellä keskustasta, sijaitsevat Vihti Ski Center ja Vihti Golf. Vihti Ski Centerin yhteydessä on myös kuntopolku, joka toimii talvisin hiihtolatuna. Lankilassa valtatie 25 läheisyydessä sijaitsevat Vihdin tennishalli ja mikroautorata. Lisäksi 5-6 kilometrin etäisyydelle Ojakkalan keskustasta sijoittuvat Nummela taajaman kattavat virkistys- ja liikuntapalvelut.



Oj 16 Auringonkehrän alueella sijaitseva entinen soranottoalue.



Enäjärven rannan venevalkama.

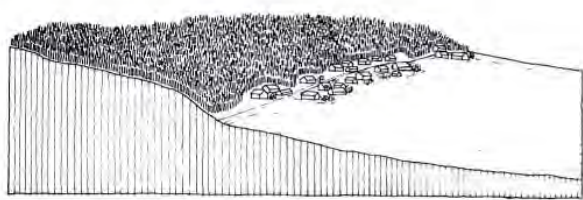
3.1.3 Rakennettu ympäristö

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-aluetta on yhä nähtävissä perinteinen kylärakenne: laajat peltoaukeat, joilta asuinkumpareet kohoavat sekä peltoja reunustava metsävyöhyke pohjoisessa, jonne asutus on rakentunut nauhamaisesti maastonmuotojen mukaan.

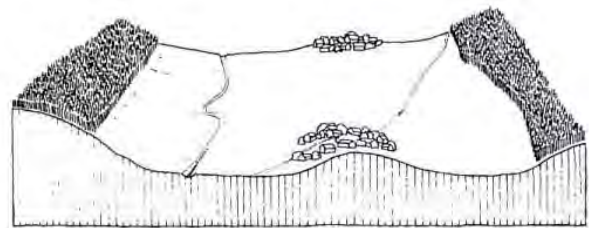


Laakson ja selänteen väliseen vyöhykkeeseen sijoittuvaa rakentamista. (Lähde: Rakentaminen kylässä)



Kumpareille sijoittuvaa rakentamista
Laakson ja selänteen väliselle vyöhykkeelle sijoittuvaa rakentamista
Peltoaukeille sijoittuvaa rakentamista

Rakentamisen sijoittuminen maisemaan Ojakkalassa.



Kumpareille sijoittuvaa rakentamista. (Lähde: Rakentaminen kylässä)

Enätien ja Lahdentien risteyskuten tuntumassa on pienkerrostaloja, pientaloja sekä liiketiloja. Rakennuksia on rakennettu useilla eri vuosikymmenillä alkaen 1920-luvulta, joten rakennustyyli vaihtelee suuresti. Alueella on jonkin verran 2000-luvulla rakennettuja moderneja, perinteisestä tyylistä poikkeavia rakennuksia.

Aseman ympäristöön on rakentunut pääosin vanhempien pientalojen lisäksi 1980-luvulla rakennettuja rivitaloja. Alueen reunamilla koillisessa sijaitsevat Seutulän rintamamiestalot ja kaakossa talouskeskusten kokonaisuus.

Enätien ja Enäjärven rannan välisellä alueella on asuinrakennuksia eri vuosikymmeniltä: huvila-tyyppisestä 1920-luvun rakentamisesta aina 1990-luvun omakotitaloihin.

Pietilän taajamanosa on rakentunut tiiviiksi pientaloalueeksi. Nummelasta tullessa se muodostaa Ojakkalan taajaman sisäänkäynnin.

Sosiaalinen ympäristö

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



Ylhäällä: Kenttätie 2, Suojeluskuntatalo,
Keskellä: Lasiruukintie, Päivöläntie
Alhaalla: Tapiolantie



Hanko-Hyvinkää-rata kulkee Ojakkalan keskustan läpi.



Pässiradan pohjaa Ojakkalan pojoisosassa.



Suojeluskuntatalo.



Rakennuksia radan eteläpuolella Lasiruukintieellä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asutusta kaava-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 kapearaiteisella 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.

Kaava-alueella sijaitsee useita maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Viereisellä sivulla on esitetty kohteiden sijainti sekä niiden tyyppi. Kohteista on tehty rakennusinventoinnit, joihin voi tutustua Vihdin kunnan kaavoituksessa tai museovirastolla. Ojakkalan alueen rakennusinventointeja päivitetään kaavatöiden aikana.

Historialliset ja maisemallisesti arvokkaat rakennukset

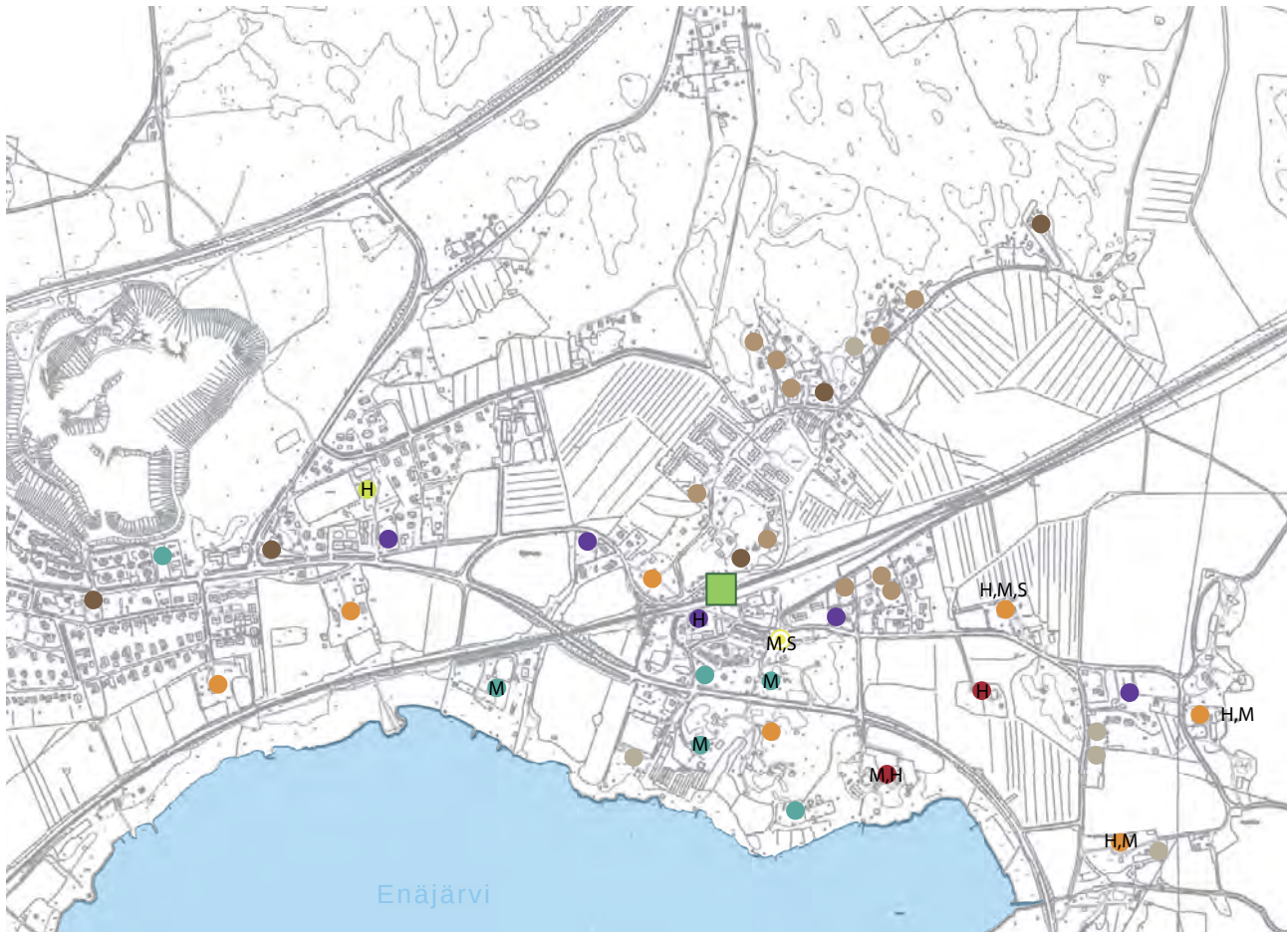
Suojeluskuntatalo: Vihdin suojeluskunta perustettiin Helsingissä 17.4.1918. Suojeluskuntatalo rakennettiin talkootyönä ja se valmistui arviolta 1932. Suojeluskunnan lakkauttamisen jälkeen 1944 talo on ollut ensin Selin nuorisoseuran käytössä ja nykyisin Maamiesseura, Martat ja Urheiluseura Visa omistavat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

Häsän tila sijaitsee Lasiruukintieellä. 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. Häsan tila on historiallisesti ja maisemallisesti arvokas. Kokonaisuutena se on hyvin säilynyt ja näillä perusteilla sitä suositellaan suojeltavaksi.

Junaradan eteläpuolella Lasimestarintieellä 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.

Oj 15 Ojakkalan asemakaava ja asemakaavan muutos

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuskohteet



● Tila

● Huvila

● Käsityöläisrakennus

● Asemaan liittyvien
työntekijöiden asuinrakennus

● Liike-elämään liittyvä rakennus

● Suojeluskunta

● Työväentalo

■ Rautatieasema

● Asuinrakennus

● Sotilasvirkatalo

R Rakennushistoriallinen

H Historiallinen

M Maisemallinen

S Suojeltava



Enäjärven huvila-asutusta.



Työväentalo.



Hulttilantie: säilynyt yleinen tie.

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

Työväentalo rakennettiin 1900-luvun alussa, jonka jälkeen sitä on useaan otteeseen laajennettu ja muutettu. Työväentalon paikalla oli aiemmin Ojakkalan lasitehdas. Tehtaassa valmistettiin vuosina 1843-1872 pulloja ja talouslasia. Lasitehtaan tilalle rakennetulla työväentalolla on historiallista ja maisemallista arvoa.

Rautatieaseman rakennukset ovat pääosin 1920-luvulta. Vuonna 1989 tehdyn inventoinnin mukaan asema on hyvin säilynyt kokonaisuus ja se tulisi suojella. Inventoinnin jälkeen rakennuksia ei ole hoidettu ja ne ovat päässeet huonoon kuntoon. Asemarakennus on purettu. Asemapäällikön rakennus on nykyisin asuinkäytössä.

Taloukskeskukset: Kaava-alueella sijaitsee useita tiloja, joista osalla on historiallista ja maisemallista arvoa. Körsserin taloukskeskus sijaitsee Hulttilantien pohjoispuolella. Tila on ollut mahdollisesti asutettuna jo 1500-luvun lopulta. Tilan päärakennus rakennettiin nykyiselle paikalleen 1800-luvun loppupuolella. Rakennusta on laajennettu useaan otteeseen. Tila on historiallisesti ja maisemallisesti arvokas sekä hyvin säilynyt. Näillä perusteilla sitä suositellaan suojeltavaksi.

Ali- ja Yli-Väärän taloukskeskukset: Väärän talon paikka saattoi olla asuttuna jo 1560-luvulta. Vuoden 1775 isojaon tietojen mukaan Väärän ratsutila sijaitsi nykyisten Ali- ja Yli-Väärän taloukskeskusten kohdalla. Teiden linjaukset eivät ole muuttuneet. Väärää ympäröivät pellot olivat viljeltyjä kuten nykyisin. Väärä lohkottiin Ali- ja Yli-Vääräksi vuonna 1801. Molemmat tilat ovat historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaita.

Kaavatyön pohjana käytetään Ojakkalassa vuonna 1989 tehtyjä rakennusinventointeja (Hilkka Högström). Ojakkalan alueen rakennusinventointien tarkennus on tarkoitus tehdä vuoden 2013 aikana. Näiden inventointien tulokset huomioidaan kaavatyön tulevaisuissa vaiheissa.

Muut historialliset kohteet

Maantiellä 1215 on historiallisesti merkittävä tieosuus vt25 eteläpuolelta Kainalhontielle saakka. Se on osa entistä Porkkalan postitietä ja seudullisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä.

Hulttilantiellä on säilynyt pala vanhaa yleistä tietä. Maakuntamuseo asettaa paikalle muistokyltin.

Ojakkalan entisen aseman ja junaradan pohjoispuolella, nykyisen Santsilantien varrella on Vihdin Rintamamiesveteraanien asettama muistolaatta Vihdistä Talvi- ja Jatkosotaan lähteneiden veteraanien kunniaksi.

Väestön ikärakenne ja kehitys kaava-alueella

Koko Ojakkalassa oli asukkaita vuonna 2011 1409, joista kaava-alueella asui noin 800 asukasta. Vuonna 2011 työikäisiä koko Ojakkalan alueen väestöstä oli 814 ja he muodostavat suurimman ikäryhmän alueella. Päiväkoti-ikäisiä (0-6 vuotiaita) lapsia Ojakkalassa oli 161, alakouluikäisiä (7-12 vuotiaita) 156 ja yläkouluikäisiä 78. Nuoria (16-25 vuotiaita) Ojakkalassa on verraten vähän. Syy saattaa olla korkea-asteen oppilaitosten (ammattikorkeakoulut ja yliopistot) kaukainen sijainti sekä se, että Ojakkala on vasta viime vuosina saavuttanut nuorten lapsiperheiden suosion. Eläkeikäisiä (yli 65 vuotiaita) Ojakkalassa asui 126.

Väestösuunnite on Vihdin kunnan omiin väestönkasvutavoitteisiin perustuva malli, jossa ennustetaan millaista alueittainen väestönkehitys tulee kunnassa olemaan. Vuonna 2010 laaditun väestösuunnitteen perusteella Ojakkalan väestön kasvua on arvioitu vuosien 2010-2030 väliselle ajalle. Ennustemalli perustuu asemakaavojen Oj15 ja Oj16 (Auringonkehrä) toteutumiseen. Kaavojen Oj15 ja Oj16 toteutuessa Ojakkalan väkiluvun arvioidaan kasvavan vuosien 2010 - 2030 välillä noin 450:llä asukkaalla. Suuri osa Ojakkalan kasvusta keskittyisi Auringonkehrän alueelle, ja muualle Ojakkalaan olisi odotettavissa 100-150 uutta asukasta. Tämä tarkoittaisi noin 50 uuden pientalotontin tarvetta kaavan Oj15 alueelle.

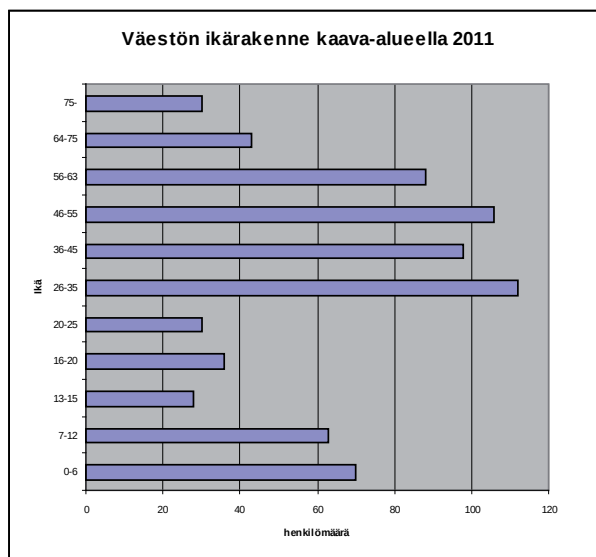
Kaava Oj16 on rakentamisen kannalta monilta osin haastava, minkä vuoksi alue saattaa toteutua tavoiteltua alhaisemmalla tehokkuudella. Tällöin rakentamista tulisi ohjata enemmän kaavan Oj15 alueelle, jotta väkiluvun kasvutavoitteet voivat toteutua.

Palvelut

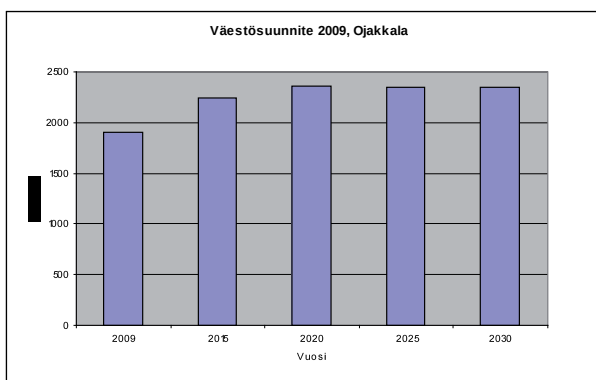
Ojakkalan palvelut sijoittuvat nykyisen keskustan, Enätien ja Lahdentien, tuntumaan. Taajamassa on yksi pienehkö päivittäistavarakauppa, ja mm. autokorjaamo, kampaamo, ravintola ja joitakin pieniä erikoismyymälöitä. Ojakkalassa on päiväkoti ja alakoulu. Enäjärven rannassa on Enä-Sepän leiri- ja kurssikeskus. Muut peruspalvelut ja kaupallinen toiminta sijoittuvat Nummelaan noin 5-6 km päähän.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella toimii muutamia pienyrittäjiä. Yhtenäistä työpaikka-aluetta ei Ojakkalan taajamassa ole. Ojakkalan taajamassa on siis melko vähän työpaikkoja. Nykyisen taajama-alueen pohjoispuolella sijaitsee Hiekan työpaikka-alue.



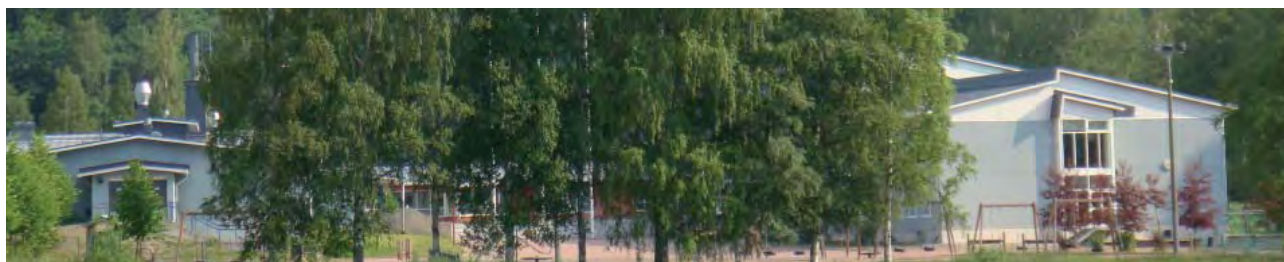
Kaava-alueella asuvan väestön ikärakenne vuonna 2011



Vihdin kunnan väestösuunnite vuodelta 2009, väkiluvun kasvunuste Ojakkalassa



Ruokakauppa ja ravintola Enätiellä





Liikenneverkko

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



Kevyen liikenteen väylät Ojakkalassa

- - - Olemassa oleva kevyen liikenteen väylä
- - - Kevyenliikenteen väylän tarve



Joukkoliikenne Ojakkalassa

- Linja-autopysäkki

Liikenne

Enätie ja Lahdentie ovat suunnittelualueen pääyhteyksiä Nummelan ja Helsingin suuntaan sekä vt 25:lle. Enätien linjaus on säilynyt melko samana sen rakentamisesta lähtien.

Enätie yhdistää radan etelä- ja pohjoispuoliset alueet. Radan alitus on mahdollista Taaplaajantieltä Lasiruukintielle vain kevyelle liikenteelle.

Rautatien pohjoispuolella suunnittelualueen sisäisen liikenneverkon rungon muodostavat Nummitie, Taaplaajantie ja Santsillantie. Rautatien eteläpuolella Lasiruukintie ja Kenraalintie muodostavat sisäisen liikenneverkon rungon.

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

Rautatieliikenne

Ojakkalan läpi kulkee Hanko-Hyvinkää -rata, joka on yksiraitainen ja sähköistämätön. Radalla kulkee vain tavaraliikennettä. Osa junista kulkee ylliraskaassa lastissa.

Käytöstä poistetun rautatieaseman alueella voimassa olevassa kaavassa 1 osoitetun rautatiealueen rajaukset ovat vanhentuneet. Alueen maankäyttö ja liikenteen järjestelyt tulee tarkistaa.

Kevyt liikenne

Nummelasta Ojakkalan keskusta aina Santsillantielle saakka kevyenliikenteen yhteydet ovat hyvät. Taajaman sisällä yhteyksissä on puutteita. Oheisella kartalla on esitetty nykyiset kevyen liikenteen väylät, sekä kevyen liikenteen väylien kehittämistarpeet ennen Ojakkalan kaavarungon laatimista.

Joukkoliikenne

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

Ojakkalasta on arkisin kouluvuoden aikana hyvät joukkoliikennenyhteydet Helsinkiin, Nummelaan sekä Kirkkonylälle. Kouluvuoden ulkopuolella joukkoliikennenyhteydet 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.



Juna- ja tieliikenteen aiheuttamat melu- ja värinähaitat

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

Hanko-Hyvinkää -radan tavaraliikenne aiheuttaa melua kaava-alueelle. Radalla liikennöi Nummelan ja Ojakkalan taajamien meluselvitys pääasiassa raideliikenteen osalta -raportin mukaan (2008) vuorokaudessa 10 junaa päiväaikaan ja 5 junaa yöaikaan. Meluselvityksessä tehtyjen laskentatulosten perusteella Ojakkalan (kaavan 1) alueella suunniteltujen rivitalojen piha-alueilla päiväajan keskiäänitaso on pääsääntöisesti alle 55 dB ja yöajan keskiäänitaso 45-55 dB. Laskentatulosten perusteella rakennuksia voidaan merkittävästi käyttää luomaan ohjearvojen mukaisia piha-alueita. Rakennusmassat voivat olla mm. teollisuusrakennuksia, asuinrakennuksia ja piharakennuksia. Luonnollisesti myös meluesteitä voidaan käyttää joko melulähteen tai suojeltavan piha-alueen läheisyydessä.

Hanko-Hyvinkää radan lisäksi kaava-aluetta pohjoisessa rajaavalta vt 25:ltä kantautuu tieliikennemelua kaava-alueelle. Vihdin tieliikenteen meluselvityksen (1998) mukaan 45 dB:n liikennemelu ulottuu Lahdenkyläntielle saakka ja paikoin sen eteläpuolelle. Nykytilanteessa kaava-alueen melualueella ei ole asutusta. Uudet alueet voidaan tarvittaessa suojata meluta rakennusmassojen sijoittelulla ja meluesteillä.

Raideliikenteestä aiheutuu melun lisäksi värinää. Raideliikenteen aiheuttaman värinän mittausta Nummelan ja Ojakkalan taajamissa-raportissa (2008) on selvitetty värinän voimakkuus alueella rakennusten vaurioitusriskin ja asumisviihtyvyyden kannalta. Selvityksen mukaan värinästä ei aiheudu vaurioriskiä rakenteille värinäselvityksessä tutkituilla alueilla.

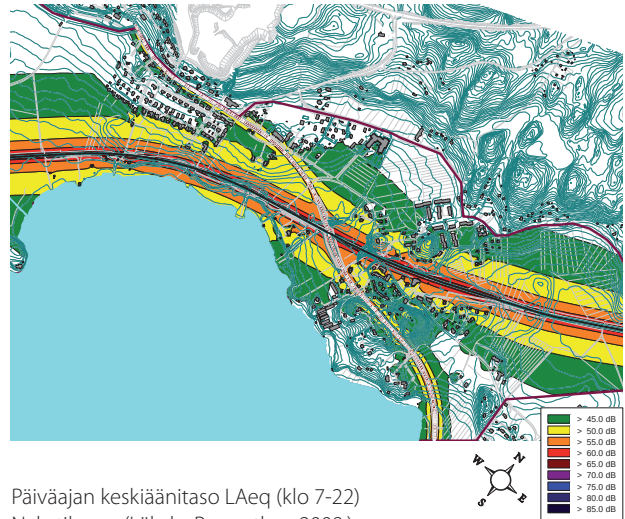
Alueilla, joilla maaperä koostuu kovista maalajeista tai kallioista, saattaa olla värinän aiheuttama runkomeluriski. Runkomelun riski on näillä alueilla tarpeen selvittää tarkemmin.

Koko tutkitulle alueelle on mahdollista rakentaa ilman värinänvaimennustoimenpiteitä teollisuus-, liike- ja toimistorakennuksia. Asuinrakentaminen on mahdollista kaikilla värinäselvityksen alueilla, mutta se asettaa vaatimuksia rakennusten sijoittelulle sekä materiaaleille.

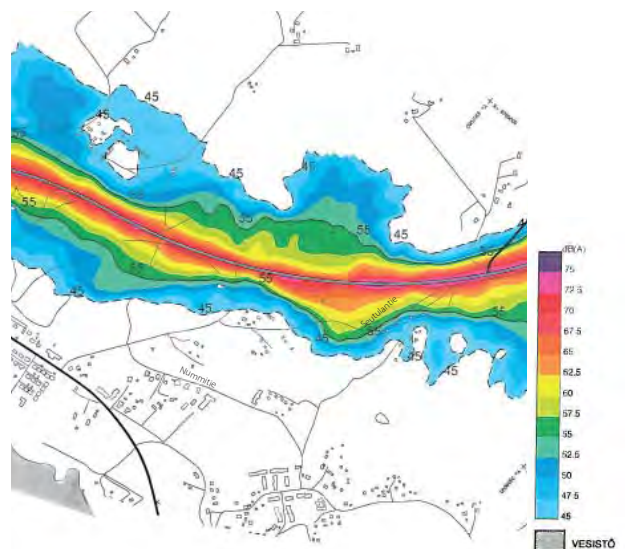
Laadittaessa tarkempia kaavasunnitelmia osa-alueittain, voi olla tarpeen tehdä alueelta tarkempia melu- ja värinäselvityksiä.

Saastuneet maa-alueet

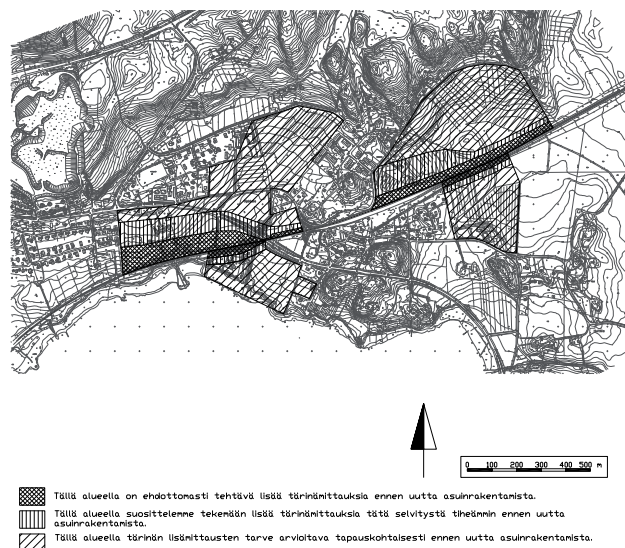
Ojakkalan asema-alue, Taaplaajantie 9, jolla alkuperäinen toiminta on lopetettu. Alueella on todettu kohonneita öljyhiilivetyipitoisuuksia ja metallipitoisuuksia, jotka eivät aiheuta riskiä ympäristölle eivätkä näin ollen kiireellistä kunnostustarvetta nykyisessä käyttötarkoituksessa. Mikäli olosuhteet



Päiväajan keskiäänitaso LAeq (klo 7-22)
Nykytilanne (Lähde: Promethor. 2008.)



Vihdin tieliikenteen meluselvitys, Ennustetilanne 2020, päiväliikenne (klo 7-22)



Alueiden rakentamissoveltuvuus värinämittausten perusteella
Raideliikenteen aiheuttaman värinän mittausta Nummelan ja Ojakkalan taajamissa-raportissa (2008)

alueella muuttuvat, maankäyttö muuttuu, tai alue kaavoitetaan uuteen käyttötarkoitukseen, on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve arvioitava uudelleen.

Lahdenkyläntiellä sijaitsee entinen huolto-asema, jonka kiinteistön alueella on saastuneiden maa-alueiden selvitystarpeita. Asemalla on käsitelty poltto-aineita ja jäteöljyjä, jotka ovat haitta-aineita.

Tekninen huolto

Lähes koko kaava-alue on kunnallistekniikan piirissä. Niilläkin alueille, jotka eivät ole, kunnallistekniset verkostot sijaitsevat melko lähellä. Kaava-alueen itäreunalla sijaitsevat maatilat sekä osa esim. ranta-alueen haja-asutuksesta eivät kuulu kunnallistekniikan piiriin.

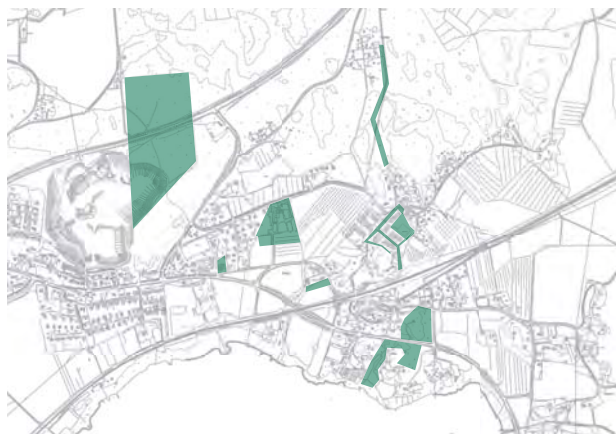
Raakavesi tuotetaan kaikilta neljältä vedenottamolta. Jätevedet johdetaan alueelta Höytiönnummen jäteveden puhdistamoon.

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

Sähkösiirtoverkon hoidosta vastaa Fortum. Keskustassa on maakaapeleita -muualla pääasiassa 20 ja 0,4 kV:n ilmajohdot. 20 kV:n ilmajohdoilla on 10 m suojavyöhyke. Toisaalta asemakaavoitetuilla alueilla ilmajohdot yleensä siirretään maakaapeleiksi.

3.1.4 Maanomistus

Ojakkalassa maa on pääosin yksityisten omistuksessa. Kunta omistaa alueelta muutamia pienehköjä maa-alueita.



Kunnan maanomistus Ojakkalassa



Kunnallistekniikka Ojakkalassa. Kuvassa vesijohdot sinisellä, jätevesiviemärit punaisella ja keltamusta ympyrä on pumppaamo. Kuvasta puuttuu joitakin kunnallisteknisiä yhteyksiä, joita ei ole viety sähköiseen tietokantaan.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty pääosin taajamatoimintojen alueeksi. Aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikatoimintojen 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. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö-, luonto- ja perinnearvot.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella turvattava joukkoliikenteen kehittämisedellytykset sekä edistettävä kevyttä liikennettä ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä kevyen liikenteen yhteydet seudullisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös turvattava paikalliskeskusten toimintaedellytykset sekä kiinnitettävä huomiota siihen, että päivittäistavarakaupan lähipalvelupisteitä varten on toteuttamismahdollisuuksia.

Rakentamattomat rannat on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varattava yleiseen virkistykseen, jollei erityinen tarve edellytä alueen osoittamista muuhun käyttöön. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus taajamatoimintojen alueella.

Ojakkalan taajama-alueelle on harjun suuntaisesti on merkitty viheryhteystarve. Lisäksi suunnittelualueesta osa on merkitty arvokkaaksi harjualueeksi sekä pohjavesialueeksi. Ojakkalan sivuuttaa valtatie (Vt 25) ja taajama-alueen läpi kulkevat sekä seututie/pääkatu (Enätie) ja päärata (Hanko-Hyvinkää -rautatie). Ojakkalan taajama-alueen läpi on osoitettu myös vesijohto -merkintä (v).

Vielä vahvistamaton Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntahallituksessa 20.3.2013. Siinä on esitetty taajama-alueen rajauksen laajentamista itään niin, että suunnittelualue sijoittuu kokonaan taajamatoimintojen alueelle. Lisäksi siinä on uusi luoteis-eteläsuuntainen viheryhteystarve Ojakkalan taajaman itäpuolelle. Lisäksi ehdotuksessa esitetään arvokkaan harjualueen laajentamista Ojakkalasta koilliseen.

Yleiskaava ja osayleiskaavat

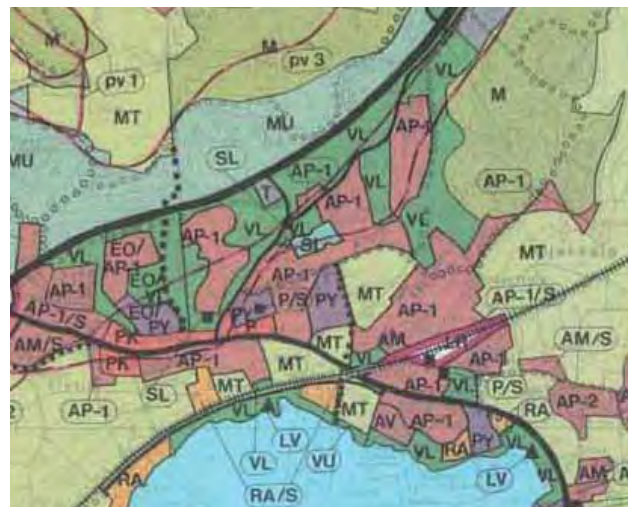
Vihdin kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10. marraskuuta 1986. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu runsaasti eri käyttötarkoituksimerkintöjä, kuten pientalovaltaisia asuntoalueita, erilaisille palveluille osoitettuja alueita, virkistysalueita ja maa- ja metsätalousalu-



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (2006) Ojakkalan taajama-alueelta



Ote epävirallisesta maakuntakaavojen yhdistelmästä (2. vaihemaakuntakaava mukana) Ojakkalan taajama-alueelta



Ote Vihdin kunnan oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta (1986).

etta. Alueella on myös luonnonsuojelualue (lehtometsä) ja suojelukohde -merkintöjä.

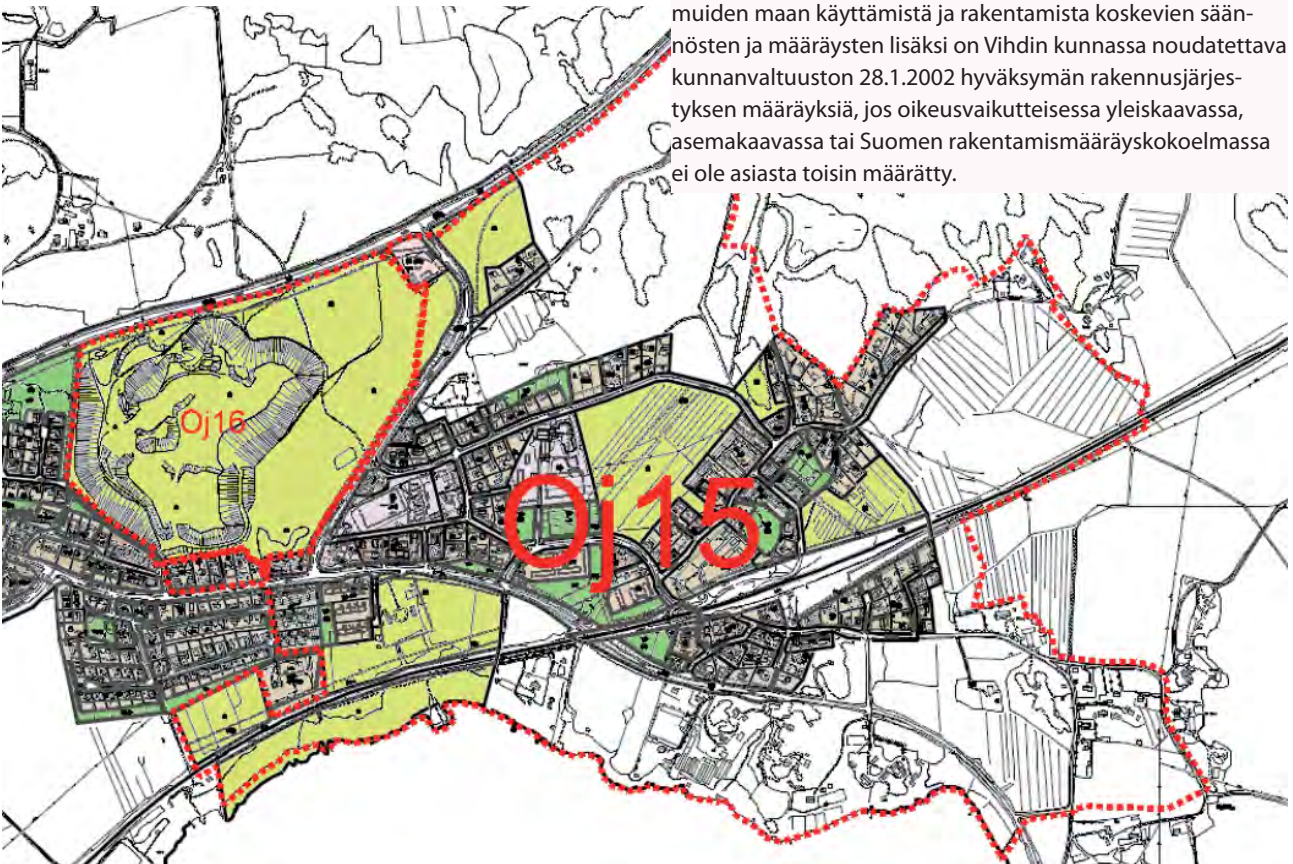
Nummelaan koillisosien ja Ojakkalan oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa valtaosa suunnittelualueesta kuuluu taajama-alueeseen (kunnanvaltuusto 23.11.1998, ei vahvistettu) ja pieni osa kulttuurimaisema-alueisiin. Osayleiskaava oli julkisesti nähtävillä marraskuussa 1998, mutta ei edennyt hyväksyttäväksi.



Ote Nummelan koillisosien ja Ojakkalan osayleiskaavasta (1998).



Ojakkalan rakennuskaavan muutos ja laajennus, havainnepiirros.
A-Konsultit. 26.9.1991.



Ote Ojakkalan ajantasa-asemakaavasta.

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Ojakkalan asemanseudun rakennuskaava, kaava 1 (kv 4.3.1974), rakennuskaavan laajennus korttelissa 61, kaava 2 (kv 10.3.1975) ja rakennuskaavan muutos korttelissa 40, kaava 5 (kv 26.3.1979).

Kaavan 1 määräyksissä suunnittelualueelle osoitettu muun muassa maatalousalueita (M), asunto- ja liikerakennusten korttelialueita (A) sekä puistoalueita (VP tai P). Lisäksi alueella osoitettu koulun ja urheilutalon paikalle yleisten rakennusten korttelialue (Y) sekä työväentalon paikalle huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue (PV). Kaavassa on myös osoitettu alueet tie- ja rautatieliikennettä varten.

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. Osittain kaava on yhä toteutumatta.

Suunnittelualueen koillis-, etelä- sekä pohjoisosat ovat asemakaavoittamatonta haja-asutusaluetta.

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 kaavamutoksia.

Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -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 oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Pohjakartta

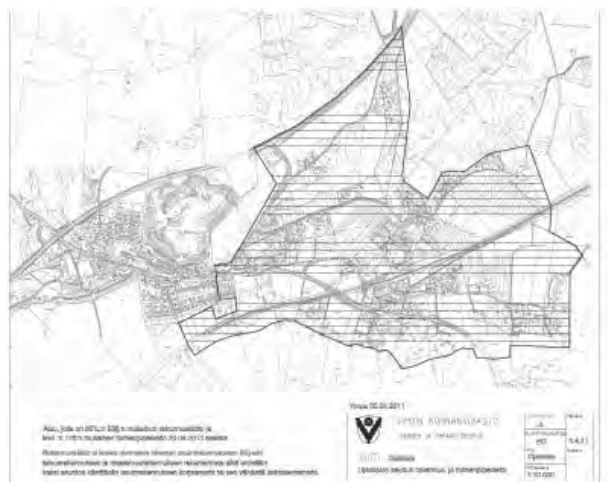
Pohjakartta saatetaan ajan tasalle kaavatyön yhteydessä. Kaavan valmisteluaineistossa pohjakartta päivitetään mittakaavassa 1:3000. Kaavaehdotusvaiheessa kunkin kaava-alueen osan pohjakartta päivitetään mittakaavassa 1:1000.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella on voimassa rakennuskielto MRL § 53 (kh 11.3.2013 § 81).

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Vihdin kunnan kaavoitustarpeen ja -kohteiden arvioinnin loppuraportissa (1998) todetaan, että Ojakkalan keskusta-alueita tulisi tiivistää ja täydentää pienimuotoisen rakentamisen avulla pyrkien samalla säilyttämään vanhaa puustoa ja kujanteita. Muualla Ojakkalassa vanha kulttuurimaisema tulee ottaa huomioon maankäyttöä suunnitellessa.



Ojakkalan rakennus- ja toimenpidekieltoalue merkittynä kartalle viivarasterilla (kh 11.3.2013 § 81).

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. Strategiassa asetetaan kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistavoitteeksi ainakin 20 % vuoden 1990 tasosta vuoteen 2020 mennessä. Vihdin suurimmat kasvihuonekaasupäästöt syntyvät liikenteestä, sähkönkulutuksesta ja lämmityksestä. Ilmastostrategiassa on asetettu seuraavat toiminnalliset tavoitteet, joihin kaavoituksella voidaan vaikuttaa: Liikenteen kasvihuonepäästöjä vähennetään, yhdyskuntarakennetta eheytetään, sähkö- ja lämmitysenergian kulutuksen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä vähennetään ja varaudutaan ilmastomuutoksen 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 ilmastomuutoksen aiheuttamat riskit.

Vihdin kunnan asuntopolitiikka 2012 (kv 30.1.2012) on laadittu tarkentamaan edellisen valtuustokauden osalta kuntastrategiassa määritellyt tavoitteet ja sen tavoitteena määritellä keinot niiden saavuttamiseksi. Kuntastrategiassa hyväksytty väestökasvutavoite 2% tarkoittaa asukaina noin 600 uutta asukasta eli noin 350 asuntoa vuosittain. Väestökasvutavoitetta on korjattu Vihdin kunnan tasapainotetussa strategiassa 2013 (kv 3.9.2012 § 35) siten, että se on nykyisin 1,5 %. Vihti on sitoutunut mahdollistamaan tämän määrän uusia asuntoja valtion ja 13 muun Helsingin seudun kunnan ja kaupungin solmimassa aiesopimuksessa 2012-2015. Samassa sopimuksessa Vihti on sitoutunut luomaan edellytyksiä sille, että 20 % asuntutuotannosta vuosittain on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Uusien asemakaavojen myötä taajama-aste tulee nousemaan vuoteen 2025 mennessä noin 75 %:iin. Vihdin asemakaavoitetut taajamat ovat jo nykyisellään ja tulevat jatkossakin olemaan asuntotyyppijakaumaltaan erilaisia kuvastaen taajamien historiaa ja kasvupotentiaalia. Uusien asuntojen asuntotyyppijakaumatavoitteena Ojakkalan osalta on, että 70% uusista asunnoista on erillispientaloja (AO), 25 % on asuinpientaloja tai rivitaloja (AP/AR) ja 5 % on asuinkeuhkotaloja (AK).

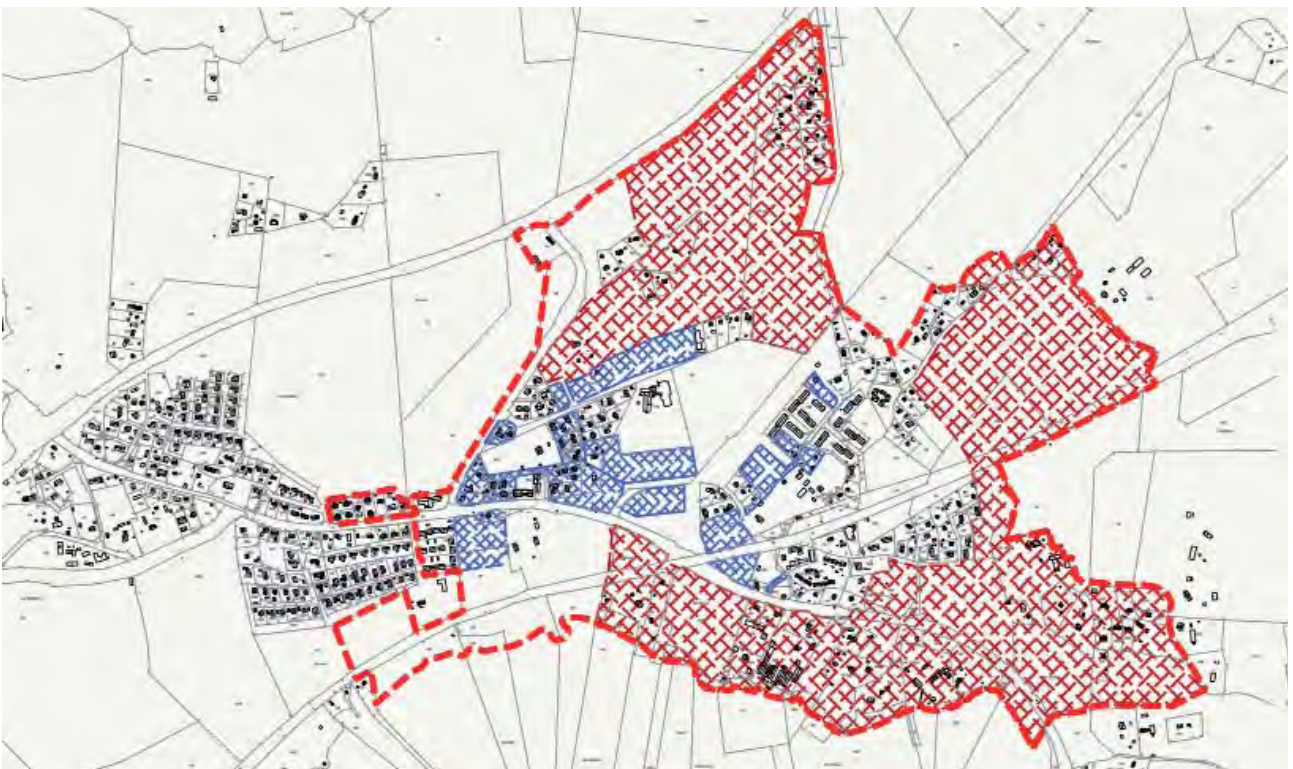
Kuuma-kuntien yhteisen kehityskuvan (2012) tavoitteena oli Helsinginseudun 14 kunnan tekemän Rajaton Metropoli-puheenvuoron syventäminen, MAL-aiesopimukseen kirjatus Helsingin seudun yhteisen maankäyttösuunnitelman laadinnan pohjustaminen ja Kuuma-kuntien muodostaman alueen käsittely osana Helsingin seutua elinvoimaisena, kilpailukykyisenä ja omaleimaisena toimintaympäristönä. Tavoitevuosi oli 2035, mutta tämän lisäksi visioitiin tulevaisuutta myös pidemmällä tähtäimellä (2050). Kehityskuvassa tarkasteltiin erityisesti keskustan kehittämistä, mutta työpaikkojen, palveluiden, kulttuuri- ja luontokohteiden sekä virkistysalueiden sijoittumista, sisältöä ja toteuttamisen ohjelmointia. Ojakkala lukeutuu kehityskuvassa asutustaajamien, kylien ja kylämaiden alueiden luokkaan. Nämä ovat asumispainoisia, joiden palveluista pääosa haetaan suuremmista taajamista. Kylät ovat Kuuma-seudun yksi merkittävimmistä vahvuuksista. Uudisrakentamisen ohjaus on tärkeää kyläkuvan säilymiseksi ja kylien kehittämiseksi. Ympäriöivän 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.

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. Nummela ja Ojakkala ovatkin jo lähes kasvaneet yhteen.

Ojakkalan kaavat 1, 2 ja 5 ovat 1970 -luvulta, eivätkä ne vastaa enää nykyisiä maankäytön tarpeita. Osa kaavoitetuista alueista on jäänyt toteutumatta ja osin alueet ovat toteutuneet jopa voimassa olevan kaavan vastaisesti. Melko olennaisilta osilta Ojakkalan taajamaa, jotka ovat jo rakentuneet tiiviiksi alueiksi, puuttuu asemakaava kokonaan. Nämä alueet on tarkoitus asemakaavoittaa. Samassa yhteydessä tutkitaan myös olemassa olevan taajaman potentiaalisia laajentumisalueita.



Kartaan on merkitty kaava-alueen rajausta sekä punaisella viivarasterilla asemakaavoittamattomat alueet ja sinisellä viivarasterilla alueet, joilla voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut tai se on toteutunut kaavan vastaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö on ollut mukana kunnan kaavoitusohjelmassa vuodesta 2009 lähtien, ja se sisältyy myös kunnanvaltuuston 12.11.2012, § 54 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuodelle 2013.

Ympäristölautakunta käsitteli kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 17.8.2010 ja kaava kuulutettiin vireille 24.8.2010.

Sittemmin kaava Oj 16 Ojakkalan Auringonkehrän asemakaavan muutos on erotettu omaksi kaavatyökseen vuoden 2011 kaavoitusohjelmassa.

20.4.2011 § 89 Kunnanhallitus päätti määrätä MRL 53 §:n tarkoittamalla tavalla Ojakkalan Oj 15 asemakaava- ja asemakaavan muutosalueen 20.4.2013 saakka, kuitenkin enintään kunnes Ojakkalan asemakaava ja asemakaavan muutoksen Oj 15 hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Rakennuskieltoa on jatkettu kunnanhallituksen päätöksellä 11.3.2013 § 81 20.4.2015 saakka.

Ympäristölautakunta päätti 15.5.2012, ympä § 33 merkitä tiedoksi kaavan perusselvitykset ja tavoitteet- raportin ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, sekä esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyisi kaavalle tavoitteet.

Kunnanhallitus 28.5.2012, kh § 87 hyväksyi kaavalle tavoitteet.

Kaavan valmisteluaineistona esitettävää koko kaava-alueen käsittävää kaavarunkoa on valmisteltu syksystä 2012 alkaen. Valmistelun yhteydessä on käyty neuvotteluja kaava-alueen eri maanomistajien kanssa. Kaavaa koskevia sopimuksia on kuitenkin tarkoitus laatia vasta kaavaehdotusvaiheessa. Kaavarungon laatimisesta on neuvoteltu myös kunnan eri yksiköiden kanssa koskien mm. koulu- ja päiväkotitarvetta Ojakkalassa sekä alueen katuyhteyksiä, kunnallistekniikkaa ja yleisiä alueita. Kaavarunkoluonnos on myös esitelty ELY-keskuksen ja Vihdin kunnan välisessä yhteistyökokouksessa 3.5.2013.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 17.08.2010.

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 kestäväällä 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 2013 painotetaan edellytysten luomista monipuolisemmalle asuntotuotannolle kaavoittamalla korkealautuisia ja omaleimaisia pientaloalueita sekä kehittämällä taajamakeskustoja asumisen ja palveluiden kannalta. Asuinalueiden kaa-

voittamisessa pääpaino on olemassa olevien alueiden täydentämisessä ja taajamien kasvusuuntien mukaisessa laajentamisessa.

Tarkoitus on myös ajantasaistaa taajamien vanhoja asemakaavoja ja muuttaa niitä nykyisten tarpeiden mukaisiksi. Tavoitteena on myös nostaa kunnan taajama-astetta takaamalla kohtuuhintaisten asemakaavoitettujen omakotitonttien hyvä saatavuus palveluiden läheisyydessä. Omakotitalojen lisäksi tarvitaan myös monipuolisempaa asuntotuotantoa. Varsinkin ikääntynyt väestö tarvitsee esteettömän liikkumisen mahdollistavia asuntoja taajamien keskustoissa, palveluiden läheisyydessä. Tämän vuoksi taajamien keskustoja tulee kehittää tämän tyyppisten asuntojen tarjoajina.

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

Ojakkalan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osaltaan edistää näiden kunnan kehittämistavoitteiden toteutumista.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Ojakkalan taajaman voimassa olevat vaativat laajalla alueella uudistamista ja taajaman keskustan tuntumasta oleellisilta alueilta puuttuu asemakaava kokonaan. Tämän vuoksi alueelle on laadittava kokonaissuunnitelma, jossa voidaan osoittaa koko taajamaa koskevat yleissuunnitelma sisältäen mm. liikenneyhteydet (kadut ja tärkeimmät kevyenliikenteen väylät) ja kortteleiden pääkäyttötarkoitus. Erityisen tärkeää kaavan valmisteluaineistona esitettävässä kaavarunkotasoisessa yleissuunnitelmassa on etsiä sopivat paikat taajaman tuleville palveluille ja riittäville virkistysalueille. Ojakkalan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen keskeisiä tavoitteita ovat:

- Taajamarakenteen eheyttäminen ja täydentäminen.
- Keskustan kehittäminen palveluiden ja asumisen alueena. Luodaan edellytyksiä taajaman palveluiden monipuolistumiselle.
- Liikenneverkoston toimivuuden ja turvallisuuden parantaminen. Erityisesti kevyenliikenteen yhteyksien parantaminen taajaman sisällä.
- Väestönkasvun edellyttämän monipuolisen asuntotuotannon edellytysten turvaaminen, mm. pienkerrostalojen toteuttamiseksi senioriasumiseen palveluiden lähellä.
- Korkealaatuisten ja omaleimaisten pientaloalueiden kehittäminen.
- Pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen.
- Luontoarvojen turvaaminen.
- Virkistysalueiden lisääminen. Ranta-alueiden kehittäminen virkistyskäyttöön.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 etenkin 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.

Tämän asemakaavan laatimista ohjaavat erityisesti seuraavat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut asiakohdat:

Toimiva aluerakenne sekä eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

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

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

Alueidenkäytön suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ehkäisemiseen. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastonmuutoksen sopeutumiselle. Kaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja

taajamatulviin. Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.

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

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

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

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

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

Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

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

Helsingin seudun erityiskysymykset

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

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

4.4.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Ojakkalan taajama on pientalovaltainen. Alueen keskusta-alueelle, pääväylien varrelle ja palveluiden lähetyville voidaan kuitenkin tutkia sijoitettavaksi tiiviimpääkin asuinrakentamista kuitenkin siten, että rakennusten kerroskorkeus on korkeintaan 2-3-kerrosta. Ydinkeskustan ulkopuolella uudisrakentaminen on pientalovaltaista. Alueen kehittämisessä tulee kiinnittää huomiota yhteisöllisyyden säilyttämiseen ja tutkia erilaisia maisemaan sopivia pientaloratkaisuja. Vanhojen rakennusten säilyttämistä tulee tukea ja ympäristön ominaispiirteet säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Ojakkalan taajaman palvelut ovat nykyisin melko niukat. Kaavatyössä palveluille etsitään uusia, tarkoituksenmukaisia sijainteja taajaman keskusta-alueelta. Koulu- ja päiväkotipalveluille on varattava riittävästi tilaa, jotta kasvavan väkimäärän myötä näiden laajentaminen samalla rakennuspaikalla on tulevaisuudessa mahdollista. Palveluille ja liiketoiminnalle varataan uusia sijoittumispaikkoja pääväylien varrelle, taajaman keskustaan.

Taajaman liikennejärjestelyitä on suunniteltava uudelleen, sillä paikoin voimassa olevan asemakaavan mukaiset katualueet ovat jääneet toteutumatta ja osin nykyinen katuverkosto ei pysty palvelemaan nykyisiä ja tulevia tarpeita. Kaava-alue sijaitsee pyöräilymatkan päässä Nummelan palveluista. Pyöräilyn lisäämiseksi kevyenliikenteen yhteyksien parantamiseen ja liikenteen turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Etenkin taajaman sisäisten kevyenliikenteen yhteyksien parantaminen on tärkeää, jolloin myös taajaman palvelut ovat asukkailla helposti saavutettavissa kävellen tai pyöräillen. Julkisen liikenteen käyttöasteen nostamiseksi uusia asuinalueita tulisi suunnitella mahdollisimman lähelle olemassaolevia linja-autoreittejä. Lisäksi linja-autoreittien varrelle on tarpeen järjestää liityntäpysäköintipaikkoja.

Tavoitteena kaavatyössä on myös huomioida hulevesien käsittely, lumenkaatopaikkojen sijainti ja pintavesiuomien säilyttäminen. Kaavan valmisteluaineistossa on tarkoitus esittää hulevesien käsittelyyn, viivytykseen ja puhdistamiseen, tarkoitetut viheralueet. Tarkemmat hulevesien käsittelyyn liittyvät merkinnät ja määräykset esitetään asemakaavojen ehdotusvaiheessa.

4.5 Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset

4.5.1 Alustavan kaavaratkaisun kuvaus

Kaavan valmisteluaineiston laatimisen lähtökohtana ovat toimineet kaavatyölle asetetut tavoitteet. Kaavaratkaisuun ovat erityisesti vaikuttaneet alueen nykyinen yhdyskuntarakenne, liikenneyhteydet, liikenteen aiheuttama melu ja värinä sekä luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot. Valmisteluaineistona esitetään kaavarunkotasoinen suunnitelma koko suunnittelualueelta. Siinä on esitetty alueen liikenneyhteydet ja korttelien pääkäyttötarkoitukset. Valmisteluaineistossa on esitetty myös suojeltavaksi tarjotut rakennukset. Rakennusinventointien tarkistuksen myötä, myös suojelumerkintöjä on tarpeen tarkentaa kaavan ehdotusvaiheessa. Alueita koskevat muutkin tarkemmat kaavamerkinnot ja -määräykset osoitetaan kaava-alueen edetessä pienemmissä osissa ehdotusvaiheeseen.

Kaava-alueen pinta-alasta noin 32 % pientalojen korttelialuetta, 3 % rivitalojen korttelialuetta ja 2 % kerrostalojen korttelialuetta. Vastaavasti kaava-alueen pinta-alasta työpaikka-alueita on noin 4 % ja (julkisten) palveluiden korttelialuetta on noin 3 %. Puistot, lähivirkistysalueet ja suojaviheralueet kattavat suunnittelualueen pinta-alasta noin 11 %. Uusia erillispientalojen tontteja kaava-luonnoksessa koko alueelle syntyy 215 kpl, asuinpientalojen tontteja 9 kpl, rivitalotontteja 1 kpl ja kerrostalotontteja 5 kpl.

Laskennallisesti (Vihdin kunnan maankäytön toteuttamissuunnitelma, MATO -laskentataulukko) koko suunnittelualueelle voisi sijoittua yhteensä noin 2600 asukasta, kun alueen nykyinen asukasluku on noin 800 asukasta. Tässä huomionarvoista on kuitenkin se, että alueen varsinaiset asemakaavat tulevat vahvistumaan pitkällä aikavälillä, ja siten myös alueen toteutuminen kokonaisuudessaan kestää useita vuosia.



Ojakkalan uudisrakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä. Kuvassa esimerkkejä uusista pienkerrostaloista (Kuvat: Skanska ja Ikea (BoKlok-konsepti)).

Keskusta

Suunnittelun lähtökohtana on ollut eheyttää ja tiivistää Ojakkalan taajaman keskustaa suunnittelemalla alueen liikennejärjestelyt toimiviksi sekä osoittamalla sinne uusia palveluita ja asuinalueita. Keskustan viljelyalueet on tarkoitus muuttaa näiden taajama-toimintojen alueiksi kuitenkin niin, että Ojakkalan keskustaan muodostuu myös riittävästi viher- ja virkistysalueita. Ojakkalan koulu- ja päiväkotitontin on oltava riittävän suuri, jotta näiden toimintojen väestön kasvun myötä mahdollinen lisärakentaminen on tulevaisuudessa mahdollista samalla tontilla. Tämän tontin ja asuinrakentamisen väliin on jätetty lähivirkistysaluetta.

Nykyisen ajoyhteyden Santsilantieltä Taaplaajantielle korvaavaksi yhteydeksi Janttulantie on suunniteltu jatkettavaksi uutena katuyhteytenä Nummitielle. Tämän uuden pääkadun varteen on sijoitettu sekä palveluja että tiiviimpää asumista. Janttulantien ja Enätien väliselle alueelle on suunniteltu sijoitettavaksi liikerakennusten korttelialue, jolle olisi mahdollista toteuttaa maksimissaan 2000 k-m² suuruinen päivittäistavarakauppa. Tämän viereen sijoittuu asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolle voi toteuttaa pienkerrostaloja, joiden ensimmäisessä kerroksessa voi olla liiketoimintaa. Janttulantien vastakkaisella puolella koulu- ja päiväkotitontin kupeessa on palvelurakennusten korttelialue, jolle voi sijoittaa esimerkiksi yksityisiä päiväkotipalveluita. Janttulantien varteen on osoitettu korttelialueita, joille voi rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja ja asuinpientaloja (mm. paritaloja). Näiden taakse sijoittuu omakotitalorakentamiselle tarkoitettuja alueita. Radanvarsialue on osoitettu puistiksi.

Nummitien pohjoispuolisen alueen asuinalueita on tiivistetty ja laajennettu. Ojakkalan Urheilutalon ympäristö on osoitettu hui- ja viihdepalveluiden korttelialueeksi (vanha Y-merkintä viittaa julkisiin palveluihin). Urheilutalon ympäristöstä on tarpeettomana poistettu varaus toteuttamattomaksi jääneeltä Urheilutieltä ja korttelialueiden käyttötarkoituksia on muutettu vastamaan niiden nykyistä käyttöä. Alueelle on osoitettu uusia kevyenliikenteenyhteyksiä, mutta alueen ollessa jo melko tiiviisti toteutunut, uusia rakennuspaikkoja sinne ei juurikaan ole syntynyt.

Enätien ja radan väliselle alueelle on varattu vaihtoehtoisesti liikerakennusten korttelialue tai huoltoaseman korttelialue. Paikka soveltuu huoltoasemalle, sillä se sijoittuu pohjavesialueen ulkopuolelle. Samalla alueella on myös lähivirkistysaluetta ja suojaviheraluetta. Näiden länsipuolelle sijoittuu Haitin tilakeskus ja siihen liittyvä pienehkö radan varteen sijoittuva maa- ja metsätalousoalue. Näihin rajoittuvaa vielä toteutumaton asuinalue on maanomistajan pyynnöstä pienennetty ja sen käyttötarkoitus on muutettu rivitalojen korttelialueesta omakotitalojen korttelialueeksi (rakennusoikeus siirretään uuden Janttulantien varren asuinalueelle). Myös alueen katujärjestelyt on muutettu. Muutoin suunnittelun alueen länsilaidalla jo rakennettujen alueiden osalta on tarkistettu korttelialueiden käyttötarkoituksia ja niiden rajoituksia vastaamaan nykyistä tilannetta.



Kuvassa esimerkki uudesta pienkerrostalosta ja asemapiirros, jossa rakennukset ja autopaikat on sijoitettu siten, että tontille jää suojaisa sisäpiha. (Kuvat: Skanska ja Ikea, BoKlok -konsepti).

Suunnittelun pohjoisosat/ Lahti

Ojakkalan taajamarakennetta on laajennettu pohjoiseen Lahden alueelle. Alueella olevia, pääosin ilman asemakaavaa syntyneitä, asuinalueita on laajennettu. Näiden suunnitteluun ovat huomattavasti vaikuttaneet alueella olevat luontoarvot, kuten liito-oravat. Alueella sijaitsee myös yksityinen luonnonsuojelualue, Tapiolan lehto, joka on kaavaluonnoksessa merkitty suojelualueeksi (SL). Alueen pääväyliä ovat valtatie 25 sekä siihen liittyvät Lahdentie ja Lahdenkyläntie. Alueen pohjoisosasta on kuitenkin lyhyt matka Ojakkalan keskustaan kevyelle liikenteelle varatun Seutulantien välityksellä. Alueella jo olevaa sekä uutta asutusta on suojattava valtatie 25:n liikennemelulta, jonka vuoksi valtatie 25:n varrelle on osoitettu laaja suojaviheralue sekä melusuojausmerkintöjä. Lahdentien ja valtatie 25:n risteysalueelle on osoitettu uusi varaus myös toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY).

Suunnittelun koillisosa/ Janttu

Päivöläntien varrelle sijoittuvaa erillispientalojen korttelialuetta on jatkettu ja sitä on osoitettu paikoin tiivistettäväksi. Päivöläntien eteläpuolelle on sijoitettu Hevoslaakson uusi pientaloalue. Pientaloaluetta ympäröi laajahko lähivirkistysalue ja radan varteen sijoittuu suojaviheraluetta, joilla molemmilla voidaan käsitellä suunnittelun alueelta tulevia, Poikkipuolaisiin laskevia hulevesiä (VL-hv ja EV-hv).

Suunnittelun itäosa/ Jättö

Radan eteläpuolisella alueella on tarkasteltu alueen liikennejärjestelyt, jotka eivät ole toteutuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Lasimestarintien linjausta on muutettu siten, että se vastaa sen nykyistä linjausta sen vuoksi, että nykyinen liittymäsjointi Enätiehen on parempi ja turvallisempi kuin voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu sijainti. Näin ollen tällä alueen osalla myös korttelialueiden ja tonttien rajoituksia on muutettu tämän mukaan. Kaikille rakennuspaikoille on pyritty osoittamaan liittymämahdollisuus suoraan katualueeseen (ei ns. kirvesvarsitontteja), ja siksi alueelle on osoitettu myös uusi tonttikatu Lasikuja. Alueella on tarkistettu myös korttelialueiden käyttötarkoituksia.

Asemakaava-alue laajenee itään päin. Alueella on jo syntynyt paikoin tiheääkin asuinrakentamista ja nämä alueet liitetään nyt asemakaavoitettuun alueeseen. Lisäksi alueelle on suunniteltu uusia pientaloalueita sekä niihin liittyviä katuyhteyksiä ja lähivirkistysalueita.

Suunnittelun eteläosa/ Ranta-alue

Ranta-alueelle on muodostunut eri vuosikymmenien aikana jo melko tiivistä asuinrakentamista ilman asemakaavaa. Nyt ranta-alue asemakaavoitetaan huomioiden olemassa oleva rakentaminen. Asuinrakennusten ja loma-asuntojen lisäksi ranta-alueella toimii Onnelan puutarha ja Enä-Sepän leirikeskus. Nykyisin ranta-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa ja käytössä, lukuunottamatta kahta kunnan omistamaa pienehköä maa-alueita. Maakuntakaavan taajama-alueiden suunnittelumääräysten mukaan ranta-alue on kaavaluonnoksessa osoitettu virkistyskäyttöön, jonka lisäksi alueelta on pyritty löytämään myös muita viheryhteyksiä. Alueelle on osoitettu myös lähivirkistysalue, jolla voidaan käsitellä, puhdistaa ja viivyttää, suunnittelun alueelta Enäjärveen valuvia hulevesiä. Ranta-alueelta on pyritty löytämään myös jonkin verran uusia rakennuspaikkoja pientalorakentamiselle. Lisäksi

Hanko-Hyvinkää -radan varteen on esitetty rakennettavaksi tieyhteys, jonka avulla voitaisiin poistaa joitakin radan ylittäviä tasoristeyskohtia.

4.5.2 Alustavan kaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava eheyttää Ojakkalan nykyisin melko hajautunutta yhdyskuntarakennetta. Asemakaavalla täydennetään ja laajennetaan Ojakkalan yhdyskuntarakennetta, ja samalla estetään sen rakenteen hajaantumista ohjaamalla pientalorakentamista asemakaavoitetulle alueelle. Asemakaava edistää Ojakkalan taajaman kehittymistä, jota on jarruttanut keskeisten alueiden asemakaavojen vanhentuneisuus sekä asemakaavan puuttuminen oleellisilta osilta taajamaa.

Ojakkalan taajaman keskusta-alueetta tiivistetään ottamalla nykyisin viljelykäytössä olevat alueet rakennuskäyttöön. Asemakaava monipuolistaa Ojakkalan keskustan asuntotarjontaa, kun alueelle osoitetaan omakotitalotonttien lisäksi tontteja asuinpientaloille, rivitaloille ja kerrostaloille. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan alueen julkisten ja kaupallisten palveluiden kehittyminen osoittamalla näille uusia rakennuspaikkoja ja laajentumismahdollisuuksia nykyisillä paikoillaan. Täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon ympäristön antamat lähtökohdat. Uudisrakentamiselle annetaan tarkempia määräyksiä kaavaehdotusvaiheessa. Keskeisimmille alueille on tarpeen laatia myös rakentamista ohjaavat rakennustapaohjeet.

Kaavalla pyritään säilyttämään ja/tai suojelemaan rakennushistoriallisesti, historiallisesta ja maisemallisesti arvokkaat rakennukset ja kohteet suunnittelualueella. Näitä koskevien uusien inventointien myötä nämä kohteet ja niille annettavat kaavamääräykset tarkentuvat vielä kaavan ehdotusvaiheessa.

Koko laajan asemakaava-alueen valmisteluvaiheen kaavarunkotasoinen kaavaluonnos mahdollistaa taajaman suunnittelun kokonaisuutena, jolloin taajaman yhdyskuntarakenteen kokonaistarkaisu voidaan suunnitella toimivaksi. Kaavaluonnoksessa on osoitettu alueen katuverkko ja samalla on pyritty kehittämään taajamaa kävelyn ja pyöräilyn alueena siten, että taajaman palvelut ovat helposti saavutettavissa kävellen tai pyöräillen eri puolilta taajamaa.

Kaavaratkaisussa alueelle on osoitettu merkittävästi uudisrakentamista, mikä vaikuttaa Ojakkalan palvelurakenteeseen. Asemakaavan toteutuksen ajoittamisessa onkin huomioitava palvelurakenteen kestävyys (kunnalliset palvelut). Kaava-alueen rakentumisen myötä Ojakkalan asukasmäärän merkittävä kasvu edesauttaa taajaman kaupallisten palveluiden kehittymistä. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa myös työpaikkojen syntymisen suunnittelualueelle.

Kaavaratkaisun myötä Hanko-Hyvinkää-radon ja valtatie 25 varrelle tulee paikoin rakennettavaksi melusuojausta, mikä vähentää liikennemelua myös jo olemassa olevan asumisen osalta. Melusuojauksen tarvetta tutkitaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavaratkaisu muuttaa alueen maisemakuva, kun alueella olevia metsäisiä rinteitä ja tasaisempia peltoaukeita muutetaan rakennetuiksi alueiksi. Alueelle muodostuu myös huomattavan paljon uutta lähivirkistysaluetta. Pääosin lähivirkistysalueet ovat metsäisiä alueita, joita on jatkossakin tarkoitus hoitaa sellaisina. Keskeisiä virkistysalueita ovat harjualue, kalliometsäalueet ja Enäjärven ranta-alue.

Alueella olevat arvokkaat luontokohteet merkitään asemakaavaan, ja jätetään rakennettaviksi tulevien alueiden ulkopuolelle. Tapiolan lehto merkitään suojelualueeksi (SL).

Rakentamisen myötä alueella syntyvien hulevesien määrä tulee kasvamaan jonkin verran. Tähän on kaavatyössä varauduttu osoittamalla alueelle lähivirkistysalueita ja suojaviheraluetta, joille voidaan rakentaa hulevesien viivytykseen ja puhdistukseen sopivia rakenteita.

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

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

Kaavaluonnos tukee tätä tavoitetta eheyttäessään tiivistämällä ja täydentämällä Ojakkalan yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualueen infrastruktuuri on toteutettavissa pääosin olevia rakenteita hyödyntäen. Kaavaratkaisun myötä Ojakkalan väestömäärä kasvaa merkittävästi, mikä edesauttaa myös joukkoliikenteen kehittymistä taajamassa. Joukkoliikenteen käytön helpottamiseksi

taajamaan on merkitty liityntäpysäköintipaikkoja. Kaavaratkaisussa pyritään edesauttamaan hyviä kevyenliikenteen yhteyksiä vaaramalla katualueille tilaa kevyenliikenteenväylille sekä osoittamalla alueelle uusia kevyenliikenteen reittejä ja lähivirkistysalueille puistopolkuja. Ilmastonmuutokseen kaavaluonnoksessa on varauduttu siten, ettei uutta rakentamista osoiteta tulvariskialueille. Lisäksi alueella ollaan varauduttu käsittelemään kasvavaa hulevesien määrää.

Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen

Kaavaratkaisu edistää alueen liikenneturvallisuutta ja parantaa mm. kevyenliikenteen yhteyksiä suunnittelualueella.

Uutta asuinrakentamista ei osoiteta niille alueille, joissa raideliikenteen aiheuttama tärinä estää rakentamisen. Junaradan läheisyydessä asuinrakentamista suojataan raideliikenteen aiheuttamalta melulta melusuojauksin sekä rakennusten sijoittelulla ja antamalla rakentamista koskevia tarkempia kaavamääräyksiä kaavaehdotusvaiheessa. Raideliikenteen aiheuttaman tärinän vuoksi kaavaehdotuksessa on annettava muitakin asuinrakennusten rakentamista koskevia tarkempia määräyksiä. Asemakaavan ehdotusvaiheessa saattaa tulla tarpeelliseksi tehdä alueella vielä tarkempia melu- ja tärinäselvityksiä.

Kaavaratkaisussa ei esitetä pohjavesialueelle sellaisia toimintoja, jotka aiheuttaisivat välitöntä pohjavesien pilaantumisriskiä. Pohjavesialueella ja pohjavedenottamon suoja-alueella rakentamiselle on tarpeen antaa tarkempia pohjaveden suojeluun liittyviä määräyksiä kaavan ehdotusvaiheessa.

Vaikutukset sosiaalisiin suhteisiin

Alueelle osoitetaan merkittävästi uutta asuinrakentamista, minkä johdosta Ojakkalan väkiluku nousee huomattavasti. Koko laajan kaava-alueen rakentuminen tulee kuitenkin jakaantumaan useille eri vuosille, joten väkimäärä ei muutu radikaalisti kerralla.

Alueelle osoitetut, sitä palvelevat palvelut ja laajenevat virkistysalueet edesauttavat Ojakkalan viihtyvyyttä asuinympäristönä, tulevien asukkaiden toimintamahdollisuuksia ja yhteisöllisyyttä sekä muita positiivisia vaikutuksia sosiaalisiin oloihin. Palveluiden sijoittaminen taajaman keskustaan, sen sijaan että ne sijaitsisivat sen laitamilla, edesauttavat positiivisia sosiaalisia vaikutuksia.

Vaikutukset talouteen

Kaavatyön tarkempia taloudellisia vaikutuksia on kaavoitustyön tässä vaiheessa vaikea arvioida. Niitä voidaan arvioida tarkemmin eri osa-alueiden ollessa kaavaehdotusvaiheessa. Yleisesti ottaen voidaan todeta, että koska kunta ei omista suunnittelualueelta laajoja maa-alueita, tulee kunnalle kaava-alueen toteuttamisesta tuloja lähinnä alueelta kaavoituksen myöhemmässä vaiheessa tehtävillä maankäyttösopimuksilla siirtyvien tonttien myynnistä ja uusien asukkaiden tuomasta verotulojen kasvusta.

Asemakaavatyön toteuttamisen seurauksena kunnalle muodostuu kustannuksia erityisesti uusien katu-yhteyksien rakentamisesta, kunnallistekniikan toteuttamisesta laajentumisalueille ja virkistysalueiden rakentamisesta. Lisäksi kustannuksia syntyy mahdollisten palveluiden lisärakentamisesta. Tässä on kuitenkin huomioitava, että kadunrakentamisen ja palveluiden toteuttamisen velvoite on olemassa kaavamuutosalueella jo nykyisen kaavan mukaan.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan kaavarunkotasosta kaavaluonnosta havainnollistamaan on tehty havainnekuvaluonnos mittakaavassa 1:3000.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan valmisteluaineistossa on käsitelty koko laajaa suunnittelualueutta yhtenä kokonaisuutena. Kaavatyön edetessä suunnittelualue jaetaan pienempiin osa-alueisiin, jotka viedään itsenäisinä kaavoina ehdotusvaiheeseen ja edelleen hyväksymiskäsittelyyn. Tästä johtuen koko alueen asemakaavatyö tulee kestämään vielä vuosia. Näin ollen kaava-alueen toteutuminenkin tulee ajoittumaan useille eri vuosille riippuen kaavan osa-alueiden hyväksymisestä. Ensimmäisenä hyväksymiskäsittelyyn pyritään saamaan ne osa-alueet, jotka ovat taajaman kehittymisen kannalta kiireellisimpiä ja tärkeimpiä, ja joiden osalta aluetta koskevat maankäyttösopimukset ovat kunnossa.



Kuvissa esimerkkejä uusista omakotitaloista, jotka ovat mm. mittasuhteiltaan ja värykseltään yhteensopivia vanhojen asuinrakennusten kanssa, mutta edustavat kuitenkin modernia rakennustapaa. (Kuvat: Skanska ja Ikea (BoKlok-konsepti), Suomela-lehti ja espoon Kuurinniityn asuinalue)).

Vihdissä 12.6.2013

Rauno Kujanpää
Tekninen ja ympäristöjohtaja, DI

Tarja Johansson
Kaava-suunnittelija



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

Perusselvitykset ja tavoitteet -raportti on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan verkkosivuilla **<http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>**

Raportin valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi.