



Kaava Ot 12

Otalammen keskustan asemakaava ja asemakaavamuutos

Valmisteluaineiston selostus



Kate	14.8.2013	65 §	Kate om
Kh	27.8.2012	143 §	Kh liite 1
Ympa	21.8.2012	50 §	Ympa om
Ympa	20.3.2012	18 §	Ympa liite 1

Asia 490/10.02.03/2011

Kaavan laatija:

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

Kaavatyöstä vastaa:

Matti Hult, *kaavasuunnittelija*
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti matti.hult@vihti.fi
puh. (09) 4258 3148



KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET:



Ympa 20.3.2012	18 €	Ympa liite 1
Kuulutettu vireille 26.3.2012		
Ympa 21.8.2012	50 €	Ympa om
Tavoitteet kh 27.8.2012	143 €	Kh liite 1
Kate 14.8.2013	65 €	Kate om

Tämä raportti julkaistaan kunnan verkkosivuilla: <http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>

Raportin valokuvat ja teemakartat
© Vihdin kunnan kaavoitus

Pohjakartat ja ilmakuvat
© Maanmittauslaitos
© Vihdin kunnan mittaustoimi

Raportin on laatinut Teija Hallenberg

Valmisteluvaiheessa kaavatyön tavoitteita tarkennetaan, esitellään kaavaratkaisun periaatteet, mahdolliset vaihtoehdot ja kaavan vaikutusten arviointia. Vuorovaikutuksen pohjaksi on valmistelu kaavaluonnos.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Vihti
Taajamosat: Uutelanlääni, Lammenranta, Aittamäki ja Vastaranta
Kylät: Härkälä (405), Tuohilampi (447)
Kaavan nimi: Otalammen keskustan asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaavanumero: Ot 12

Suunnittelualueen pinta-ala on alustavan rajauksen mukaan noin 135,5 hehtaaria ja se koskee kaikkiaan yli 150 kiinteistöä

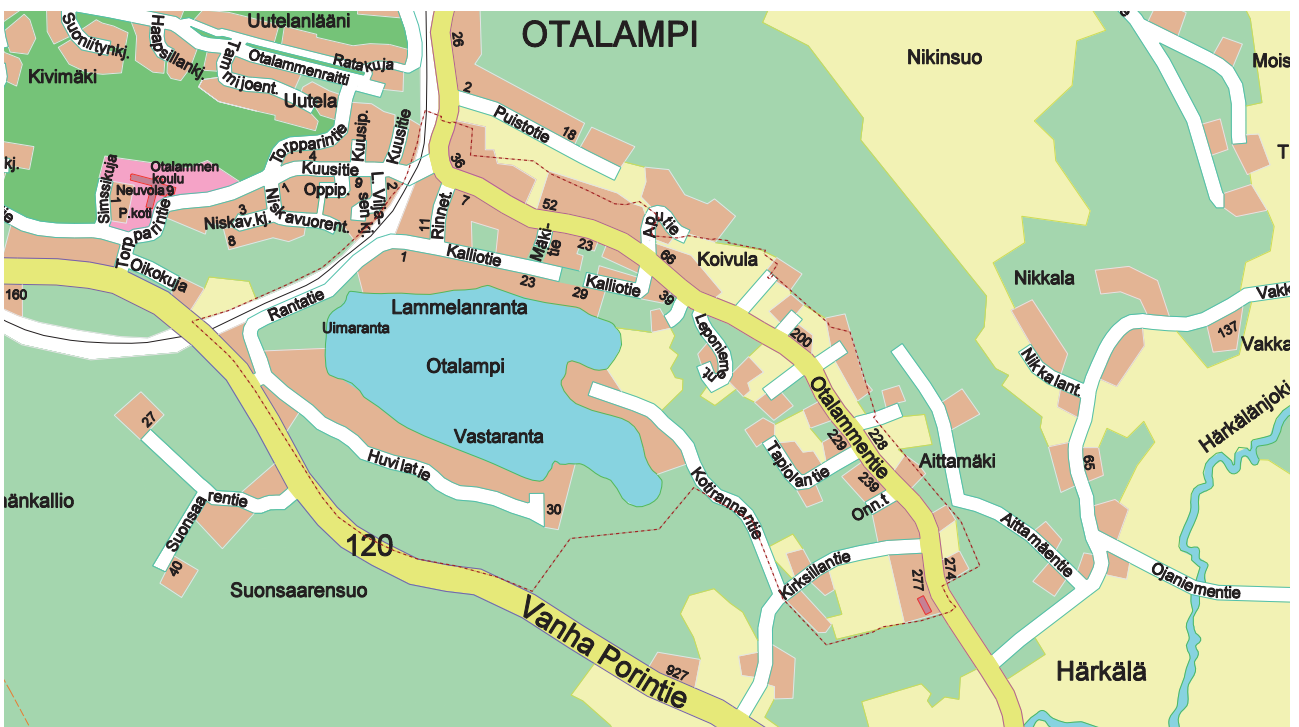
1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Otalammen taajaman Hanko-Hyvinkää -rautatien itäpuolella ja ulottuu Härkälän koululle asti. Pohjoisessa suunnittelualueen alustava rajausta noudattelee Härkäläntien linjausta ja etelässä Vanhan Porintien (mt 120) linjausta. Suunnittelualueeseen sisältyy Otalampi-järven ranta-asutus.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan laatimisen tarkoituksena on tutkia Otalammen taajaman laadukkaan täydennysrakentamisen edellytyksiä sekä tutkia taajaman laajentamismahdollisuuksia itään rakennetun ja luonnonympäristön ominaispiirteet huomioiden. Lisäksi on tarkoitus tutkia Otalammen loma-asutuskortteleiden muuttamista omakotialueiksi.

Suunnittelualueella on tarkoitus tutkia yhtenäisenä kokonaisuutena kaavarunkotasolla asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineistossa, mutta varsinaisia asemakaavoja viedään pienempinä kokonaisuuksina vaiheittain eteenpäin julkisesti nähtäville ja edelleen kaavoitus- ja teknisen lautakunnan tai kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi kaavallisten ja/tai sopimuksellisten edellytysten täyttyessä.



Kaava-alueen alustava rajausta (rajattu punaisella) kunnan opaskartalla.

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	8
3.1.4 Maanomistus	17
3.2 Suunnittelutilanne	17
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat	17
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1 Osalliset	21
4.4 Asemakaavan tavoitteet	21
4.4.1 MRL:n sisältövaatimukset	21
4.4.2 Lähtokohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.4.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	24
4.5 Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset	26
4.5.1 Alustavan kaavaratkaisun kuvaus	26
4.5.2 Alustavan kaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	29
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
5.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat	31
5.2 Toteuttaminen ja ajoitus	31

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

- Pohjatutkimus, Uudenmaan maanrakennussuunnittelu Oy (kaava Ot 17), 2010.
- Vihdin Otalammen kaava-alueen lepakkokartoitus 2011.
- Raideliikennetärinäselvitys - Otalammen taajaman pohjoisosan asemakaavoitus (Helminharju) ja vanhan kaavan uudistaminen radan itäpuolelta, Vihti, Promethor Oy 20.12.2011.
- Tie- ja raideliikennemeluselvitys - Otalammen taajaman pohjoisosan asemakaavoitus (Helminharju) ja vanhan kaavan uudistaminen radan itäpuolelta, Vihti, Promethor 19.12.2011.
- Vihdin kulttuurihistorialliset rakennukset ja kohteet, Vihti-Seura ja Museovirasto, 1982.
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025, Skoy 2004.
- Vihdin maisemahistoriallinen selvitys, Johanna Forsius-Nummela, 3.3.1994.
- Luonnon- ja maisemasuojelun kannalta arvokkaiden kallioalueiden selvitys. Vihdin kunta, 1991.
- Rakennusinventointi Vihdin Otalammella 1989, Hilikka Högström, 1989, ja Sirkka-Liisa Sihvonen, 2005.
- Vihdin liikenneturvallisuuksuunnitelma, Uudenmaan ELY-keskus ja Vihdin kunta, 2012.
- Vihdin asutushistoriaa, kulttuurimaisemaa ja vanhaa rakennuskantaa, Vihdin rakennuskulttuurisäätiö, 2012.
- Vihdin kevytliikenne- ja ulkoiluverkoston kehittämissuunnitelma, WSP Group Oy, 2012.
- Taajamatoimintoihin liittyvä luontoselvitys, Uudenmaan liitto 2011.
- Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan liitto 8.11.2006.
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty-vahvistettavana), Uudenmaan liitto, 20.3.2013.
- Kaavoitustarpeen ja -kohteiden arviointi. Loppuraportti, Vihdin kunta, 29.1.1998.

Muita kaavatyötä koskevia suunnitelmia ja selvityksiä

- Ympäristönsuojelumääräykset, kunnanvaltuusto 2.4.2012
- Ohjeellinen palveluverkkosuunnitelma vuosille 2009 - 2030, Kv 14.6.2010.
- Vihdin ilmastostrategia, 2010-2020, Kv 14.6.2010.
- Vihdin kunnan asuntostrategia 2012, Kv 30.1.2012
- Kunnan väestösuunnite, Vihdin kunta, 2010.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Otalammen keskustan asemakaava ja asemakaavan muutos sisältyy kunnanvaltuuston 12.12.2011 § 62 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuodelle 2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on merkitty tiedoksi ympäristölautakunnan kokouksessa 20.3.2012 § 18 ja kaava kuulutettiin vireille 26.3.2012.

Perusselvitykset merkittiin tiedoksi ympäristölautakunnan kokouksessa 21.8.2012 § 50. Kunnanhallitus hyväksyi kaavan tavoitteet 27.8.2012 § 143

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

2.2 Asemakaava

Otalammen keskusta-alueen asemakaava on vahvistettu jo 1970-luvulla eikä vastaa enää tämän hetken tarpeita. Kaavaa on tarkoitus tarkistaa ja ajanmukaistaa vastaamaan nykyisiä ja tulevia tarpeita. Otalammen rannan huvila-asutus ja suunnittelualueen itäinen haja-asutusalue liittyvät olennaisesti Otalammen asutukseen, joten kaavatyössä tullaan tarkastelemaan taajaman laajentumista itään.

Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös pienkerrostalojen toteuttamista senioriasumisen korttelialueiksi. Lisäksi kaavatyön tavoitteena on parantaa taajaman liikenneyhteyksiä ja edistää etenkin turvallisen ja kattavan kevyenliikenteen verkoston muodostumista alueelle.

Alueelle laaditaan aluksi kaavarunko, jonka pohjalta asemakaavoitusta viedään vaiheittain eteenpäin. Suunnittelualueelle on kaavatyön valmisteluaineistoksi laadittu kaavarunko, jossa esitetään Otalammen taajaman kokonaissuunnitelma. Kaavarunko esitetään mittakaavassa 1:3000 ja siinä esitetään pääsääntöisesti alueen tie- ja katuverkosto sekä korttelialueiden käyttötarkoitukset. Lisäksi kaavakartassa on esitetty mm. suojeltavaksi tarkoitetut rakennukset ja kiinteistöjen läpi kulkevat nykyiset putkirasitteet. Tarkemmat kaavamerkinnot, kuten rakennusalojen rajat ja rakennusoikeudet osoitetaan yksityiskohtaisemmassa jatkosuunnittelussa (asemakaavaehdotukset 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 Otalammen 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.



Viistokuvaa Otalammesta, rautatielinjaus kuvassa vasemmalla.

3. LÄHTÖKOHDAT

Otalammen taajama, josta suunnittelualue kattaa suuren osan, on yksi neljästä Vihdin taajamasta. Taajama on syntynyt Hanko-Hyvinkää -rautatiaseman ympärille. Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettua taajamaa ja osa taajaan rakennettua hajarakennusaluetta. Otalammen rannoille 1900-luvun alkuvuosikymmeninä rakentunut huvila-asutus reunustaa ranta-alueita. Suunnittelualue on osa perinteistä, mäkitupien ja torppien värittämää, pientalovaltaista ja reheväpuustoista kylätaajamaa.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on alustavan rajauksen mukaan noin 135,5 hehtaaria sisältäen Otalammen taajama-alueita, peltoja ja niittyjä sekä Otalammen rannat. Suunnittelu koskee kaikkiaan yli 150 kiinteistöä Härkälän ja Tuohilammen kylissä. Suunnittelualue sijaitsee Otalammen taajaman Uutelanlänkin, Lammenrannan, Aittamäen ja Vastarannan taajamanosissa Hanko-Hyvinkää -rautatien itäpuolella ja ulottuu Otalammentielinjausta mukaelen Härkälän koululle asti. Pohjoisessa suunnittelualueen alustava raja noudattelee Härkäläntien linjausta ja etelässä Vanhan Porintien (mt 120) linjausta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue kuuluu Otalammen alueen halki kulkevaan murrosvyöhykkeeseen. Otalammen taajama sijaitsee kallioselänteiden murroslaaksossa, jossa pientalovaltainen asutus on sijoittunut nauhamaisesti Otalammen rannoille ja

rautatien ja Otalammentien varteen. Suunnittelualueelle on leimallista asutusta reunustava rehevä lehtipuuvaltainen puusto. Suunnittelualueen itäosa sijoittuu alavimmilta osin pelloiksi muokattuun murroslaakson pohjukkaan.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Suomen graniittialueeseen. Pääkivilajit ovat miksoiliinigraniitti, graniitti ja kvartsi- ja granodioritti. Suunnittelualueen kallioperä on eteläosassa pyrokseenigranodioriittia ja pohjoisosassa graniittia. Suunnittelualueen maasto on vaihtelevaa, jossa kallioalueiden lakialueet nousevat 25 metrin korkeudelle peltoalueista ja jopa 30 metriä Otalammen keskivedenpinnasta.

Maaperältään suunnittelualue on korkeimmilta kohdiltaan kallioaluetta ja alavimmilla alueilla savea. (GTK 1995).

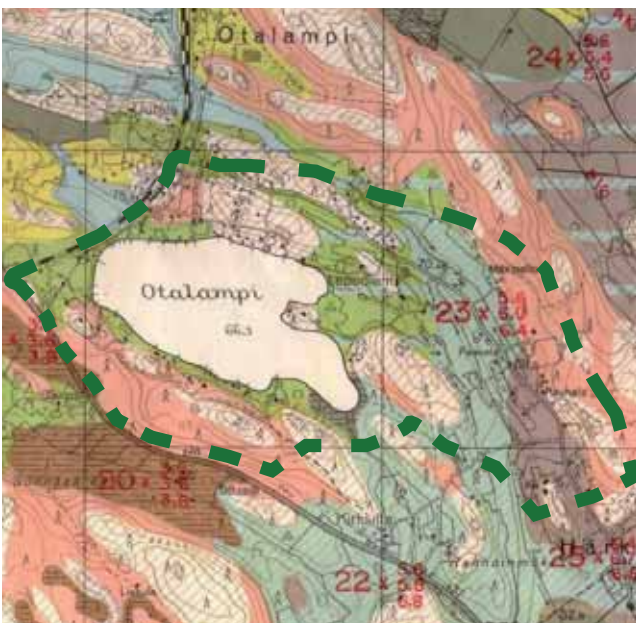
Perustamisolosuhteet on selvitettävä tapauskohtaisesti rakennuslupavaiheessa. Suunnittelualueella ei ole vielä tehty tarkempia maaperätutkimuksia ja rakennettavuusselvitystä, joten savikerroksen paksuudesta ei ole tarkkaa tietoa.

Pienilmasto

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

Suunnittelualue sijoittuu ilmastollisesti suotuisaan Länsi-Uudenmaan keitaaseen. Vihdissä vallitsevat tuulensuunnat ovat lounaasta ja etelästä. Rakentaminen ja korkeampi kasvillisuus vähentävät tulevaisuudessa ainakin osittain nykyisen peltoalu-

Ote maaperäkartasta. Suunnittelualue rajattu likimääräisesti vihreällä katkoviivalla. Raidoitettu keltainen alue = karkeaa hiekkaa, vihreä alue = hienoa hietaa, sininen alue = aitosavea ja vaalean punainen alue = soramoreenimaata. Maatalouden tutkimuskeskus 1964.



eiden tuulisuutta. Suunnittelualueen maaston topografiset vaihtelut ovat suuria, jolloin aurinkoisuuden vaihtelut alueittain ovat melko suuria. Pienilmastollisesti alue on selänteiden ympäröimää suojaista ja asumiseen sopivaa asuinalueetta.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen pintavedet valuvat osin Otalampeen ja osin kallioselänteiden väliin muodostuneeseen avo-ojaan, jotka omia uomiaan kulkeutuvat Härkälänjoen kautta Lep-sämänjokeen ja sieltä edelleen Vantaanjokeen. Alue kuuluu Vantaanjoen vesistöön.

Maa- ja metsätalous

Otalammen taajaman laajentumisalueelle on rakentunut entisille pienviljelystilojen paikoille. Osa pientiloista on vielä toiminnassa, mutta monien omakotitalojen pihapiiriin rajoittuu peltotilkku, joissa useassa käyskentelee hevosia. Suunnittelualueen eteläisin metsäalue sekä lammen itäinen kalliometsäalue ovat edelleen metsätalouden käytössä.

Kasvillisuus

Vihdin alue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, joka ulottuu eteläisimpien rannikkoseutujen 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.

Suunnittelualueen varhaisin asutus on 1600 -luvulta, josta lähtien alueella peltoja on raivattu ja mäkitupia on rakennettu. Luonnontilaisen kasvillisuuden lisäksi alueelle on rakennettu puutarhoja ja istutettu puustoa.

Luontoselvitykset

Alueella on tehty lepakkokartoitus vuonna 2011. Kaikki lepakot ovat Suomessa luonnonsuojelulla rauhoitettuja.



Korkokuva kaava-alueesta. Korkokuvakartassa punaiset alueet ovat kalliota, oranssit alueet moreenia ja moreenimuodostumia, siniset alueet savea ja vaalean vihreät alueet hiekkaa. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus vihreällä katkoviivalla.



Maa- ja metsätalousalueet Otalammella. Metsäalueet vihreällä, pelto/niittyalueet keltaisella ja vesialue sinisellä.

Suomessa on havaittu 13 lepakkolajia, jotka kaikki ovat hyönteisravintoa käyttäviä pienlepakoita, joiden keskeisin elinympäristövaatimus on päiväpiilot. Alueluokitusta lepakoille on kolme: luokka 1: lisääntymis- ja levähdyspaikat, luokka 2: tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreitit ja luokka 3: muut lepakoiden käyttämät alueet. Suunnittelualueella tehdyssä kartoituksessa Otalammen etelärannan metsäinen kallioalue kuuluu luokkaan 3: alueen suunnittelussa tulee huomioida, että lepakoille säilyy suoja ja pimeä siirtymäreitti itä-länsisuunnassa alueen läpi. Otalammen pohjoisrannan rantavyöhyke kuuluu luokkaan 2: aluetta tulee hoitaa niin, että olosuhteet säilyvät lepakoille samankaltaisina.

Uudenmaan maakuntakaavan uudistamisen yhteydessä on tehty yleispiirteinen luontotyyppikartoitus. Arvokkaaksi luontokohteeksi osoitetut Vastarannan vanha metsä ja Järvenperän lehto sijaitsevat osittain suunnittelualueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen asutushistoriallisia vaiheita

Suunnittelualue sijoittuu Härkälän ja Tuohilammen maarekisterikylien alueelle.

Alueen varhaisin tunnettu asutus 1500-luvulta sijoittuu Tuohilammen etelärannalle, Härkälänjokilaaksoon sekä Salmassa, Ruskelassa ja Ollilassa Salmijärven rannoille viljavien savikkojen reunoille korkeustasolle 60 m-mpy. Nämä ovat keskiaikaisia kylätontteja. Vanhimmat pellot sijaitsevat kylätonttien välittömässä läheisyydessä.

Härkälän kylässä varhaisin tunnettu asutus sijoittuu Härkälänjokilaaksoon, joen pohjoisrannalle luoteis-kaakkoisuuntaisen moreeniselänteen eteläkärkeen korkeustasolle 65 m-mpy ja joen etelärannalle matalan moreeniselänteen pohjoiskärkeen korkeustasolle 65 m-mpy. Härkälän kartano muodostui vuonna 1649 kahdesta lahjoitustilasta ja nautti säterivapautta vuoteen 1682, jolloin se perustettiin ja muodostettiin säteriratsutilaksi

Otalammen alue oli kuitenkin aina 1700-luvun lopulle asti hyvin harvaan asuttua seutua, alueen ollen lähinnä kallioista metsämaastoa. Lähimmät laajemmat viljellyt ja asutut alueet sijaitsivat Selkin, Härkälän ja Huittilan kylissä sekä Haimoon-jokilaaksossa. Tuohilammen etelärannalla sijaitsi rälsstitila ja torppia.

Härkälän kylää kutsuttiin 1500-luvulla Koskeksi (Forsby), sillä härkäsillan kohdalla joessa oli koski. Koskeen vesi laski Kortjärvestä (nykyisin Salmijärvi). Kylän varhaisin tunnettu asutus sijoittuu Härkälänjokilaakson molemmin puolin. Härkälän säteriratsutila muodostettiin v. 1649 kahdesta lahjoitustilasta. Härkälän kartanon varhaisimpia omistajia vuosina 1649-1700 oli Jacob Häslltesko-Fortuna, vuosina 1700-1780 omistajana oli Klas Munck ja hänen sukunsa. 1800-luvun vaihteessa omistaja oli kornetti Petter Adolf Malmborg.

Härkälän kartanon omistajat lahjoittivat koulumaan, jolle rakennettiin Kortjärven kansakoulu. Koulu aloitti toimintansa 1891. Nimi muutettiin Härkälän kouluksi 1924. Opettajana toimi kirjailija Onni Halla, jonka ansiosta Otalammesta muodostui Tulenkantaja-ryhmään lukeutuneiden kirjailijoiden ja taiteilijoiden kesänviettopaikka. Otalammen rannoille muodostui huvila-asutusta jo 1900-luvun vaihteessa.

1920-luvulla torpat itsenäistyivät. Härkälän kartano pakokohuutokaupattiin 1925 ja uusi omistaja myi suuren osan valtiolle. Valtio myi asutussuunnitelman mukaisesti lukuisia tontteja asutustarkoituksiin.

Uuden vararikon myötä vuonna 1932 kartano joutui asutushallituksen omistukseen, jolloin tilan maista lohkottiin ja myytiin yli 50 palstaa asutusviljelytiloiksi, asutusasuntotiloiksi ja huvilatonteiksi Otalammen alueelta.

1920-1930 –luvuilla kylän asutus hajaantui ympäri Härkälänjoen viljelylaaksoa ja tiivistyi Otalammen aseman pohjois-, itä- ja eteläpuolelle sekä Otalammen rannoille.

Otalammen kehityksen kannalta merkittävä Hanko-Hyvinkäärata valmistui vuonna 1871 ja rautatieasema Otalammelle avattiin vuonna 1900. Rautatieaseman myötä asutuksen painopisten siirtyi Tuohilammen ja Härkälän kylistä Otalammen pohjoispuolelle. Taajama sai Otalampi-nimityksen oletettavasti rautatieaseman mukaan. Rautatiellä oli suuri merkitys alueen kasvamiselle työllistämällä työntekijöitä ja vaikuttamalla palveluammattien lisääntymiseen.

Otalammen asutukseen on vaikuttanut osaltaan myös 1940-1950 lukujen maareformi, Karjalaisen siirtoväen asuttaminen. Rintamamies- ja siirtolaisasutus oli kuitenkin lähinnä täydennysrakentamista, koska suurin osa Vihtiin saapuvasta 2000 uudesta asukkaasta sijoittui Vanjärven ja Niemenkylän alueille.

Otalammen ensimmäinen asemakaava laadittiin vuonna 1971.



Vuoteen 1980 saakka Otalammen keskustan alueella toimi parhaimmillaan kolme päivittäistavarakauppaa sekä posti. Kunnallinen päiväkotitoimi toimi Pirkolan talossa Otalammentie 1:ssä 2000-luvun loppupuolelle saakka ja toinen Selintien varrella taajaman laidalla.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Suunnittelualue on osa Otalammen asuin- ja palvelutoimintojen keskeisintä aluetta. Ensimmäiset taajamaa koskevat kaavat valmistuivat Otalammen ja rautatieaseman seudulle 1970-luvulla. Sitten taajama on tiivistynyt erityisesti idän ja lännen suuntaan.

Otalammen taajaman kokoojatieksi asemakaavoitettu Härkäläntie rajaa suunnittelualuetta pohjoisesta. Härkäläntie on vielä rakentamatta. Pääasiallisena liikenneväylä taajaman läpi toimii Otalammentie. Otalammentie on historiallinen tieyhteys Vihdin kirkonkylään ja Nummelaan, ja sen linjaus on suurelta osin alkuperäisellä paikallaan. Helsinki-Pori valtatie, Tannerin tien, rakentaminen 1950-luvulla ohitti Otalammen taajaman. Läpiajoliikenteen väheneminen sekä rautatieaseman sulkeminen vuonna 1982 osaltaan kiihdyttivät taajamaa. Muita suunnittelualueen asuntokatuja ovat Kalliotie, Rinnetie, Kallionsyrjä, Rantatie, Leponiementie, Tapiolantie, Huvilatie, Kotirannantie, Kirksillantie, Aputie ja Onnelantie.

Alueen nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualueen nykyinen rakennuskanta muodostuu Otalammentien varteen rakentuneista Härkälän kartanon mä-

kituvista ja torpista sekä 1930-luvun kirvesmiesten rakentamista pientaloista, joita on laajennettu ja nykyaikaistettu. Otalammen rannan huvila-asutus on jonkin verran täydentynyt ja osa huviloista on kunnostettu ympärivuotiseen asumiseen. Hanko-Hyvinkää -rautatieaseman vanhat asemarakennukset on suojeltu sekä rakennussuojelulaille että asemakaavan nro. 9 merkinnöillä. Useat niistä on entisöity.

Suunnittelualueen rakennuskannasta vanhimmat on rakennettu 1800-luvulla, mutta pääosa rakennuskannasta on 1930-luvun rakennettuja hirsirakenteisia ja harjakattoisia pientaloja. Uudenpää rakentamista edustavat 2000-luvun loppupuolella rakennetut omakotitalot Otalammentien varrella suunnittelualueen itäisellä, aikaisemmin asemakaavoitetulla alueella. Asemakaavoitetun taajaman ulkopuoleinen asutus perustuu asutustilatontteihin. Asuinpientalon pihapiiriin kuuluu navetta, sauna ja ulkorakennuksia sekä kotitarveviljelyaluetta. Suurin osa navetoista ja ulkorakennuksista on purettu ja osa pelloista on muutettu rakennuspaikoiksi. Rakentaminen on edelleen melko harvaa. Rautatieaseman syntyessä ja Otalammen taajaman kasvaessa Otalampi-järven rannoille rakentui kesähuviloita, joita lähikaupunkien asukkaat asuttivat kesät. Nykyisin osa huviloista on muutettu talviasuttaviksi ja monista entisistä kesäasukkaista tai heidän jälkeläisistään on tullut pysyviä Otalampelaisia.

Härkälän koulu sijaitsee suunnittelualueen itäisimmällä osalla. Koulussa vanha rakennuskanta yhdistyy sulavasti uuteen ja uudistettuun ja koulu onkin edelleen aktiivisesti koulukäytössä sekä kyläläisten kokoontumispaikkana.



Maisemakuvia Otalammen taajamasta.



Suunnittelualueen laajentumisalue on rakentunut pääasiassa hajakentämisen myötä. Alueella rakennusten ikäkerroksisuus on hyvin havaittavissa. Asemakaavoitetun taajaman itä laidalla sijaitsee uudempaa rakennuskantaa, kun vastaavasti kauempana idän suunnalla löytyy autioituneita rakennuspaikkoja lahonneine rakennuksineen.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja ympäristöt

Suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä Otalammen asema-alue on valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen ympäristö. Koko asemanseutu on luokiteltu myös seudullisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi. Otalammen asemanseudun 1800- ja 1900-lukujen vaihteen voimakkaaseen kasvamiseen liittyvä tiivis asutus täydentää asemarakennusalueetta.

Vihdin yleiskaavassa (-86) on kaava-alueelta tai sen läheisyydestä osoitettu neljä kulttuurihistoriallista kohdetta. Nämä ovat Härkälän koulu (73), Otalammen keskusta – Härkälän maisemakokonaisuus (74), Otalammen asema (75) sekä Otalammen asemaan liittyvä asutus

Rakennuslain nojalla suojeltuja tai suojeltaviksi tarkoitettuja kohteita suunnittelualueella on Härkälän kansakoulu.

Härkäläjoen varrella sijainnut Härkälän kartanon vanha päärakennus, kuva alla. Pääosa suunnittelualueesta kuuluu kartanon entisiin maihin. Rakennus purettiin 1930-luvulla. Kuva kirjasta Signe Brander Vihdissä. Vihdin museo.

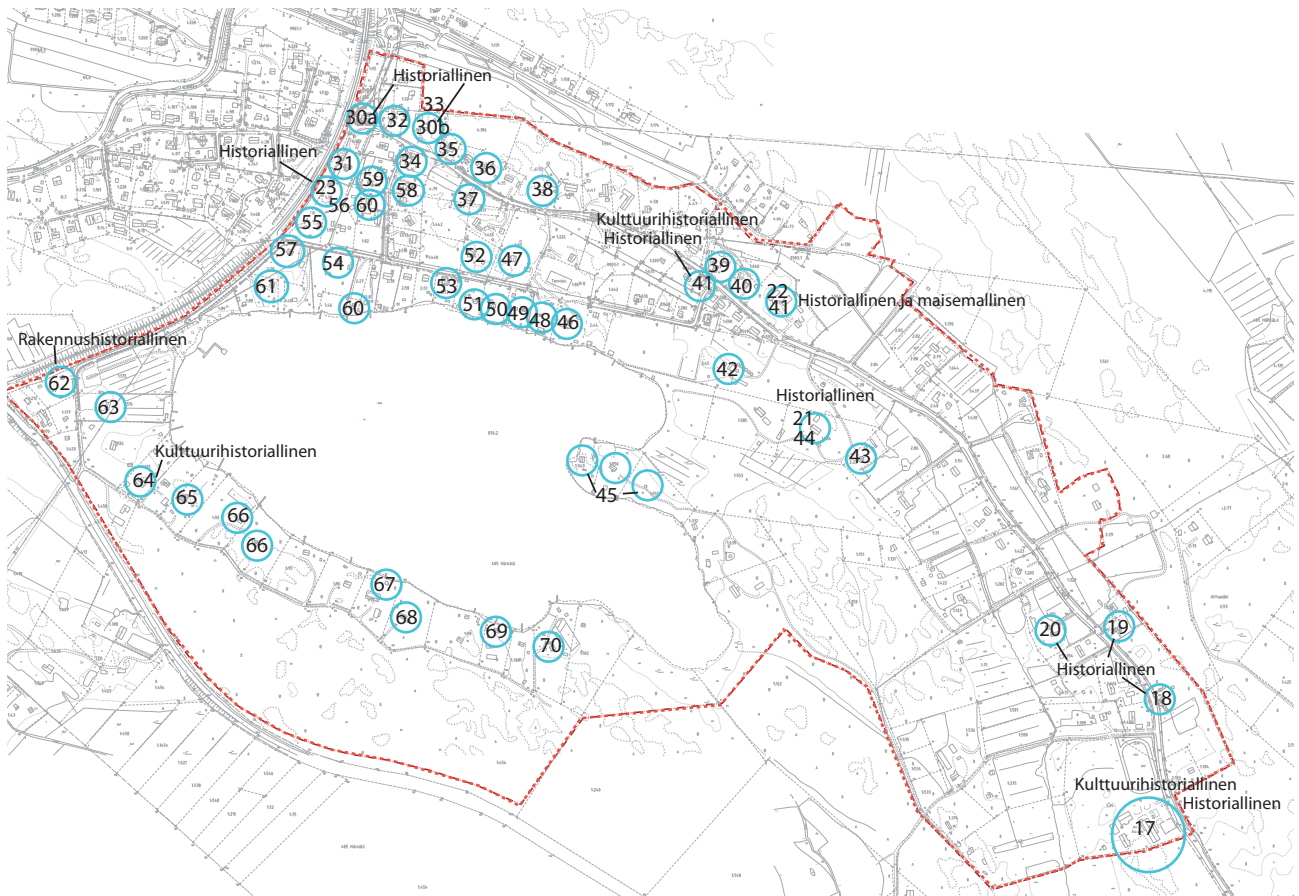


Härkälän kansakoulu, Otalammentie 277 (17): Lahjoitusmaalle rakennettu Kortjärven koulu vihittiin käyttöön vuonna 1893. Tällöin koulurakennuksessa oli kaksi luokkaa ja opettajan asunto. Koulua kasvatettiin luokkahuoneilla sekä navetalla, rehuladolla, kellarilla ja käymälällä. Pihapiirissä oli myös kasvimaaja ja heinäpellosta saatiin heinät lehmää varten. Koulun tiloissa toimi myös piirikirjasto. Vuonna 1924 koulun nimi muuttui Härkälän kouluksi. Viimeisimmät koululaajennukset 1980-luvulla.

Tyynelä, Otalammentie 260 (18): Tuvan ja kamarin käsittävä hirsitalo on rakennettu vuonna 1899. Tuolloin tontilla oli lisäksi kaksi muuta hirsirakennusta, navetta ja sikolähti. Mäkitupa lohottiin vuonna 1929 Härkälän kartanosta.



Vihti, yleiskaava -86. Osayleiskaava-alueen kulttuurihistorialliset rakennukset ja alueet. Numerot viittaa edellä mainittuihin kohteisiin.



Suunnittelualueella on suoritettu rakennusinventointi 1994. Numerointi kohdeinventointilomakkeiden mukaan. Kuva yllä.

Rauhala (nyk. Ahola) (19), Otalammentie 248: Hirsirunkoinen asuinrakennus on rakennettu vuonna 1891 ja jo 1800-luvun lopulla siinä toimi kauppa. Pihapiiriin on kuulunut myös navetta, sauna ja kellari. Lohottu Ali-Paakkalan maista.

Siltasaari, Otalammentie 241 (20): Vuoden 1779 kartassa Siltasaari esiintyy jo viljeltynä ja 1800-luvun kartoissa Siltasaaren pellot kuuluvat Terosen ratsutilan rakuunalle. Nykyisen asuinrakennuksen vanhin osa, tupa ja kamari, on rakennettu 1800-luvun loppupuolella. Pihapiirissä on ollut myös navetta. Lohottu vuonna 1929 mäkituvaksi Härkälän tilasta.

Lepotila, ent. Leponiemi, ent. Hakalan tilan torpan paikka, Leponiementie 27 (21, 44): Päärakennuksen rakennushirret ovat Helsingin kivitalon alta puretun puutalon hirsä. Hakala torpan hirret puolestaan vietiin Metsolan rakennuspuiksi. Otalammen lahden pohjukassa, jossa sijaitsee vanha ruuhiranta, sijaitsee sauna 1940-luvulta.

Lajunmäki, ent. Koivula, ent. Norrkulla, Otalammentie 18 (22, 41): Härkälän kartanon torpan paikka, jonka Suomen valtio osti 1925 asutustilaksi ja myi eteenpäin. Hirsirunkoinen asuinrakennus valmistui 1928. Ulkorakennukset ovat hyvin säilyneet. Tilakokonaisuuteen kuuluu tien toisella puolella oleva 1930-luvulla rakennettu kuivuri.

Järvelä, Kalliotie, Otalammentie (21, 56): Valtion omistamalla tontilla on 1800-luvun lupulla ollut kahden perheen rata-vartijan talo (kaksoisvahtitupa), jonka kivijalka on säilynyt. Tilan pohjoispuolelle, Härkälän kartanon mäkitupa-alueelle rakennettiin verstaas vuonna 1887, joka on nykyisen kesä-asunnon tupa. Verstaan pohjoispuolelle rakennettiin sauna vuonna 1887, joka on nykyisen kesä-asunnon kamari. Vuonna 1925 Suomen valtio osti ja lohko Härkälän perintötilan maita asutustiloiksi ja myi tämän mäkitupa-alueen. Tässä Pikku-Kouvolaksi -kutsutussa mökissä on pidetty myös ruokalaa ratahenkilökunnalle eli topparoikalle.

Ronnilla, Otalammentie 7 (30a): Alkuperäinen rakennus on mahdollisesti 1800-luvun lopulta. Rakennukseen perustettiin kauppa vuonna 1907 ja kaupan nimeksi tuli Toiminimi K. Pirkola ja kaupassa toimi myös posti. Kauppaa pidettiin aina vuoteen 1982 saakka, jolloin rakennus siirtyi Vihdin kunnan omistukseen. Tällöin pihapiiristä on purettu sauna- ja tallirakennukset vanhempi hirsimakasiini ja puuliiteri. Nykyisin rakennus on yksityisessä omistuksessa.

Tähtivalo, ent. Mäkelä, Otalammentie 10 (30b, 33): Mäkelä oli Yli-Terosesta lohotun torpan paikka. Vanhat rakennukset on purettu. Tien varressa kasvavat kookkaat vaahterat ja koivu ovat yli 100 vuotta vanhoja.



Kuvissa suunnittelun vanhimpiin kauppapaikkoihinkin kuuluva Ronnila kuvattuna eri aikakausina. Rakennuspaikan nykytilannetta värikuvassa alhaalla vasemmalla. Suunnittelun lähistöllä sijaitsi aikoinaan myös Laaksosen sekatarvakauppa, kuva oikealla alhaalla. Kuvat kirjasta Signe Brander Vihdissä. Vihdin museo sekä kunnan kaavoitus.



Kuvissa Otalammen huvila-asutusta. Ranta-saunat on rakennettu rantaviivan tuntumaan, huvilat ylempäs rinteeseen

Otaranta, ent. Lammela, Otalammentie 19 (42): Lohottu Yli-Paakkalan maista vuonna 1932. Kesäasunto 1900-luvun alkupuolelta. Pihapiiri on ollut kukoistava.

Vähätalo, Rantatie 2 (62): Härkälän kartanon entinen torpan paikka. Lohottu Suonsaaren tilasta vuonna 1942, jossa autioitunut kesäasunto vuodelta 1951.

Sattuma, Huvilatie 4 (64): Kulttuurihistorialliseksi luetteloitu kohde on ollut tulenkantajien sisäpiiriin kuuluvien taiteilijoiden aluetta.

Otalammen alueesta on tehty rakennusinventointi vuonna 1994 (Hilkka Högström), johon voi tutustua Vihdin kunnan kaavoituksessa tai museovirastolla. Otalammen alueen rakennusinventoinnin tarkennus tehdään tarvittaessa kaavatyön tulevaisuudessa.

Rakennukset ovat kokeneet paljon muutoksia, niitä on vuosikymmenten aikana laajennettu ja ajantasaistettu sekä monia pihapiirien ulkorakennuksista on purettu. Otalammentie noudattelee historiallista linjausta.

Otalammen rannoille 1920-luvulta lähtien rakennetut huvilat ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja muodostavat idyllisen kulttuuriympäristön.



Kuvassa suunnittelualueen vanhimpiin asuinpaikkoihin kuluva Lehtilän vanha asuinrakennus. Kuva kirjasta Signe Brander Vihdissä. Vihdin museo.



Rakennusinventointi kohdistui myös Leponiemen tilaan. Kuvan rakennus on vuodelta 1920. Kuva kirjasta Signe Brander Vihdissä. Vihdin museo.

Sosiaalinen ympäristö

Otalammen taajaman keskusta-alue sijoittuu entisen aseman paikoille Otalammentien ja Otalammenraitin risteysalueen läheisyyteen. Otalammen koulu Otalampi-talossa sijaitsee suunnittelualueesta noin 0,5 km länteen. Koulualue eri toimintoihin tarjoaa kyläläisille harrastus-, tapahtuma- ja kohtaamispaikan. Härkälän koulualue sijaitsee suunnittelualueen itäisellä osalla ja tarjoaa kyläläisille toisen harrastus-, tapahtuma- ja kohtaamispaikan.

Väestö ja työpaikat

Koko Otalamella oli asukkaita 31.12.2011 yhteensä 835 asukasta. Uutelanläänin, Lammenrannan, Aittamäen ja Vastarannan taajamanosiin on tilastoitu 425 asukasta. Suunnittelualueella ei ole työpaikka-alueita.

Härkälän koulu työllistää opetustoimeen liittyviä työntekijöitä.

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole kaupallisia palveluja. Otalammen koulun Härkälän toimipiste (Härkälän koulu) tarjoaa opetusta lähinnä alaluokille 1-4. Härkälän koulualue sijaitsee suunnittelualueen itäisimmällä alueella. Suunnittelualueesta länteen sijaitseva Otalammen koulu on 1.-9. luokkien yhtenäiskoulu, jossa opiskelee noin 470 oppilasta ja jonka oppilaaksiottoalueeseen suunnittelualue kuuluu. Otalammen koululle on suunnittelualueelta matkaa n. 0,5 km. Koulu toimii Otalampi-talossa, missä lisäksi toimivat päiväkotia ja neuvola. Lähin päivittäiskauppa on Härkälässä, noin 5 km päässä Vanhan Porintien varrella. Otalampi-talon läheisyyteen, Vanhan Porintien varteen on kaavoitettu tontti päivittäistavarakaupalle.

Useimpien palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu noin 10 kilometrin päähän Vihdin kirkonkylässä ja noin 15 kilometrin päässä Nummelassa oleviin palveluihin. Vihdin kirkonkylässä on kohtuullinen palvelutarjonta ja Nummelasta löytyvät monipuolisimmat kaupalliset palvelut sekä myös mm. terveys-, liikunta-, hallinto-, sosiaali- ja vapaa-ajan palvelut.

Virkistys

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee runsaasti viheralueita, joita alueen ihmiset käyttävät lähivirkistysalueinaan. Suunnittelualueella, Otalammen länsirannalla sijaitsee kunnallinen uimaranta. Otalammen rannan lähellä on lisäksi joitakin ulkoilureittejä. Suunnittelualueen länsipuolella on myös Kukkoiharjun metsäalue. Kukkoiharjulla on pururata ja urheilukenttä ja aluetta on tarkoitus kehittää edelleen virkistyskäyttöön.

Salmen ulkoilualue ja Nuuksion kansallispuisto ovat hyvin saavutettavissa Otalamelta.

Eerolan siirtolapuutarhan kaava suunnittelualueesta itään on vahvistumassa (Helsinki kaupunki).

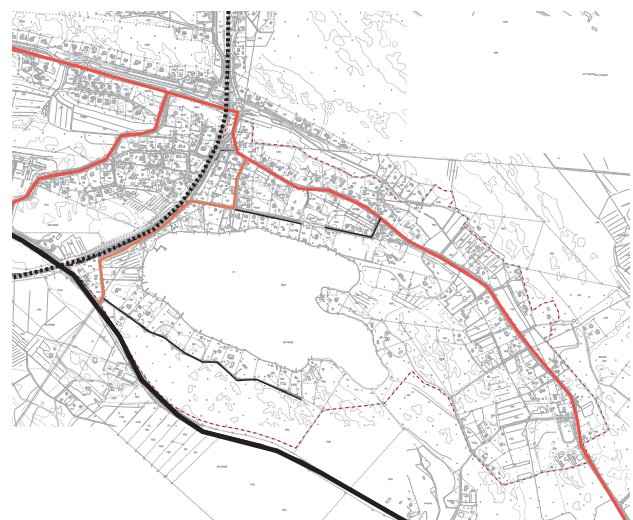
Liikenneverkko

Liikenneyhteys Vanhalta Porintieltä johtaa Torpparintien ja Otalammenraitin kautta Otalammentielle, joka muodostaa suunnittelualueen tieverkon rungon ja on valtion ylläpitämä maantie. Otalammentietä itään mentäessä tie yhtyy Vanhaan Porintiehen. Asemakaavoitettu, mutta rakentamaton Härkäläntie muodostaa taajaman tulevan kokoojatie, jolloin vanha osa Otalammentiestä muuttuu asuntokaduksi.

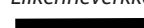




Otalammen asuinalueen kevyen liikenteen verkko on varsin puuttellinen. Kokoojakatuna toimivalta Otalammentieltä puuttuu kevyen liikenteen verkosto kokonaan. Kaava-alueen läheisyydessä olevat kevyen liikenteen tiet sijaitsevat Otalammenraitin ja Rataatien varrella.

Vihdin liikenneturvallisuuksuunnitelmassa (Uudenmaan ELY-keskus ja Vihdin kunta, 2012) on Otalamelle ehdotettu mm. uusia kevyenliikenteen väyliä, korotettuja suojateitä, nopeusrajoitusten alentamista.

Otalammen julkisen liikenteen yhteydet eivät ole kovin kattavat: joukkoliikenteen vuoroja kulkee arkisin päiväsaikaan joitakin kertoja päivässä, viikonloppuisin harvemmin. Osa vuoroista kulkee Otalammen taajaman kautta, osa Vanhaa Porintietä. Suunnittelualueen linja-autopysäkkejä sijaitsee Otalammentielle. Lähialueelta pysäkkejä löytyy Otalammen koulukeskuksen lähellä, Otalammentien ja Kuusitien risteyksessä, Torpparintien ja Vanhan Porintien risteyksessä sekä Härkälän koulun läheisyydessä. Suunnittelualueelta on matkaa noin 15 kilometriä Nummelan linja-autoasemalle, josta on hyvät joukkoliikenneyhteydet mm. Helsinkiin ja Lohjalle. Nummelaan ja Vihdin kirkonkylään menevien linja-autovuorojen lisäksi Otalamelta pääsee Vantaan ja Helsingin sekä Karkkilan suuntiin.



Liikenneverkko

-  Pääliikenneväylä (Vanha Porintie)
-  Rautatie
-  Päätieyhteys
-  Alueen sisäinen yhteys
-  Tonttikatu



Kunnallistekniikka Otalammella. Kuvassa vesijohdot sinisellä, jäteviemärit punaisella ja sadevesi vihreällä. Kuvasta voi puuttua joitakin kunnallisteknisiä yhteyksiä, joita ei ole viety sähköiseen tietokantaan.

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelun lähtökohtana toimii alueelle laadittava asemakaava.

Otalammen läpi kulkee Hanko-Hyvinkää -rautatie, joka on yksiraiteinen ja sähköistämätön. Radalla kulkee vain tavaraliikennettä.

Tekninen huolto

Pääosa suunnittelualueesta kuuluu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Suurin osa Otalammen etelärannan huvila-alueesta ei kuulu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen.

Suunnittelualueen länsiosassa etelästä pohjoiseen korttelialueitten läpi kulkee 20 kV:n sähköilmajohto. Soneran puhelinlinja on sijoitettu suunnittelualueesta lounaaseen, ja se noudattaa Vanhan Porintien linjausta.

Nummelan Aluelämmön kaukolämpöverkko ei ulotu Otalammen alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Melu ja värinä

Suunnittelualueen merkittävimmät ympäristöhäiriöt ovat rautatieliikenteen aiheuttama melu sekä Vanhan Porintien liikennemelu.

Promethor Oy suoritti vuonna 2011 värinämittauksia 13 eri pisteessä Hanko-Hyvinkää -radan molemmin puolin suunnittelualueen läheisyydessä. Mittauksilla arvioitiin värinän voimakkuutta rakennusten vaurioitumisriskin sekä tilojen asumisviihtyvyyden suhteen. Mittaustulosten perusteella 30 metrin suojaetäisyys junarataan on riittävä. Promethor suoritti myös tie- ja raideliikennemeluserelvityksen vuonna 2011. Suunnittelualueella käytettävät melutasojen ohjearvot ovat päivällä 55 dB (A) ja yöaikaan 50 dB (A), sillä kyseessä on täydennysrakentaminen pääosin jo rakennetulle alueelle. Rautatieliikenne jakaantuu lähes tasaisesti koko vuorokaudelle ja tästä johtuen rautatien yöajan melutaso on likimain yhtä suuri kuin päiväajan. Suunnittelualueella päiväajan keskiäänitaso 55 dB (A) ulottuu 50 metrin etäisyydelle junaradasta. Yöajan keskiäänitaso 45 dB (A) ulottuu 120 - 240 metrin etäisyydelle junaradasta. Maantien (Vanha Porintie) melutarkastelu perusteella päiväajan keskiäänitaso 55 dB (A) ulottuu noin 70 - 200 metrin etäisyydelle maantiestä. Yöajan keskiäänitaso 50 dB (A) ulottuu 60 - 160 metrin etäisyydelle maantiestä.

Maaperä

Asemanseudulla entisen päivittäistavarakaupan tontilla on sijainnut polttoaineenjakeilupiste, jonka johdosta maaperän puhtaus tulee aikanaan tarkistaa.

3.1.4 Maanomistus

Pääosa suunnittelualueesta on yksityisessä omistuksessa. Kunnan omistuksessa ovat Härkälän koulun tontti, Otalammen uimaranta-alue sekä osa asemakaavoitetuista katu- ja puistoalueista. Kiinteistöjä on alueella kaikkiaan noin 150. Suunnittelun tavoitteena on laatia alueelle valmisteluaineistoon kuuluva kaavarunko, jonka pohjalta maanomistajan kanssa voidaan neuvotella kaavaehdotuksen laatimisesta sekä kaavoituksen aloittamisesta tai maankäyttösopimuksista sopimisesta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat

Uudenmaan maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alueelle on merkitty itä-länsisuuntainen viheryhteystarve. Mt 120 on merkitty seututieksi ja Karjaa-Hyvinkää rataosa yhdysradaksi.

Ympäristöministeriö on 22.6.2010 vahvistanut Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavan, jossa on tarkasteltu toimintoja, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia ja jotka edellyttävät keskinäistä yhteensovittamista. Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei ole 1. vaihemaakuntakaavassa osoitettu merkintöjä.

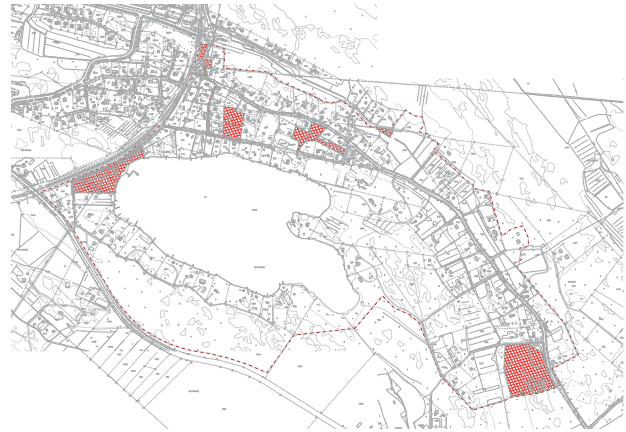
Uudenmaan maakuntakaavan uudistaminen, eli 2. vaihemaakuntakaava, on vireillä. 2. vaihemaakuntakaavaehdotus on valmistunut ja oli nähtävillä 14.5-15.6.2012. Maakuntakaavaehdotuksessa esitetään muutoksia Otalammen taajama-alueen rajauksiin, mutta muutokset eivät koske tätä suunnittelualuetta.

Yleis- ja osayleiskaavat

Vihdin kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10. marraskuuta 1986. Yleiskaavassa alueelle on sijoitettu maa- ja metsätalousaluetta (MT), pientalovaltaisia asuinalueita (AP-1, AP-1/s ja AP-2, AP-2/s), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) sekä lähivirkistysalueita (VL), retkeily- ja ulkoilualueita (VR) että vesialuetta (W). Merkinällä /s osoitetaan alue, jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään.

Asemakaavat

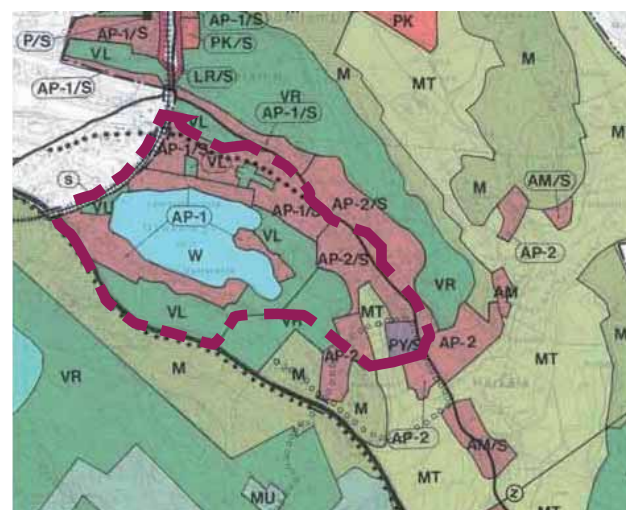
Pääosalle suunnittelualueesta on voimassa asemakaava tai asemakaavamuutos. Otalammen ensimmäinen asemakaava, Otalammen asemansuodun asemakaava (kaava n:o 1), vahvistettu 8.10.1971, kattaa suurimman osan asemakaavoitetusta suunnittelualueesta. Kaavassa alueita on osoitettu pääasiassa omakotirakentamiseen (AO), loma-asuntorakentamiseen (RH) ja maatalouteen (M).



Kunnan maanomistus alueella punaisella. Maanomistus käsittää asemakaavoitetuista viheralueita, uimaranta-alueen sekä Härkälän koulutontin.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella ympyrällä.



Ote Ote Vihdin kunnan yleiskaavasta (1986). Suunnittelualueen alustava rajaus punaisella katkoviivalla.

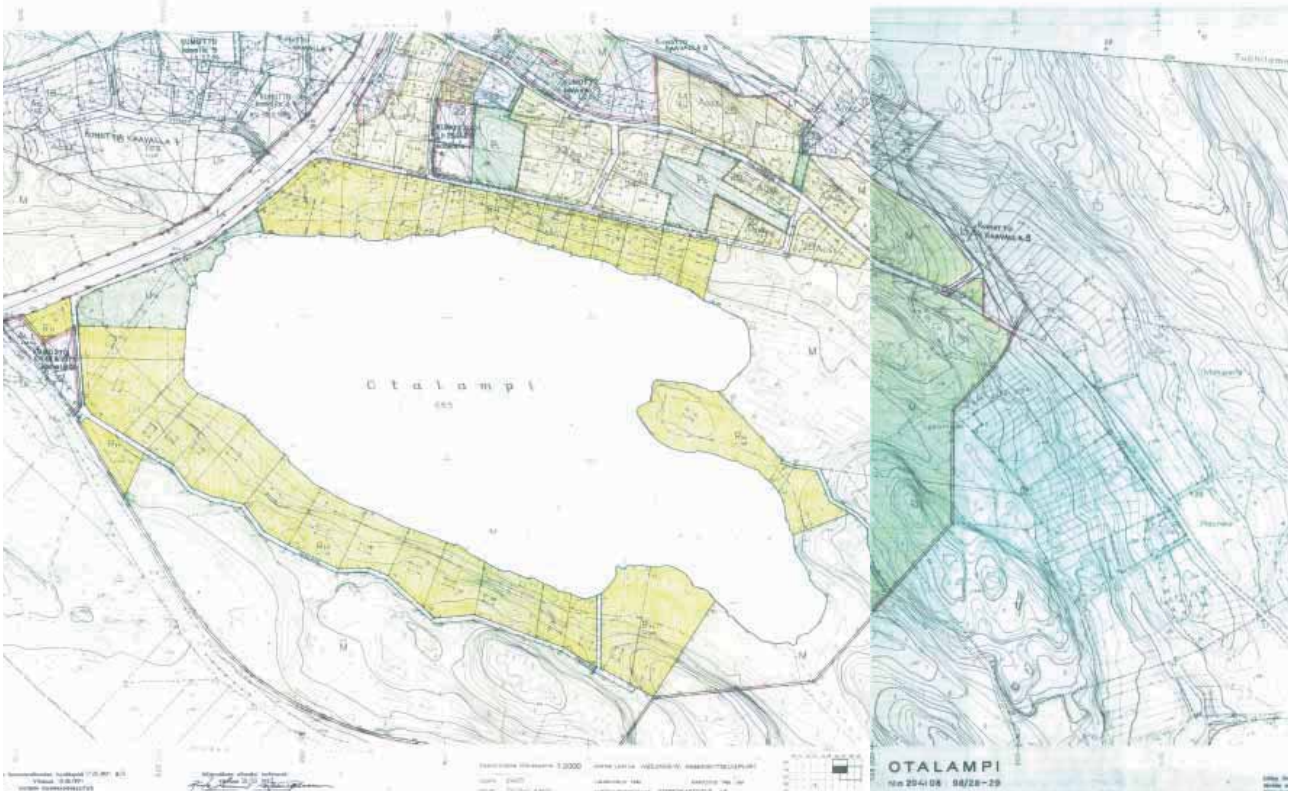
Suunnittelualuetta koskee sen länsiosalla asemakaavamuutos korttelissa 32 (kaava n:o 2), jossa aluetta on osoitettu liikera-
kentamisen alueeksi sekä loma-asuntojen kortteleiksi.

Otalammen asemanseutua koskee asemakaavamuutos kort-
telissa 22 (kaava n:o 4), jossa aluetta on osoitettu omakotira-
kentamiseen.

Asemakaavamuutoksella kortteleissa 40-42 (kaava n:o 5)
aluetta on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi.

Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa asemakaavamuutos
kortteleissa 1-7,10,30,31 ja 35 (kaava n:o 9), josta suunnittelu-
alue kattaa pienen, suojaviheralueeksi osoitetun alueen.

Asemakaavamuutos korttelissa 27 (kaava n:o 16) sisältyy
kokonaisuudessaan suunnittelualueeseen. Suunnitteluraken-
teeseen kuuluva osa kaava-alueesta on osoitettu erillispienta-
lojen korttelialueeksi sekä lähivirkistysalueeksi.

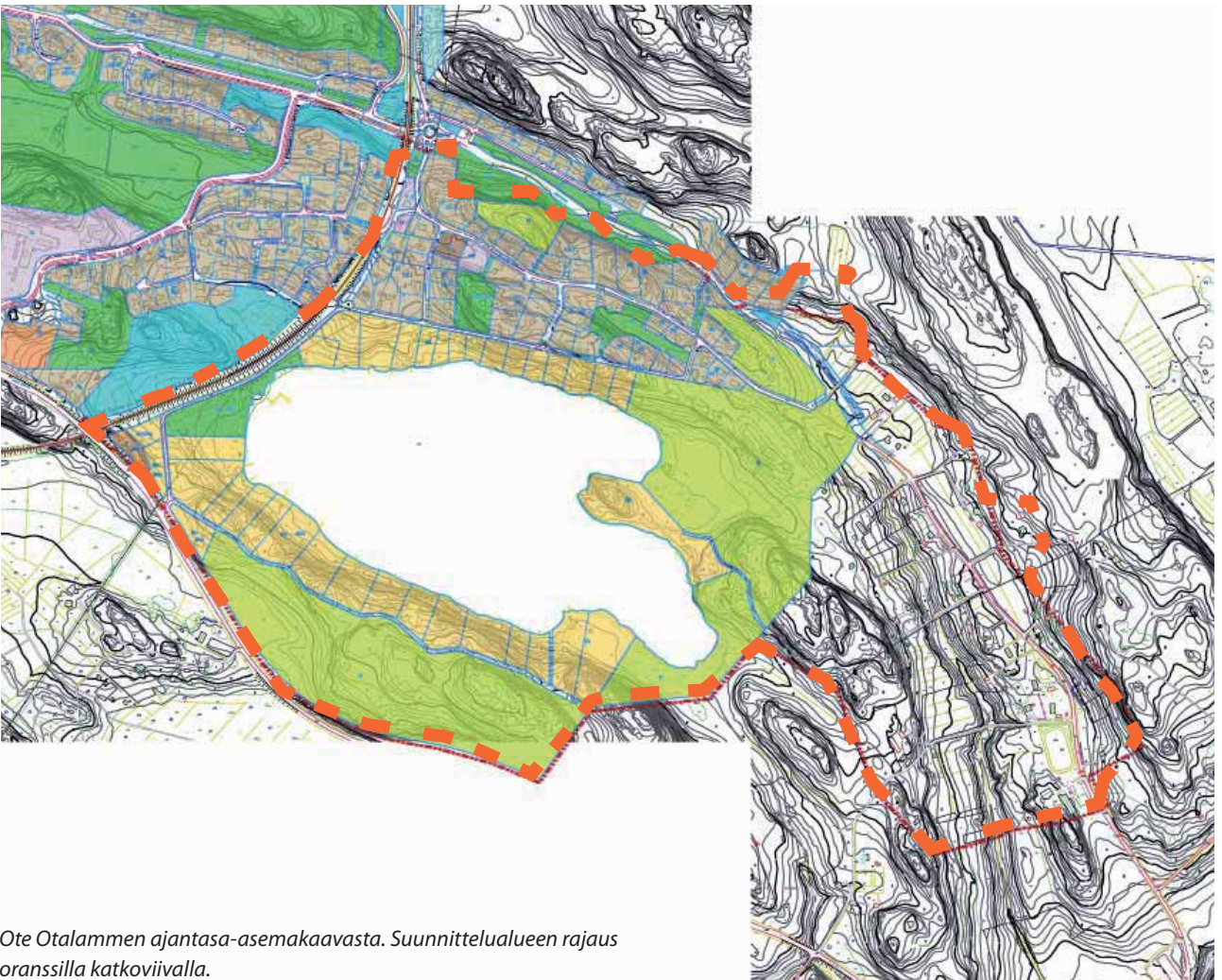


Ylhäällä ote Otalammen kaavasta nro 1, alhaalla vasemmalla ote kaavasta nro 2 ja alhaalla oikealla kaavasta nro 4.





Ylhäällä vasemmalla ote Otalammen kaavasta nro 5, oikealla ote kaavasta nro 16.



Ote Otalammen ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelalueen rajaus oranssilla katkoviivalla.

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 oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1 : 1 000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä, kutakin alueelle tehtävää kaavaehdotusta ennen.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat jne.

Kunnanvaltuuston 15.11.2004 hyväksymässä Vihdin kunnan kehityskuvassa 2025 painotetaan nykyisten taajamien kehittämistä. Otalammen keskustan asemakaava ja asemakaavan muutosalueelle osoitettava asuinrakentaminen liittyy luontevasti Otalammen taajamaan.

Kunnanvaltuusto on 14.6.2010 merkinnyt tiedoksi päivitetyn palveluverkkosuunnitelman, joka on ollut edellisen suunnitelman päivitystyö. Suunnitelmalla pyritään mm. kartoittamaan nykyinen palveluverkko, selvitetään nykyisten toimipisteiden kulumakentä ja ennakoimaan kuntapalveluiden tarvitsemat investoinnit.

Kunnanvaltuusto on 14.6.2010 hyväksynyt Vihdin kunnan ilmastostrategian, jossa tavoitteeksi on asetettu kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen vuoteen 2020 mennessä 20 % vuoden 1990 tasosta. Toiminnallisesti tämä tarkoittaa mm. joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edistämistä, yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja energiatehokkuuden parantamista.

Vihdin kunnan asunotostrategia 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 asukkaina 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 Otalammen osalta on, että 85 % uusista asunnoista on erillispientaloja (AO) ja 15 % on asuinpientaloja tai rivitaloja (AP/AR). Asuinkerrostaloja (AK) ei tavoitella ollenkaan.

Kuuma-kuntien yhteisen kehityskuvan (2012) tavoitteena oli Helsinginseudun 14 kunnan tekemän Rajaton Metropolipuheenvuoron syventäminen, MAL-aiesopimukseen kirjatun Helsingin seudun yhteisen maankäyttösuunnitelman laadinnan pohjustaminen ja Kuuma-kuntien muodostaman alueen käsittely osana Helsingin seutua elinvoimaisena, kilpailukyisenä ja omaleimaisena toimintaympäristönä. Tavoitevuosi oli 2035, mutta tämän lisäksi visioitiin tulevaisuutta myös pidemmällä tähtäimellä (2050). Kehityskuvassa tarkasteltiin erityisesti keskusten kehittämistä, mutta työpaikkojen, palveluiden, kulttuuri- ja luontokohteiden sekä virkistysalueiden sijoittamista, sisältöä ja toteuttamisen ohjelmointia. Ota-lamppi lukeutuu kehityskuvassa asutustaajamien, kylien ja kylämäisten alueiden luokkaan. Nämä ovat asumispainoitteisia, 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.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavoitusohjelmassa vuodelle 2013 on painotettu, että asemakaavalla ohjataan rakentamista ja muuta maankäyttöä mm. paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan ja olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen edellyttämällä tavalla. Otalampi on Vihdin maaseutumaisiin kylätaajama, ja sen ominaispiirteitä ovat kapeat kadut ja suuri tonttikoko, jossa vanha ja rehevä puusto voi kukoistaa kallioisilla rinteillä. Yhtenä tavoitteena on säilyttää alueen kylämaisyyttä ja vehreys.

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Otalampi on Vihdin neljänneksi suurin taajama. Otalammen kaava 1 vuodelta 1974 ei kaikilta osin vastaa enää nykyisiä maankäytön tarpeita. Kaava ei joiltain osin ole myöskään toteutunut. Asemakaavatyöllä pyritään lisäämään ja ajantasaistamaan pientalorakentamisen mahdollisuuksia Otalammen taajamassa.

Suunnittelualue sijoittuu Otalammen taajaman keskusta, Otalammen rannoille ja Otalamentietä itään Härkälän koululle saakka. Itäinen taajaman laajentumisalue liittyy tiiviisti olemassa olevaan, tiiviimpään taajamarakenteeseen ollen sen luonnollinen laajenemissuunta joukkoliikennetyksien varrella. Vihdin veden toiminta-alue kattaa suuren osan suunnittelualueesta ja vesihuolto on rakennettu alueelle melko kattavasti. Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö kokonaisuudessaan sisältyy kunnanvaltuuston 12.12.2011 § 62 hyväksymään kunnan kaavoitusohjelmaan vuodelle 2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on merkitty tiedoksi ympäristölautakunnan kokouksessa 20.3.2012. Kaava on kuulutettu vireille 26.3.2012.

Ympäristölautakunta päätti 21.8.2012, ympä § 50 merkitä tiedoksi kaavan perusselvitykset ja tavoitteet- raportin ja esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyisi kaavan tavoitteet.

Kunnanhallitus 27.8.2012, kh § 143 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. alueen katuyhteyksiä, kunnallistekniikkaa ja yleisiä alueita.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL sisältövaatimukset

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

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

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavien 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 luonnonvarojen vaaliminen,
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

- Kaavoitusohjelmassa 2013 painotetaan edellytysten luomista monipuolisemmalle asuntotuotannolle kaavoittamalla korkealaatuisia ja omaleimaisia pientaloalueita sekä kehittämällä taajamakeskustoja asumisen ja palveluiden kannalta.
- 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 maapoliitikan ja kaavoituksen keinoin noin 260 asunnon vuosituotannolle, josta 20 % on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.
- Otalammen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osaltaan edistää näiden kunnan kehittämistavoitteiden toteutumista.
- Lisäksi selvitetään mahdollisuuksia pienkerrostalojen toteuttamiseksi senioriasumiseen.



Kuvassa Kalliotie Rantatien suuntaan. Kapea tonttikatu palvelee mm. Otalammen loma-asuntoja.

- Suunnittelualueeseen sisältyy kaava Ot 17 Koivulan asemakaava-alue, jonka asemakaavaprosessi on käynnissä. Kaavaprosessi huomioidaan tässä kaavassa (Ot 12).
- Alueella harjoitettavan maatalouden osuus on pienentynyt huomattavasti, ja yhtenä alustavana tavoitteena on tutkia, voidaanko maatalousalueeksi osoitettuja alueita muuttaa omakotiasumisen korttelialueiksi.
- Otalammen rantaa on nykyisessä asemakaavassa osoitettu loma-asuntoalueiden korttelialueiksi. Kaavoitustyön alustavana tavoitteena on tutkia, voidaanko loma-asutus muuttaa omakotiasumiseksi.
- Kaavatyön tarkoituksena on lisäksi tutkia Otalammen alueen liikenneyhteydet ja uudet liikennetarpeet. Kunnassa on käynnissä kevytliikenne- ja ulkoiluverkoston kehittämissuunnitelmatyö, jonka tuloksia otetaan huomioon alueen kevyen liikenteen verkostojen kehitettäessä.
- Suunnittelualueella on tarkoitus tutkia yhtenäisenä kokonaisuutena kaavarunkotasolla asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineistossa, mutta varsinaisia asemakaavoja viedään pienempinä kokonaisuuksina vaiheittain eteenpäin julkisesti nähtäville ja edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi kaavallisten ja sopimuksellisten edellytysten täytyessä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Hजारakentamisen myötä Otalammen taajama on laajentunut itään kohti Härkälän koulua. Tämä asemakaavoittamaton laajentumisalue liittyy olennaisesti Otalammen taajama-asutukseen. Tämän vuoksi alueelle on laadittava kokonaisuunnitelma, 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. Otalammen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen keskeisiä tavoitteita ovat:

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

Pääsääntöisesti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät kuntien alueidenkäytön suunnitteluun maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kautta. Kuntatasolla taasen yleiskaavan merkitys korostuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan konkretisoinnissa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

teet koskevat kuitenkin myös asemakaavoitusta silloin, kun alueella ei ole sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa ne olisi jo huomioitu. Lisäksi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ns. erityistavoitteet sisältävät kaavatasoja, myös asemakaavoitusta koskevia veloitteita, mikäli tavoitteita 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 tulee hyödyntää ja kehittää olemassa olevia rakenteita ja keskuksia. Kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Etelä-Suomessa aluerakenne perustuu erityisesti alueiden välisiin raideliikenneyhteyksiin.

Väestönkasvun edellyttämän monipuolisen asuntotuotannon edellytysten turvaaminen, mm. pienkerrostalojen toteuttamiseksi senioriasumiseen palveluiden lähellä.

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

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

Luontoarvojen turvaaminen.

Ranta-alueiden kehittäminen virkistyskäyttöön.

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

Kaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Alueidenkäytön suunnittelussa kiinnitetään huomiota alueen omaleimaisuuteen sekä maisemakuvaan sopeutuviin ja mitta-kaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin.

Suunnittelualue uudistaa alueen voimassa olevia asemakaavoja ja jatkaa Otalammen taajaman kasvua asemakaavoituksella itään, Härkälän koululle saakka. Laajennus eheyttää yhdyskuntarakennetta, ja liittyy taajamaan läheisesti yhteydessä olevat omakotitalot asemakaavoitettuun Otalammen taajamaan.

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.

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

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytössä tulee edistää ekologisten yhteyksien säilymistä ja yhtenäisten virkistysalueiden muodostumista. Myös luonnon monimuotoisuuden säilymistä edistetään alueidenkäytön suunnittelussa. Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Viheralueiden suunnittelussa edistetään ekologisten käytävien säilymistä ja laajemman viherverkoston toimivuutta.

Suunnittelulla pyritään vastaamaan kunnan ilmastostrategian asettamiin vaatimuksiin.

Helsingin seudun erityiskysymykset

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

Suunnittelualue kuuluu olemassa olevan joukkoliikennereitin alueelle. Taajaman eheyttäminen ja kasvattaminen edesauttavat joukkoliikenteen jatkuvuutta ja monipuolistumista.

Suunnittelualueen ohjaavat kaavat

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alueelle on merkitty itä-länsisuuntainen viheryhteystarve.

Vihdin kunnan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa alueita on osoitettu runsaasti eri käyttötarkoituserkintöjä, kuten maa- ja metsätalousaluetta (MT), pientalovaltaisia asuinalueita (AP-1 ja AP-2), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) sekä lähivirkistysalueita (VL), retkeily- ja ulkoilualuetta (VR) että vesialuetta (W).

Pientä itäistä osaa suunnittelualueesta koskee Otalampi-Härkälän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa suunnittelualueita koskeva merkintä on erillispientalojen korttelialue (AO-5).

Suunnittelualueesta noin puolet on asemakaavoitettu aluetta, loput melko taajaan rakennettua haja-asutusaluetta ja metsää.

4.4.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset sekä luonnonympäristöön liittyvät arvot, tulee kaavatyössä huomioida siten, että suunnittelulla edistetään mahdollisuuksien mukaan niiden säilymistä. Asuinrakentaminen pyritään suojaamaan melulta eikä rakentamista osoiteta niihin alueen osiin, joissa se ei ole mahdollista.

Otalammen taajama on pientalovaltainen ja maaseutumainen kylätaajama, jossa tonttikoko on melko suuri. Aikaisempien kaavoitustöiden aikana teetettyjen asukaskyselyiden mukaan Otalammen maalaismaisuuksien, suuri tonttikoko ja alueen vehreys olivat eniten asumisviihtyisyyteen positiivisesti vaikuttavia asioita suurimmalla osalla vastaajista. Kaavatyön aikana erityisesti Otalammen ranta-asukkaat ovat tähdentäneet alueen väljyyden säilyttämisen tärkeyttä. Tavoitteena onkin säilyttää taajaman tiiviysaste maaseutumaisen väljänä, jolloin maisemaan mahtuu uusien ja vanhojen rakennusten lisäksi Otalammen omaleimainen ja rehevä puusto.

Alueen kehittämisessä tulee lisäksi kiinnittää huomiota yhteisöllisyyden säilyttämiseen ja tutkia erilaisia maisemaan sopivia pientaloratkaisuja erityisesti senioriasumiseen. Vanhojen rakennusten säilyttämistä tulee tukea ja ympäristön ominaispiirteet säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Ympäristön ominaispiirteitä ovat erityisesti vanha puusto, maastomuotojen jyrkkyys ja vaihtelevuus sekä alueen kallioalueet.

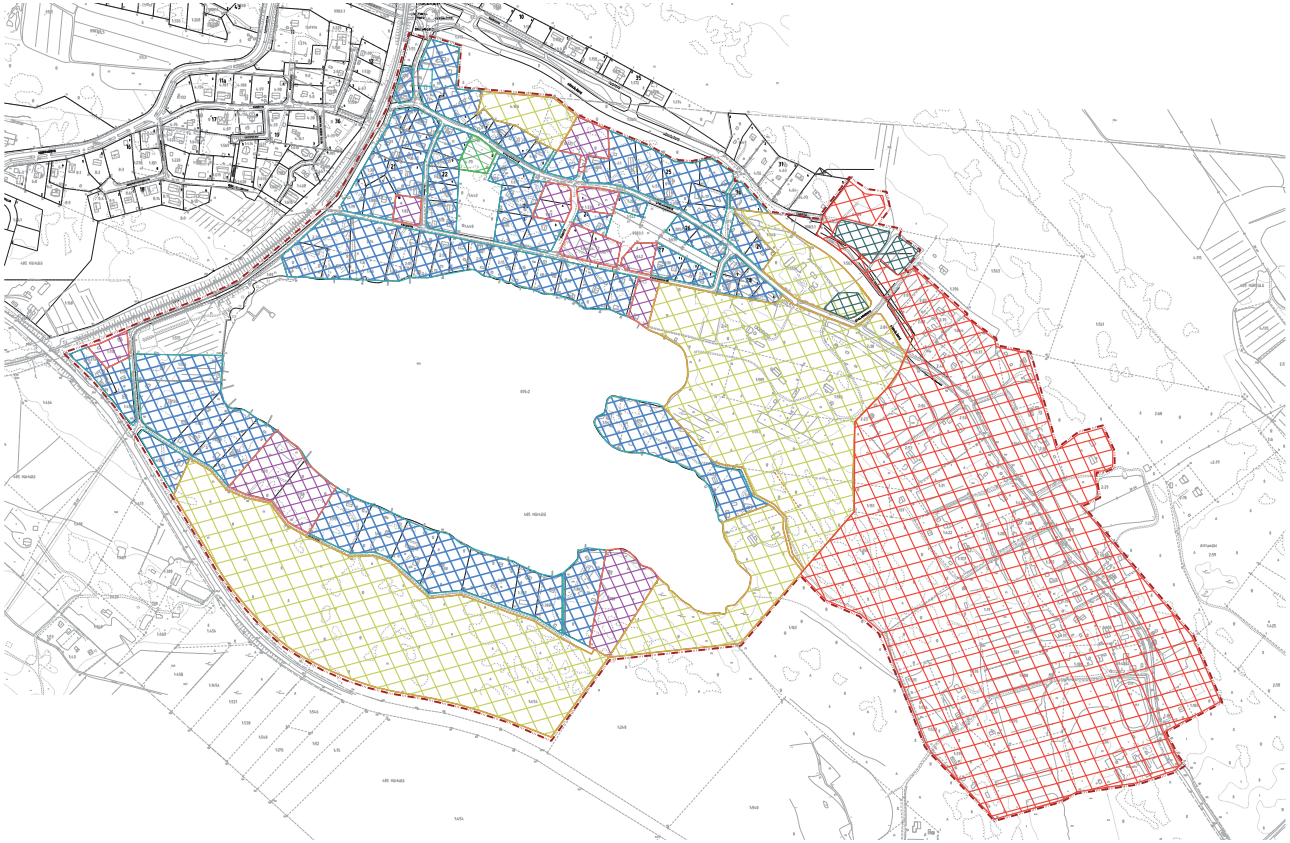
Otalammen palvelut ovat nykyisin melko niukat. Otalampitalo sijaitsee suunnittelualueesta noin 0,5 km länteen, jonka viereen on asemakaavoitettu kaupallisten palveluiden korttelialuetta päivittäistavara- ja kauppa- ja palvelu-alueen varten. Kaupan rakennustyöt ovat tällä hetkellä käynnistymässä. Koulu- ja päiväkotipalvelujen lisätarpeelle on varattava riittävästi tilaa siten, jotta kasvavan väkimäärän myötä näiden laajentaminen samalla rakennuspaikalla on tulevaisuudessa mahdollista. Lisäksi pienpalveluille (kesäkahvila, parturi tms) varataan uusia sijoittumispaikkoja taajaman keskustaan ja uimaranta-alueen läheisyyteen.

Taajaman liikennejärjestelyitä on tarkennettava, sillä osa voimassa olevan asemakaavan mukaisista katualueista on jäänyt toteutumatta. Alueen suuret korkeuserot ja maaston kallioisuus luovat haasteita teiden rakentamiseen, joten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota myös siihen, ettei maisema tarpeettomasti rikkoudu. Pyöräilyn lisäämiseksi kevyenliikenteen yhteyksien parantamiseen ja liikenteen turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Julkisen liikenteen käyttöasteen nostamiseksi uusia asuinalueita tulisi suunnitella mahdollisimman lähelle olemassaolevia linja-autoreittejä.

Tavoitteena on myös Otalammen vedenlaadun ylläpitäminen ja mahdollisuuksien luominen sen paranemiselle maankäytön avulla eli kaavoituksessa huomioidaan hulevesien käsittely, lumenkaatopaikkojen sijainti ja pintavesiuomien säilyttäminen. Tarkemmat hulevesien käsittelyyn liittyvät merkinnät ja määräykset esitetään asemakaavojen ehdotusvaiheessa.

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 tarkoitetut rakennukset. Rakennusinventointien mahdollisen tarkistuksen myötä myös suojelumerkintöjä voi olla tarpeen tarkentaa kaavan ehdotusvaiheessa. Alueita koskevat muutkin tarkemmat kaavamerkinnot ja -määräykset osoitetaan kaava-alueen edetessä pienemmissä osissa ehdotusvaiheeseen.



Karttaan on merkitty suunnittelualueen rajaus sekä punaisella viivarasterilla asemakaavoittamattomat alueet ja sinisellä vastaavasti alueet, joilla alueet ovat pääosin asemakaavan mukaisessa käytössä. Violetilla viivarasterilla on merkitty ne alueet, joilla voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut tai se on toteutunut kaavan vastaisesti. Keltaisella viivarasterilla on merkitty maatalouskäytössä (metsät) olevat alueet.

Alla ortokuvaa Otalammen taajamasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus oranssilla katkoviivalla.



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 tärinä sekä luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot. Valmisteluaineistona esitetään kaavarunkotasoinen suunnitelma koko suunnittelualueelta. Siinä on esitetty alueen liikenneyhteydet ja kortteleiden pääkäyttötarkoitukset. Valmisteluaineistossa on esitetty myös suojeltavaksi tarkoitettut rakennukset. Rakennusinventointien mahdollisen tarkistuksen myötä, myös suojelumerkintöjä voi olla tarpeen tarkentaa kaavan ehdotusvaiheessa. Alueita koskevat muutkin tarkemmat kaavamerkinnät ja -määräykset osoitetaan kaava-alueen edetessä pienemmissä osissa ehdotusvaiheeseen.

Kaava-alueen pinta-alasta 26 % pientalojen korttelialuetta, 12 % loma-rakennusten korttelialuetta, 0,5 % liikerakennusten korttelialuetta, 0,3 % rivitalojen ja palvelurakennusten korttelialuetta ja 0,2 % yleisten rakennusten korttelialuetta. Puistot, lähivirkistysalueet, suojaviheralueet ja maatalousalueet kattavat suunnittelualueen pinta-alasta noin 37 %. Vesialue kattaa suunnittelualueesta 24 %. Uusia erillispientalojen tontteja kaavaluonnoksessa koko alueelle syntyy enimmillään 78 kpl, joista 67 on rakentamatonta. (korttelien 123 ja 126 vaihtoehdot huomioiden joko 64 tai 61), rivitalo / palvelutalotontteja 1 kpl ja yleisen rakennuksen tontteja 1 kpl. Lomarakennusten jakamisella muodostuu kuusi uutta lomarakennuspaikkaa.

Laskennallisesti (Vihdin kunnan maankäytön toteuttamissuunnitelma, MATO -laskentataulukko) koko suunnittelualueelle voisi sijoittua yhteensä noin 635 asukasta, kun alueen nykyinen asukasluku on noin 400 (vuoden 2012 lopun tilanne) asukasta. Tässä huomionarvoista on kuitenkin se, että alueen varsinaiset asemakaavat tulevat vahvistumaan pitkällä aikavälillä, ja siten myös alueen toteutuminen kokonaisuudessaan kestää useita vuosia.

Asemanseutu ja Otalammen pohjoisranta

Suunnittelun lähtökohtana on ollut selkeyttää ja ajantasaistaa Otalammen asemanseudun itäistä taajamanosaa suunnittelemalla alueen liikennejärjestelyt turvallisiksi ja toimiviksi sekä osoittamalla sinne omakotiasumisen lisäksi rivitalojen / palveluasumisen tontti. Kaavatyön alustavana tavoitteena oli tutkia mahdollisuutta osoittaa Otalammen rantavyöhykkeen loma-asuntoaluetta pysyvään asutukseen. Kaavatyön aikana on osakkaiden taholta tullut selkeästi esiin tavoite pysyttää loma-asuntoalueen aluevaraukset entisellään. Otalammen pohjoisrannan lomarakennuspaikkojen lukumäärä ei myöskään nouse. Ohjeellisten lomarakennuspaikkojen tontinrajoja sen sijaan tarkennetaan vastaamaan olemassa olevaa kiinteistöjaotusta ja omistussuhteita. Otalammen pohjoisranta on lepakkojen ruokailualuetta.

Rautatien melu ja tärinäalueelle ei osoiteta lisärakentamista ja olemassa oleviin aluevarauksiin tullaan asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa antamaan rakentamismääräyksiä.

Maastomuodot luovat katujen rakentamiseen omat haasteensa. Jo asemakaavoitetut ja rakennetut tonttikadut sopivat kapeutensa puolesta hyvin paljon korkeuseroja omaavaan taajamarakenteeseen, eikä niitä esitetä levennettäviksi. Aikaisemmin asemakaavoitettu yhteys Mäkitieltä Kalliotielle on suunniteltu poistettavaksi. Yhteys on suunniteltu korvattavaksi siten, että Mäkitie muutetaan osin päättyväksi kaduksi, ja osin viheralueeksi, jonka kautta osoitetaan kevyen liikenteen yhteys Kalliotielle. Otalamentien ja Mäkitien risteysalueelle on sijoitettu tiiviimpää asumista rivitalojen (AR) ja palvelurakennusten (P) korttelialueena. Kalliotien päähän on suunniteltu kääntöpaikka.

Otalamentien varteen aikaisemmin asemakaavoitettu yleisen rakennuksen korttelialueet (Y) sekä liikerakennusten tontti (AL) säilyvät ennallaan. Aluevarausten asemakaavamerkinnät ja -määräykset tarkentuvat asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa. Rantatien ja Kalliotien risteysalueelle ja Otalammen uimarannan läheisyyteen on osoitettu asuinrakennusten (AO) ja liikerakennusten (AL) tontti. Tontille on mahdollista sijoittaa mm. elintarvikekioski, kahvila, kampaamo tai muuta liiketilaa. Ronnilan tontin käyttötarkoituksimerkintä (Y) on suunniteltu muutettavaksi vastaamaan nykyistä käyttötarkoitusta (AO).

Otalammen länsirannalla sijaitsevan uimaranta-alueen käytön monipuolistaminen sekä sen käyttöturvallisuuden lisääminen ovat tavoitteita, joilla pyritään ylläpitämään ja mahdollisuuksien mukaan lisäämään niin vesistön puhtautta kuin sen virkistyskäyttöä. Tarkemmat suunnitelmat esitetään asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

Jo rakennettujen alueiden osalta korttelialueiden käyttötarkoitukset säilyvät pääosin ennallaan, niiden rajoja on tarkistettu vastaamaan nykyistä tilannetta.

Alue on Vihdin Veden toiminta-aluetta.



*Kuvassa:
Asemaseudun ja Otalammen poh-
joisrannan rakennuksia.*

Vastaranta

Suunnittelualue käsittää Rantatien läntisen osan ja Huvilatien varren loma-asutuksen. Suunnittelualan läntinen osa, erityisesti Otalammen rantavyöhykkeen läheisyydessä, on melko matalaa ja maaperältään pehmeää. Rantatien ja Vanhan Porintien väliin aikaisemmassa asemakaavassa osoitetut aluevarausmerkinnät (AL ja RA) säilyvät ennallaan. Rautatien aiheuttaman tärinän ja melun sekä Vanhan Porintien aiheuttama liikennemelun edellyttämät asemakaavamerkinnät ja -määräykset esitetään asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

Rantatien varren loma-asuntoaluetta on suunniteltu omakotitonteiksi (AO). Alueelle on esitetty kolme vaihtoehtoa:

- 1) Rantatieltä Otalammen rannan suuntaan on suunniteltu uusi katuyhteys ja sen yhteyteen kuusi omakotitonttia. Uusien omakotitonttien ja rannan väliin osoitetaan lähivirkistysaluetta (VL). Uusi kortteli 126 AO ja osa korttelista 123 AO
- 2) Alueelle suunnitellaan kolme omakotitonttia, jotka liittyvät Rantatien katualueelle suoraan tai viheralueyhteyden kautta. Muu alue vaihtoehtoalueesta jää loma-asuntojen korttelialueeksi. Uusien omakotitonttien ja rannan väliin osoitetaan lähivirkistysaluetta (VL). Korttelista 123 osa maankäyttömerkinnällä AO ja osa RA. (Vaihtoehto 02)
- 3) Aikaisemmin asemakaavoitettua käyttötarkoitusta ei muuteta. Alue jää kokonaisuudessaan loma-asuntojen korttelialueeksi. Koko kortteli 123 merkinnällä RA. (Vaihtoehto 03)

Vaihtoehtoalue kuuluu Vihdin Veden toimialueeseen ja alue on liitettävissä olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

Osalla Otalammen etelärannalla lomakiinteistöjen omistajista on ollut tavoitteena muuttaa loma-asuntoaluetta omakotialueeksi sekä liittää alue kunnallistekniikan piiriin. Kaavatyön aikana käyttötarkoituksen muutosta on tutkittu. Huvilatien varren loma-asuntoalue ei ole Vihdin Veden toiminta-alueita eikä neuvotteluissa toimijan kanssa ole tullut esiin sellaisia seikkoja, jotka puoltaisivat tai kannustaisivat toiminta-alueen laajentamiseen loma-asuntoalueelle. Suurin osa alueesta on jyrkkäkallioista rantavyöhykettä, jonka rakentaminen on haasteellista. Kunnan ympäristöviranomaisten kanssa käydyissä neuvotteluissa on tullut esiin niin ikään alueen haasteellinen rakennettavuus ja siten myös Otalammen vesistön pilaantumisriskin kasvaminen, erityisesti jos alueelle tulee lisärakentamista pysyvään asumiseen.

Paikoitellen Vastarannan kalliainen ranta laskee Otalampeen hyvinkin jyrkästi. Kalliainen maaperä on niin alueen rakennettavuuden kuin talous- ja hulevesienkin hallinnan suhteen normaalia haasteellisempaa. Kaavan ehdotusvaiheessa tullaan tarkentamaan alueen asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä erityisesti nämä asiat huomioiden.

Korttelin tontit ovat suuria ja osa korttelin tonteista on rakennettu vajaasti. Näitä tontteja on suunniteltu jaettavaksi, jolloin rakennuspaikkojen lukumäärä lisääntyy, mutta kuitenkin niin, ettei jo asemakaavoitettu rakennusoikeuden määrä lisäänty. Alueen käyttötarkoituksimerkinnät säilyvät suunnitelmassa ennallaan. Asemakaavamääräykset ja -merkinnät esitetään asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

Suunnittelualan eteläisin osa on kalliosta metsää, jossa korkeimmat lakialueet ovat + 98 m-my ja osin hakattua. Huvilatien katualue kuten rantavyöhykekin ovat lepakkojen ruokailualuetta.

Vanhan Porintien liikennemelu kantautuu talousalueella melko laajalle alueelle, mutta ei kuitenkaan lomakortteille saakka. Suunnittelualan osa on aikaisemmin asemakaavoitettu maatalousalueeksi, jota suunnitelmassa ei esitetä muutettavaksi. Yleispiirteisen luontotyypikartoituksen perusteella arvokkaiksi luontokohteiksi arvioitujen alueiden käyttötarkoituksimerkinnät säilyvät nykyisellään. Asemakaavan ehdotusvaiheessa esitetään alueiden mahdolliset käyttö- ja/tai toimintarajoitukset.



Kuvassa Vastarannan alueen rakennuksia.

Suunnittelualueen itäinen osa

Otalammentien varteen on vuosikymmenten aikana rakentunut omakotiasuntoaluetta. Hajarakentamisen myötä rakennuspaikkojen määrä on lisääntynyt niin, että asutus on melko tiivistä Härkälän koulutontille saakka.

Jo asemakaavoitettu Härkäläntien katualue on suunniteltu jatkumaan Härkälän koululle saakka ja sen linjaus noudattelee Otalammentien maantielinjausta. Härkäläntien aluevaraus sisältää sen eteläiselle puolelle sijoittuvan kevyen liikenteen aluevarauksen. Härkäläntien varren olemassa oleva rakentaminen on huomioitu osoittamalla ne omakotialueeksi.

Asemakaavoittamattoman alueen käyttöönotto rakentamiseen on Otalammella maastollisesti haastavaa: Otalammen itäisen ranta-alueen maaperä on erityisen alavaa, pehmeää ja todennäköisesti rakentamiseen kelpaamatonta. Tarkemmat maaperäselvitykset tehdään tarvittaessa. Ranta-alueen olemassa olevat käyttötarkoituserkinnot (RA ja M) on suunniteltu säilymään.

Lisähaastetta ja selkeät raamit uuden rakenteen suunnittelulle luovat alueen korkeat, jyrkkärinteiset kalliot (+90 m-mpy) sekä alueen läpi kaakko-luode-suuntaisesti kulkeva, Härkälänjokeen laskeva syvä oja (alimmillaan + 57 m-mpy) laajennusalueen keskellä.

Eniten uutta rakentamista kaavaratkaisussa muodostuu Härkäläntiestä lounaaseen ja Härkäläntien suuntaisesti suunnitellun uuden katuyhteyden varteen. Uusi katulinjaus Otalammentieltä alueen läpi kaakkoon noudattelee korkeustasoa +65 m-mpy, jolloin ojaan viettävään rinteeseen on vielä mahdollista sijoittaa uusia rakennuspaikkoja. Muilta osin laajentumisalueen uudet katulinjat noudattavat pääosin olemassa olevia tiepohjia. Laajennusalueelle on osoitettu runsaasti viheralueita ja -yhteyksiä, joissa on huomioitu myös eläinten kulkureittien säilymistä.

Uusien rakennuspaikkojen tonttikoko on osoitettu melko suureksi, joka tukee olemassa olevaa maalaismaista taajamarakennetta. Osa Härkäläntien varteen rajoittuvista pelloista on osoitettu viheralueeksi. Mahdollisuuksien mukaan ja maastollisten seikkojen salliessa on jo rakennettujen alueiden keskelle osoitettu joitain uusia omakotitontteja.

Kuvassa itäisen suunnittelualueella rakennuksia ja Otamallen rantaa.



4.5.2 Alustavan kaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava eheyttää Otalammen yhdyskuntarakennetta. Asemakaavalla laajennetaan Otalammen yhdyskuntarakennetta, ja samalla estetään sen rakenteen hajaantumista ohjaamalla pientalorakentamista asemakaavoitetulle alueelle. Asemakaava edistää Otalammen taajaman kehittymistä, jota on jarruttanut erityisesti asemakaavan puuttuminen itäisiltä osilta taajamaa.

Asemakaava monipuolistaa Otalammen keskustan asuntotarjontaa, kun alueelle osoitetaan omakotitalotonttien lisäksi tontti rivitaloille ja palvelurakentamiseen. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan alueen julkisten ja kaupallisten palveluiden kehittyminen osoittamalla näille uusia rakennuspaikkoja. Täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon ympäristön antamat lähtökohdat. Uudisrakentamiselle annetaan tarkempia määräyksiä kaavaehdotusvaiheessa. Keskeisimmille ja haavoittuvimmille alueille on tarpeen laatia myös rakentamista ohjaavat rakennustapaohjeet. Vaihtoehtoratkaisuilla ei ole oleellisia eroavaisuuksia eikä vaikutusta kokonaisratkaisuun.

Kaavalla pyritään säilyttämään ja/tai suojelemaan rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaat rakennukset ja kohteet suunnittelualueella. Niille annettavat kaavamääräykset tarkentuvat vielä kaavan ehdotusvaiheessa.

Koko asemakaava-alueen valmisteluvaiheen kaavarunkotasoinen kaavaluonnos mahdollistaa Otalammen keskustan itäisen osan ja sen laajentumisalueen suunnittelun kokonaisuutena, jolloin taajaman yhdyskuntarakenteen kokonaisratkaisu voidaan suunnitella toimivaksi. Kaavaluonnoksessa on osoitettu alueen katuverkko ja samalla on huomioitu koko taajaman kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä siten, että taajaman palvelut olisivat helposti saavutettavissa kävellen tai pyöräillen eri puolilta taajamaa. Suunnitelmassa on huomioitu myös alueen luontoa ja eläimistöä.

Kaavaratkaisussa alueelle on osoitettu 53 uutta rakennuspaikkaa, mikä vaikuttaa osaltaan Otalammen palvelurakenteeseen. Asemakaavan toteutuksen ajoittamisessa onkin huomioitava palvelurakenteen kestävyys (kunnalliset palvelut) varsinkin kun huomioidaan myös Otalammen taajaman pohjoisosalla käynnissä oleva Helminharjun asemakaava. Hankkeiden myötä Otalammen asukasmäärän merkittävä kasvu edesauttaa taajaman kaupallisten palveluiden kehittymistä. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa myös työpaikkojen syntymisen suunnittelualueelle.

Hanko-Hyvinkää rautatien ja Vanhan Porintien melusuojausten tarvetta tutkitaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavaratkaisu muuttaa alueen maisemakuvaa, kun alueella olevia metsäisiä rinteitä ja tasaisempia peltoaukeita muutetaan rakennetuiksi alueiksi. Maatalousalueet säilyvät maatalouskäytössä, jolloin maisemakuvaa hallitsevat metsäiset kallioalueet säilyvät ennallaan. Alueelle muodostuu myös huomattavan paljon uutta lähivirkistysaluetta. Aikaisemmin asemakaavoitetuilta osin lähivirkistysalueet noudattavat olemassa olevia alueita ja ovat metsäisiä alueita, joita on jatkossakin tarkoitus hoitaa sellaisina. Uutta lähivirkistysaluetta muodostuu laajentumisalueen keskelle Härkälänjokeen viettävän ojan molemmin puolin. Osa Härkäläntien varren olemassa olevista peltoaukeista osoitetaan lähivirkistysalueeksi, jolloin rakentamisen väljyys ja maalaismaisemallisuus säilyy. Keskeisin virkistysalue on Otalammen uimaranta-alue.

Uudenmaan maakuntakaavan uudistamisen yhteydessä tehtyyn yleispiirteiseen luontotyyppikartoitukseen on osoitettu Otalammen kaakkoisrannan tuntumaan vanha metsä ja Järvenperän lehto. Asemakaavan ehdotusvaiheessa tehdään tarvittaessa alueella luontoselvitys, jolla selvitetään mahdolliset käyttö- ja/tai toimintarajoitukset sekä tukitoimet alueella. Suunnittelualueella sijaitsevien kallioalueiden lakialueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Alueella tehdyn lepakkokartoituksen perusteella Otalammen rantaviiva, erityisesti sen pohjoisosa sekä Huvilatien katualue ovat lepakoille tärkeitä ruokailualueita. Asemakaavaratkaisu ei muuta olemassa olevaa tilannetta.

Rakentamisen myötä alueella syntyvien hulevesien määrä tulee kasvamaan jonkin verran. Maaperän kalliisuudesta ja maastomuotojen jyrkkyydestä johtuen monin paikoin hulevesien imeyttäminen maaperään ei ole mahdollista. Tällöin rakentamisen määrää ei ole mahdollista lisätä, varsinkaan niillä alueilla, jotka kuuluvat Otalammen järveen kuuluvaan valuma-alueeseen. Niiden alueiden osalta, jotka kuuluvat Härkälänjoen valuma-alueeseen, on mahdollista varautua hulevesien käsittelyyn mm osoittamalla alueelle lähivirkistysalueita, joille voidaan rakentaa hulevesien viivytukseen 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 ilmastonmuutokseen.

Kaavaluonnos tukee näitä tavoitteita eheyttäessään olemassa olevaa taajamarakennetta ja täydentämällä Otalammen taajamaan liittyvä hajarakentaminen osaksi yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualueen infrastruktuuri on toteutettavissa pääosin olevia rakenteita hyödyntäen. Otalammen keskustan asemakaavan lisäksi taajamaa laajentaa myös Helminharjun alueelle muodostuva uusi asuinalue. Näiden hankkeiden myötä Otalammen väestömäärä kasvaa merkittävästi, mikä edesauttaa myös joukkoliikenteen kehittymistä taajamassa. Kaavaratkaisussa pyritään edesauttamaan hyviä kevyenliikenteen yhteyksiä varaamalla katualueille tilaa kevyenliikenteenväylille sekä osoittamalla lähivirkistysalueelle uusia kevyenliikenteen reittejä ja puistopolkuja sekä yhdistämään niitä kevyen liikenteen reitteihin toimivaksi kevyen liikenteen verkostoksi. Ilmastonmuutokseen kaavaluonnoksessa on varauduttu siten, ettei uutta rakentamista osoiteta alueen tulvariskialueille.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavaratkaisu edistää alueen liikenneturvallisuutta, kun nykyinen kapea Otalamentie kaavan toteutuessa muuttuu asuntokaduksi ja Härkäläntien kokoojakatu kevyen liikenteen väylineen otetaan käyttöön. Kaavaratkaisu myös parantaa kevyenliikenteen yhteyksiä suunnittelualueella.

Uutta asuinrakentamista ei osoiteta niille alueille, joissa raideliikenteen aiheuttama tärinä estää rakentamisen. Junaradan läheisyydessä asuinrakentamista suojataan raideliikenteen aiheuttamalta melulta 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.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Vaikutukset sosiaaliin suhteisiin

Kun otetaan huomioon Helminharjun uusi asuntoalue, Otalammen alueelle osoitetaan merkittävästi uutta asuinrakentamista, minkä johdosta Otalammen väkiluku nousee huomattavasti. Helminharjun asuntoalue on pääosin kunnan omistuksessa, joten asuntoalue tullaan rakentamaan osa kerrallaan. Otalammen keskustan asemakaava ja asemakaavan muutosalue on pääosin yksityisessä omistuksessa, ja alueen rakentuminen riippuukin yksityisen omistajuuden tahtotilasta sekä uusien katujen rakentamisaikataulusta. Alueiden rakentuminen tulee kuitenkin jakaantumaan useille eri vuosille, joten väkimäärä ei muutu radikaalisti kerralla.

Alueelle osoitetut, sitä palvelevat palvelut ja laajenevat virkistysalueet edesauttavat Otalammen viihtyvyyttä asuinympäristönä, tulevien asukkaiden toimintamahdollisuuksia ja yhteisöllisyyttä sekä asukkaiden, luonnon ja eläinten rinnakkaineloa, jotka kaikki ovat positiivisia vaikutuksia sosiaaliin oloihin.

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 ja uusien asukkaiden tuomasta verotulojen kasvusta.

Asemakaavatyön toteuttamisen seurauksena kunnalle muodostuu kustannuksia erityisesti uusien katuyhteyksien ja kevyen liikenteen reittien rakentamisesta, asemakaava-alueen laajentumisalueella kunnallistekniikka on pääosin jo rakennettu sekä virkistysalueiden, erityisesti uimaranta-alueen rakentamisesta. Lisäksi kustannuksia syntyy mahdollisten palveluiden lisärakentamisesta.

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 melko laajaa suunnittelualuetta 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 tarvittavat aluetta koskevat maankäyttö sopimukset ovat kunnossa.

Vihdissä 14.8.2013

Rauno Kujanpää
Tekninen ja ympäristöjohtaja

Teija Hallenberg
maankäyttötekniikko

Matti Hult
kaavasunnittelija



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 internet-sivuilla <http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>

Raportin valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi.