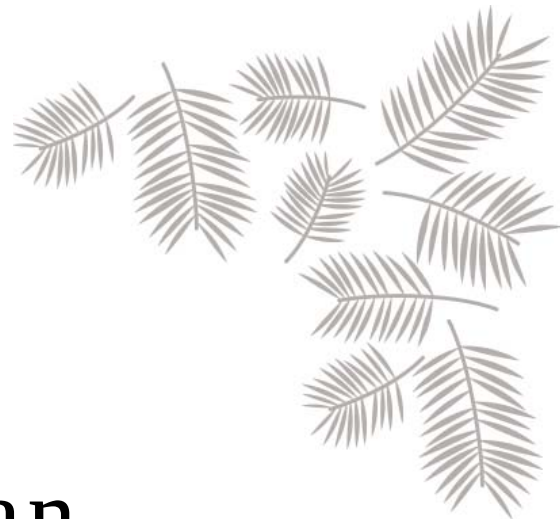




Kaava Ot 12

Otalammen keskustan asemakaava ja asemakaavan muutos

Valmisteluaineiston palauteraportti



Kaavan laatijat:

Teija Hallenberg, *maankäyttötekniikko*
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti teija.hallenberg@vihti.fi
puh. 044 0421 179

Matti Hult, *kaavasunnittelija*
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti matti.hult@vihti.fi
puh. 050 3024 695



KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ympa 20.3.2012 18 § Ympa liite 1
Kuulutettu vireille 26.3.2012

Perusselvitykset ja tavoitteet

Ympa 21.8.2012 50 § Ympa om
Tavoitteet kh 27.8.2012 143 § Kh liite 1

Kaavan valmisteluaineisto/ kaavarunko

Kate 14.8.2013 65 § Kate om

Palauteraportti

Kate 11.6.2014 69 § Kate om

Kaava-alueen jakaminen pienempiin osiin

Kaavaehdotukset

Kaavojen hyväksyminen

Tässä palauteraportissa on kootusti ja tiivistetysti Otalammen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta saatu palaute ja vastaukset palautteeseen.

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 Teija Hallenberg.

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

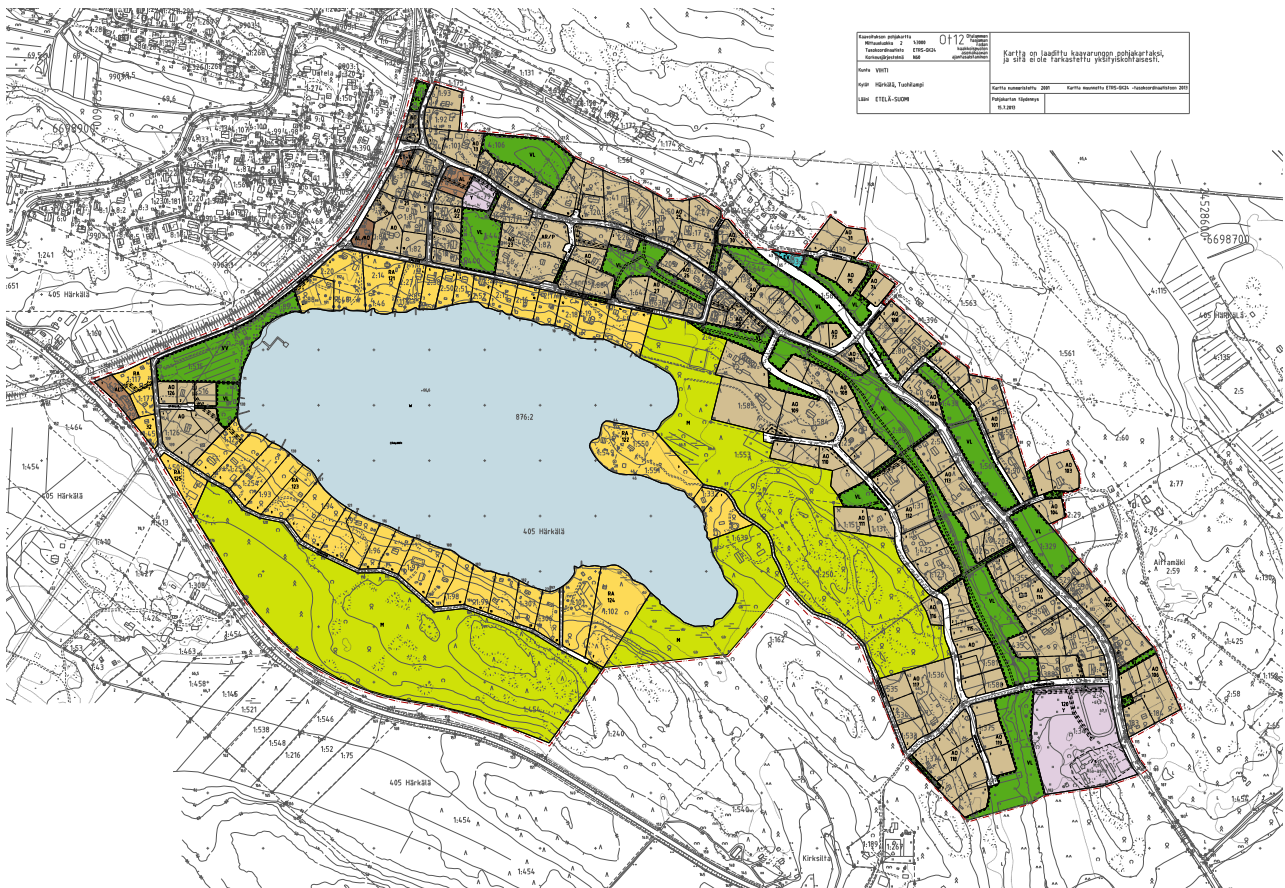
Sisällysluettelo

Kaavaproessin vaihe	4
Lausunnot referoituna ja niihin annetut vastaukset	5
Mielipiteet eli osallisten palautteet referoituna ja niihin annetut vastaukset	10
Muutokset kaavaselostukseen	18
Muutokset kaavakarttaan ja kaavatyön jatkovaiheissa huomioitavia asioita	19
Kaavatyön eteneminen	20
Mielipiteiden kohdistuminen kaavaluonnoskartalla	22



*Otalammen keskustan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmiste-
luaineisto oli nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n tarkoittamalla tavalla
vuorovaikutusprosessin käymiseksi 23.9.–22.10.2013.*

Kaavan valmisteluaineistosta saatiin 12 lausuntoa ja 24 mielipidettä.



4

LAUSUNNOT REFEROITUINA JA NIIHIN ANNETUT VASTAUKSET

Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri sekä ympäristö ja luonnonvarat –vastuualueet.

Suunnittelujärjestelmästä

ELY-keskus muistuttaa lausunnossaan, että oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa on asemakaavassa aina tehtävä yleiskaavallinen tarkastelu. Suunnitelmasta tulee käydä ilmi yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja tasapainoiseen elinympäristöön; kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; ympäristöhaittojen vähentäminen; rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Liikenne

Otalammentiestä on syytä tehdä kadunpitopäätös, kun Härkälän katualue alkaa toteutua. Sujuvien kevyen liikenteen yhteyksien varmistaminen palveluihin ja linja-autopysäkeille on tärkeää. Kaavan tavoite maaseutumaisen väljän taajamarakenteen säilymiselle ei tue sellaisen yhdyskuntarakenteen syntymistä, jossa joukkoliikennepalveluja pystyttäisiin oleellisesti lisäämään.

Kaavaa laadittaessa tulee arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia liikenneverkon toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä mahdollisesti tarvittaviin liikenneverkon parantamistarpeisiin.

Radan ja maantien aiheuttamalta melulta ja tärinältä suojautumiseksi tarvittavat toimenpiteet tulee selvittää ja määrätä suojaustoimenpiteistä kaavassa.

Melu

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

Vesiolot

Vantaanjoen vesistöalueen latvoilla sijaitseva Otalampi kuuluu tyyppiin pienet ja keskikokoiset vähähumuksiset järvet. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei Otalammen tila heikkenisi. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Korttelialueisiin tulee liittää määräys hulevesien ja kattovesien hallinnasta.

Kulttuuriympäristö

Kaava-alueen rakennusinventoinnit, vuoden 2005 inventointia lukuun ottamatta, ovat vanhoja ja niiden päivitystarve on ilmeinen. Vaikka kaavaselostuksessa rakennettua ympäristöä on kuvattu verraten tarkasti, rakennusten kunto ja säilyneisyys sekä niiden arvo ei käy kaikilta osin selkeästi ilmi, näitä seikkoja tulee jatkotyöskentelyssä täydentää. Kaavarunko on tässä vaiheessa hyvin yleispiirteinen eikä tulevan varsinaisen kaavoituksen vaikutuksia kulttuuriympäristön ja yksittäisten rakennusten suojelutavoitteisiin voi tässä vaiheessa arvioida.

Yhteenveto

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ELY-keskus katsoo, että alueelle on tehtävä asemakaavoituksen pohjaksi osayleiskaava, jossa selvitetään MRL 398:n kysymykset.

Vastaus:

Asemakaavaselostukseen liitetään kaavaehdotusvaiheessa laajempaa yleiskaavallista tarkastelua. Otalammelle ei kuitenkaan ole tarpeen laatia osayleiskaavaa asemakaavatyön pohjaksi, sillä kaavarunkotasoinen kaavan valmisteluaineisto täydennettynä laajemmalla yleiskaavallisella tarkastelulla antaa riittävän pohjan voimassa olevan asemakaavan tarkistamiseen, täydentämiseen ja laajentamiseen.

Otalammentiestä tullaan tekemään kadunpitopäätös, kun Härkäläntien katualue on toteutunut.

Sen lisäksi, että kaavan perustietoihin kuuluu mm. Vihdin liikenneturvallisuuksuunnitelma sekä Vihdin jalankulku-, ja pyöräily- ja ulkoilureittiverkoston kehittämissuunnitelma 2012, kaavatyössä tullaan tarkastelemaan kevyen liikenteen yhteyksiä sekä liikenneverkon toimivuutta ja mahdollisia parantamistarpeita. Maaseutumaisen väljän taajamarakenteen ja joukkoliikennepalvelujen parantamistarpeen yhteensovittamista tullaan tarkastelemaan kaavatyön edetessä.

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

Otalammen vesistön tilaan ja tulevaisuuteen tullaan kiinnittämään erityistä huomiota mm. siten, että kaavaehdotusvaiheessa lisätään määräyksiä hulevesien hallinnasta.

Otalammen rakennusinventointi on tarkoitettu tarkistaa ja täydentää syksyllä 2014. Tarkistettua inventointiaineistoa tullaan hyödyntämään kaavan jatkosuunnittelussa.

Uudenmaanliitto

Uudenmaan liitto ilmoittaa lausuntonaan, että kaavan valmisteluaineistossa esitetyt tavoitteet ovat pääosin maakuntakaavojen mukaisia ja valmisteluaineisto muodostaa hyvän lähtökohdan Otalammen keskustan kehittämiselle. Otalammen pohjoisranta kuuluu maakuntakaavan taajama-alueeseen, eikä alueen loma-asutuksen muuttaminen ympärivuotiselle asutukselle olisi maakuntakaavan vastaista. Otalammen etelärannan loma-asutus sijaitsee maakuntakaavan ns. valkoisella alueella, jolloin sen osalta valmisteluaineistossa osoitettu ratkaisu on maakuntakaavan mukainen.

Uudenmaan liitto toteaa lisäksi, että jatkosuunnittelussa tulisi varmistaa itä-länsisuuntainen viheryhteystarve-merkinnän toteutusmahdollisuudet.

Vastaus:

Maakuntakaavaan merkitty itä-länsisuuntainen viheryhteys huomioidaan kaavatyössä.

Liikennevirasto

Liikennevirasto toteaa, että asemakaavan ehdotusvaiheessa tulee antaa tarkempia kaavamääräyksiä rakennusten melulta ja tärinältä suojaamiseen liittyen. Lisäksi lausunnossa todetaan, että asuinrakennukset tulisi sijoittaa alueelle, jossa Valtioneuvoston päätöksen (933/1992) mukaiset melun ohjearvot eivät ylitä. Asuinrakentamista ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää.

Vastaus

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

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Maakuntamuseo ottaa kantaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmasta. Suunnittelualueella on kohteita, jotka on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi Vihdin yleiskaavassa (1986). Lisäksi alueella on tehty rakennusinventointi v 1989 ja sen täydennysinventointi 2005. Maakuntamuseo katsoo, että inventoinnit tuloksineen tulee esitellä kaava-aineistossa siten, että rakennusten suojelustatukseen on mahdollista ottaa kantaa. Valmisteluaineistossa esitetty katsaus alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön ei ole riittävä. Tarvittaessa inventointeja tulee täydentää ja päivittää.

Vastaus:

Otalammen rakennusinventointien tarkistus ja täydennys on tarkoitettu suorittaa syksyllä 2014. Kaikkia kohteita ei ole mahdollista kattavasti esitellä kaavaselvityksessä niiden suuren määrän vuoksi, mutta inventointiaineiston valmistuttua se voidaan liittää kaavan sähköisiin aineistoihin. Kaavaehdotuksia laadittaessa pienemmille osa-alueille, voidaan rakennuskohteita esitellä niiden kaavaselvityksissä.

Kaavatyötä jatketaan laatimalla Otalammen alueelle yleiskaavatasoinen maisema-analyysi.

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

Museovirasto

Otalamelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia ja rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Vihdin kirkonkylässä ei kuitenkaan ole koskaan tehty arkeologista inventointia. Suunnittelualueella tulee tehdä kaavatyön pohjaksi muinaismuistolain 13 § mukainen arkeologinen muinaisjäännösinventointi arkitutkimuksineen.

Vastaus:

Kaava-alueelle on tarkoitettu tehdä muinaismuistolain 13 § mukainen arkeologinen muinaisjäännösinventointi arkitutkimuksineen.

Vihdin museo

Vihdin museo toteaa lausuntonaan, että suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee niin runsaasti paikallisesti merkittävää rakennuskantaa, että sen huolellinen käsittely on mahdollista toteuttaa ainoastaan pienemmissä kokonaisuuksissa. Alueella tehty rakennusinventoinnit on syytä puutteellisina päivittää ja tarkentaa. Erityistä alueella on rakennuskannan poikkeuksellisen pitkältä aikaväliltä näkyvissä oleva kerroksellisuus. Se tulisi taajaman kasvaessa ottaa huomioon ja antaa uudisrakentamiselle rakennustapaohjeisto, joka jatkaa taiten tätä perinnettä.

Vastaus:

Otalammen rakennusinventointi on tarkoitettu tarkistaa ja täydentää syksyllä 2014. Tarkistettua inventointiaineistoa tullaan hyödyntämään kaavan jatkovaiheissa. Otalammen kaava-alueita tarkastellaan yhtenäisenä kokonaisuutena valmisteluaineistona, mutta varsinaisia asemakaavoja tullaan viemään pienempinä kokonaisuuksina vaiheittain eteenpäin. Näin edeten myös paikallisesti merkittävän rakennuskannan huolellinen käsittely on mahdollista toteuttaa hyvin.

Uudisrakentamista koskevia tarkempia kaavamääräyksiä annetaan kaavaehdotusvaiheessa ja myös kaavamäärä-

yksiä täydentäviä rakennustapaohjeita laaditaan niille alueille, joille se katsotaan tarpeelliseksi.

Ympäristövalvonta

Ympäristövalvonta toteaa, että suunnittelualueella sijaitseva Otalampi on vesitilavuudeltaan pieni ja sen vedenvaihtuvuus on hidasta. Järven kuormitus tulee lähinnä sitä ympäröivästä haja- ja loma-asutuksesta. Järven virkistyskäyttöpaine on suuri.

Ympäristövalvonta esittää lausuntonaan, että kaavan vaikutukset vesistöön tulee selvittää. Suunnittelualueelle tulee tehdä hulevesiselvitys ja –suunnitelma, jonka perusteella voidaan kehittää hulevesien hallintaa alueella. Otalampeen tuleva ravinnekuorma ei saa lisääntyä kaavan vaikutuksesta.

Ympäristövalvonnan mielestä Huvilatiele ei tule osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Alue ei ole Vihdin Veden toiminta-alue ja maaston oloista johtuen jätevesien käsittely ja johtaminen tontikohtaisesti on vaikeaa.

Vanhan Porintien ja junaradan meluvaikutuksia tulee selvittää tarkemmin, mikäli melualueelle osoitetaan uusia rakennuspaikkoja.

Alueen luontoarvoista tulee olla riittävät selvitykset, jotta kaavan vaikutukset niihin voidaan arvioida.

Vastaus:

Kaavan vaikutuksia vesistöön tullaan kaavatyön edetessä selvittämään mm. laatimalla alueelle hulevesiselvitys ja –suunnitelma, jonka perusteella kehitetään hulevesien hallintaa alueella.

Järven virkistyskäyttöpaine on suuri, joten kaavatyössä tullaan myös selvittämään eri mahdollisuuksia virkistyskäytön kasvun aiheuttamien haitallisten vaikutusten vähentämiseen.

Huvilatiehen rajoittuvilla tonteilla ohjeellisten rakennuspaikkojen lukumäärää esitetään lisättäväksi, kokonaisrakennusoikeus ei korttelialueella kuitenkaan lisäännä. Isot tontit ovat mahdollistaneet myös isot lomarakennukset, jotka rikkovat alueen maisemaa pienempiä tontteja ja pienempiä lomarakennuksia huomattavasti enemmän. Kaavaehdotusvaiheessa alueen rakentamisesta tullaan antamaan tarkempia määräyksiä, mm. jätevesien ja hulevesien käsittelystä.

Kaava-alueelta on tarkoitus tehdä tarkempia melu- ja täriselvityksiä kaavan osa-alueiden edetessä ehdotusvaiheeseen. Lisäselvitykset laaditaan kaikilta niiltä alueilta, joilla esitetään uudis- tai täydentämisrakentamista radan tai Vanhan Porintien melualueelle ja tärinän osalta sellaisille radanvarren alueille, joilla maaperän vuoksi on syytä olettaa, että alueella esiintyy tärinää.

Alueelle on Uudenmaan maakuntakaavan uudistamisen yhteydessä tehty taajamatoimintoihin liittyvä luontoselvitys 2011. Lepakkokartoitus on tehty 2011. Kaavatyön edetessä tehdään tarpeen mukaan tarkempia luontoselvityksiä.

Vihdin kunnan mittaustoimi

Valmisteluaineistossa tulisi mainita, että pohjakartta on mittakaavassa 1:3000.

Katu- ja puistoalueiden osalta tarvittavat maankäyttöso-
pimukset on neuvoteltava riittävän ajoissa.

Osoitejärjestelmän kannalta olisi tarpeen, että kaikki tontit rajoittuvat tiealueeseen.

Otalammentien ja Rantatien liittymästä pohjoiseen erka-
neva tie on tarpeen nimetä Otalammentieksi.

Asemakaavan muutosalueelta puuttuu kadunnimi.

Otalammen länsirannalla on osalle asemakaavan muutosaluetta esitetty 3 eri muutosvaihtoehtoa. Osoitejärjestelmän kannalta mittaustoimi suosittelee vaihtoehtoja 1 ja 3.

Valmisteluaineiston tienmistöä on tarpeen tarkistaa siltä osin, etteivät nimet viittaa toisella alueella olevaan tienimeen.

Aputien ja Härkäläntien kohdalla suunnittelualueen raja-
usta on syytä tarkistaa.

Vastaus:

Kaava-aineistoa täydennetään mittakaavatiedolla. Tarvittavat maankäyttöso-
pimukset neuvotellaan työ-
ohjelman mukaisesti. Kaikilla tonteilla tulee olemaan yhteys katuverkkoon. Osalle tonteista yhteys katuverk-
koon on osoitettu ajoyhteyden kautta. Otalammentie jatkuu Rantatien liittymästä pohjoiseen. Kaikille kaduille annetaan nimi. Tienmistöä tarkistetaan kaavan ehdo-
tusvaiheessa siten, etteivät nimet viittaa toisella alueella olevaan tienimeen. Suunnittelualueen rajausta tarkiste-
taan Aputien ja Härkäläntien kohdalla.

Lohjan ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristöterveysjaoston lausunto

Jaosto toteaa, että tavoitetilana tulee olla, että kaikki kaava-alueen kiinteistöt liitetään yleiseen vesihuol-
toon, eli toiminta-alueita muutetaan myös tältä osin. Asuinrakennusten korttelialueiden kiinteistöt tulee liittää kunnallistekniseen verkostoon. Käytännössä kaikki käy-
mälävedet tulee johtaa umpisäiliöön. Asuintonttien pinta-
alojen pienuuden vuoksi kiinteistöllä syntyviä jätevesiä ei
pidä käsitellä tonteilla ollenkaan.

Nykyisin asemakaavoitetuilta ja rakennetuilta alueilta hu-
levedet johdetaan Otalampeen. Ainakin uusien rakennet-
tavien alueiden hulevedet tulisi johtaa muualle.

Kaava-alueen halki kulkee Hanko-Hyvinkää-junarata. Jatkosuunnitelmissa on syytä suunnitella tarkemmin jo rakennettujen alueiden mahdollisesti tarvitsemat melun torjuntatoimet. Uusia asuinrakennusten korttelialueita ei tule sijoittaa melualueelle.

Otalammentien varren uusien asuinkiinteistöjen liittymien suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota liittymien turvallisuuteen. Alueelle on rakennettava kevyenliikenteenväylä.

Alueen suunnittelussa on suotavaa huomioida eläinsuojien ja peltoalueille levitettävän lannan aiheuttamat hajuhaitat asutukselle ja palveluille. Lannan, jota ei levitetä pelloille ja eläinten kuljetus pois alueelta on pystyttävä hoitamaan siten, ettei siitä aiheudu haittaa asutukselle eikä alueen palveluille.

Vastaus:

Vihdin Veden toiminta-alueella voidaan kaikki kiinteistöt liittää kunnalliseen vesihuoltoon sitä mukaa, kun vesi-huoltoverkosto rakentuu.

Erityisesti Otalammen lähiympäristöön sijoittuvien asuinkortteleiden kaavamääräyksissä tullaan edellyttämään, että tonttien tulee liittyä kunnalliseen verkostoon. Vihdin Veden toiminta-alueesta on rajattu ulkopuolelle osa Huvilatien lomarakennusten tonteista. Tämä alue säilyy loma-asuntoalueena, jolle kaavan ehdotusvaiheessa annetaan tarkempia kaavamääräyksiä mm. käymälätuotteiden käsittelystä.

Otalammen alueelle on tarkoitus laatia hulevesiselvitys ja –suunnitelma, jonka perusteella kehitetään hulevesien hallintaa alueella. Tarkempia määräyksiä hulevesien käsittelystä annetaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaava-alueelta on tarkoitus tehdä tarkempia melu- ja täri-näselvityksiä kaavan osa-alueiden edessä ehdotusvaiheeseen. Lisäselvitykset laaditaan kaikilta niiltä alueilta, joilla esitetään uudis- tai täydentämisrakentamista radan tai maantien melualueelle ja täri-nän osalta sellaisille radanvarren alueille, joilla maaperän vuoksi on syytä olettaa, että alueella esiintyy täri-nää.

Kaavatyön aikana alueen liikennetarkoituksista neuvotellaan kunnallistekniikan edustajan sekä liikennesuunnittelijan kanssa. Neuvotteluissa käsitellään myös uusia katuliittymiä sekä kevyenliikenteenväylätarpeita.

Eläinsuojien ja peltoalueille levitettävän lannan aiheuttamat hajuhaitat asutukselle ja palveluille ei ole kaavallinen asia. Lannan ja eläinten kuljetukset ovat alueella vähäistä, eivätkä edellytä kaavallista tarkastelua.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Otalammen alueella on koulu- ja päiväkotipalvelu järjestetty pääasiassa Otalampi-talossa. Lisätilatarpeen vuoksi Otalammen koulusta 4-5 opetusryhmää on siirretty Härkälän koulun kunnostettuihin tiloihin. Lukuvuoden

2013-2014 alusta Härkälän koulussa voi toimia 5-7 opetusryhmää.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta esittää, että ennen kuin asemakaavaa ja asemakaavan muutosta viedään eteen-päin, on riittävän perusteellisesti selvitettävä alueen palvelurakenne, mikä käsittää niin pohjoisen kuin itäisen Vihdin koulu- ja päiväkotien palvelutarjonnan ja todellisen tarpeen.

Lisäksi lausunnossa todetaan, että kaavan valmistelussa on otettava huomioon riittävä kevyen liikenteen verkoston rakentaminen niin, että se palvelee koululaisten omatoimista kulkemista kouluun kuin myös muita kuntalaisia.

Vastaus:

Kaavatyössä otetaan huomioon myös kunnan palvelu-verkkoselvityksen tavoitteet. Kaavatyön edessä tullaan selvittämään myös koulu- ja päiväkotien nykyiset ja tulevaisuuden tarpeita.

Kaavatyön perustietoihin kuuluu mm. Vihdin liikenneturvallisuussuunnitelma sekä Vihdin jalankulku-, ja pyöräily- ja ulkoilureittiverkoston kehittämissuunnitelma 2012, joiden antamia tietoja ja toimenpideohjeita huomioidaan kaavatyössä.

Kaavatyön aikana alueen liikennetarkoituksista neuvotellaan kunnallistekniikan katusuunnittelusta vastaavan viranhaltijan sekä liikennesuunnittelijan kanssa.

Otalammen alueen kyläyhdistys ry

Kyläyhdistys toivoo, että kevyen liikenteen junaradan alitus Otalammen uimarannan kohdalla lisätään kaavaan. Radan alituksen suunnittelussa tulisi huomioida mahdollinen auto- sekä pelastusliikenne sekä paikoitusalue. Pääasiallisena toiveena yhdistys esittää, että Rantatien ja vt 120:n liittymän käyttö jatkuu.

Yhdistyksen toiveena on, ettei Rantatien jatke muodosta päätuloväylästä ranta-alueelle. Uimaranta-alueelle toivotaan leikkikenttävarausta.

Otalammen itäpäätyyn toivotaan VL-aluetta, jolla Otalammen aluetta saadaan paremmin asukkaiden virkistyskäyttöön.

Mäkipellontieltä menee yhteys harjulla olevalle vanhalle polulle.

Yhdistys korostaa yhtenäisen kevyen liikenteen väylän tarvetta kiertoliittymästä Härkälän koululle mahdollisimman nopealla aikataululla.

Härkälän koululle tulisi varata riittävästi rakennus-keutta, mikä mahdollistaisi myös yksityisen päiväkodin rakentamisen.

Pohjois-eteläsuuntaiset eläinten kulkureitit tulisi huomioida paremmin.

Kyläyhdistys ry:n mielipiteessä todetaan myös, että kaavassa on huomioitu riittävät viheralueet ja alueen maalaismaisuutta on pyritty säilyttämään. Yhdistys toivoo, että viljely sekä eläinten laiduntaminen olisi mahdollista ainakin osalla VL-alueista.

Vastaus:

Kaava-alueen rajausta muutetaan siten, että rautatiealuetta sisältyy suunnittelualueeseen. Rautatien alitusmerkintä lisätään uimarannan läheisyyteen.

Kaavaluonnoksessa ei esitetä Rantatien ja Vanhan Porintien liittymän poistoa.

Kaava-alue kattaa suuren osan Otalammen taajaman keskusta-alueesta. Alueen katuverkosto on osa laajempaa katuverkkoa, jonka kokonaisuuden osana aluetta kehitetään. Tämä huomioiden yhdistyksen toivetta voidaan tarkastella kaavan ehdotusvaiheessa. Uimaranta-alueelle lisätään ohjeellinen leikkikenttävara.

Kaavatyön edetessä tutkitaan mahdollisuutta lisätä VL- aluetta Otalammen itäiselle rantavyöhykkeelle.

Kaavatyössä hyödynnetään olemassa olevia kevyen liikenteen yhteyksiä mahdollisimman paljon, myös Mäkipellontieltä muodostuva virkistysyhteys otetaan kaavatyössä huomioon.

Kevyen liikenteen yhteys kiertoliittymästä Härkälän koululle toteutetaan Härkäläntien rakentamisen yhteydessä kunnallistekniikan aikataulun mukaisesti ja kaavallisten edellytysten täytyessä.

Kaavarunkotasoinen kaavaluonnos osoittaa alueiden pääkäyttötarkoitukset. Tarkemmat rakentamista ohjaavat merkinnät ja määräykset esitetään kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavatyötä tarkastellaan muun ohessa myös kunnan palveluverkkoselvityksen tavoitteiden suhteen, jossa selvitetään myös koulu- ja päiväkotien nykyisiä ja tulevia tarpeita. Yksityisen päiväkodin rakentamismahdollisuutta ja sijaintia selvitetään kaavatyön edetessä.

Alueen asukailta on tullut ilmoituksia alueella risteävistä eläinten kulkureiteistä. Niitä pyritään huomioimaan kaavatyössä. Taajaman tiivistyessä ja laajentuessa nykyiset eläinten kulkureitit tulevat väistämättä muuttumaan.

Asemakaava osoittaa aluevarauksia eri toiminnoille, mm. rakentamiseen, virkistykseen ja liikenteeseen. Asemakaava toteutuu sen mukaan, miten alueen kunnallistekniikka (kadut, puistot ja viheralueet) rakennetaan ja kun rakentamiseen osoitetut alueet (korttelialueet) alkavat rakentua. Korttelialueiden käyttöönoton ajankohta riippuu suurelta osin maanomistajista. Siihen asti alueita voi käyttää kuten ennenkin, esim. peltona. Mahdollisiin laiduntamisen aiheuttamiin ympäristöhaittoihin tms. ottaa tarvittaessa kantaa alueelliset ympäristöviranomaiset.

Vihdin asukas- ja kylätoimikunta ry

Kylätoimikunta toteaa, että kaavatyön tavoitteet ovat kannatettavia sekä esitetyistä vaihtoehdoista 1 pidetään parhaana.

Vastaus:

Merkitään tiedoksi.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitos esittää lausunnossaan, että rantaan rajoittuvien tonttien osalta öljysäiliöiden sijoittamista tontille tulisi rajoittaa, kaavassa tulee huomioida osoitteen selkeys ja loogisuus, päättyvät kadut tulisi varustaa kääntöpaikoilla ja tonttiliikenteeseen käytettävät kevyen liikenteen väylät tulee suunnitella raskaalla kalustolla liikennöitäviksi. Pelastuslaitos esittää lisäksi, että alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto tai vedenottoaikat pelastuslaitoksen tarpeisiin, jossa huomioidaan myös mahdollisen palveluasumisen suurempi vedentarve.

Vastaus:

Tarkemmat kaavamääräykset annetaan kaavan osa-alueiden ollessa ehdotusvaiheessa. Myös muut lausunnossa esille tuodut seikat huomioidaan kaavoituksen ehdotusvaiheen suunnittelussa.

MIELIPITEET ELI OSALLISTEN PALAUTTEET JA NIIHIN ANNETUT VASTAUKSET

Mielipide 1 / Otalammentie 1, Rantatie 4 ja 6

Rantatien jatke toivotaan säilytettävän ennallaan kevyen liikenteen väylänä, jolla sallitaan tontille ajo.

Vastaus:

Rantatie on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Asemakaavaa ei kuitenkaan ole toteutettu tältä osin. Kaavatyön edetessä tutkitaan mahdollisuutta ja tarvetta osoittaa Rantatien jatke kevyen liikenteen väyläksi.

Mielipide 2 / Kotirannantie / Kotiniemi

Palautteena todetaan, että valmisteluaineiston kortteli 110, osa korttelista 111, korttelit 115 – 117, 119 ja osa korttelista 120 eivät täytä luontoarvojen turvaamisen, viheralueiden yhtenäistämisen tai kokonaisuuksien säilymisen tavoitteita. Myöskään ekologisten yhteyksien ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen ja maaseutumainen kylätaajama ei toteudu mainituilla kortteleilla. Ne esitetään säilytettävän viheralueina.

Palautteen mukaan Kirksillantien laaksoalue tulisi säilyttää ainutlaatuisena ja viihtyisenä maaseutumaisemana. Laaksoalue on hirvien ja peurojen ja muiden villieläinten kulkureitti Kotiniemeä ympäröivään viheralueeseen. Alueella on myös vanhoja puita linnuille ja lepakoille sekä ainutlaatuinen maasto ja kasvillisuus. Mainitut korttelit katkaisevat viheralueiden yhtenäisyyden, joilla on myös merkittävä virkistysarvo.

Palautteessa kannatetaan valmisteluaineiston vaihtoehtoa nro 3. Perusteluina todetaan mm. se, että vaihtoehtola varmistetaan rannan ympäristön rakennuskannan yhtenäisyys.

Palautteessa kannatetaan erityisesti kevyen liikenteen väylää, rantatonttien säilyttämistä loma-asuntoalueena, Otalammen maaseutumaisena säilyttämistä sekä ympäristön turvaamista ja puhtaana pitämistä.

Muina ehdotuksina esitetään kevyen liikenteen yhteyksien luomista Salmen / Nuuksion virkistysalueeseen. Otalammen keskuspuiston konseptin luomista, jolla parannettaisiin ja kehitettäisiin olemassa olevia reittejä ympärivuotiseen tarpeeseen ja jotka voisivat liittyä laajempaan virkistysreitistöön.

Otalammen ympärille toivotaan riittävästi kevyen liikenteen reitistöä, jotta turhaa autoilua voisi vähentää.

Erityisesti kestävän kehityksen näkökulmasta Linja-autoreittejä Helsingin suuntaan tulisi kehittää, laajentaa ja monipuolistaa. Tällöin kaavahanke tukisi osaltaan Vihdin kunnan strategiassa mainittuja tavoitteita.

Palautteessa kiinnitetään huomiota myös Otalammen uimarannan (yleisrannan) infrastruktuurin parantamistarpeeseen, erityisesti parantamista tarvitsevat Wc ja pukuhuonetilat. Parantamisedotuksina tuodaan esiin seuraavaa: Rantatielle hidastustöyssyt, uimarannalle roskakorit, infotaulu ja rannan siisteydestä tulisi huolehtia paremmin.

Uimarannalle laskevasta ylivuotoputkiratkaisusta ollaan huolissaan, koska sitä kautta katujen likavesiä pääsee lampeen.

Palautteessa todetaan lisäksi, että pienkerrostalojen rakentaminen ei tue maaseutumaiseman ylläpitämistä, palvelurakentaminen tulisi toteuttaa muunlaisena rakennusratkaisuna.

Vastaus:

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava on laadittava siten, että rakennettua ympäristöä ja luonnon ympäristöä vaalitaan eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Lisäksi kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Kaavatyössä tulee huomioida alueen kiinteistöjako sekä osallisten tavoitteet.

Otalammen asemakaavoitettu osa taajamasta on rakennutun paikoitellen melko tiiviiksi. Taajama on laajentunut helmimäisesti Otalammentien vartta mukaillen Härkälän koulun suuntaan. Taajamarakennetta on tarkoituksenmukaista eheyttää ja täydentää.

Kaava-alueella ei ole todettu olevan sellaisia luonnonympäristön erityisiä arvoja, joita tulisi asemakaavalla turvata. Kaava-alueelle on osoitettu viheralueita sekä viheryhteyksiä, jotka yhdistävät viheralueet suunnittelualueet rajaaviin, laajempiin ja yhtenäisiin metsäalueisiin.

Suunnittelualueella ei ole sellaista rakentamatonta ja yhtenäistä viheraluekokonaisuutta, jota kaavalla tulisi säilyttää. Osa asemakaavan laajentumisalueesta on peltoa ja niittyä, jolle on osoitettu pientalorakentamista, osa viheralueen läpi kulkevaa puronvartta, joka on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Ekologisten yhteyksiä kaavatyössä on huomioitu. Olemassa olevia yhteyksiä pyritään säilyttää.

mään ja tavoitteena on luodaan myös uusia. Otalammen taajama on isojen tonttien muodostama pientalovaltainen taajama, jossa myös ihminen toimineen on osa ekologista ketjua.

Taajaman täydentyessä ja kasvaessa luonnon monimuotoisuus väistämättä muuttuu, mutta kokonaisuuteen nähden suunnittelualue on pieni. Vaikutukset monimuotoisuuteen ovat melko vähäiset.

Maaseutumainen kylätaajama on myös elävä ja tiivis asuinalueyhteisö. Tässä kaavatyössä maaseutumaisuutta tullaan toteuttamaan mm rakennusten sijoittelulla ja massoitteilla. Maaseutumaisuus koostuu muustakin kuin pelkästään avoimesta peltomaisemasta.

Kaavaluonnoksessa Kirksillan laaksoalueen lounaisreunaan on osoitettu uusi katuyhteys Otalammentieltä Rannoinmäentielle sekä sen varteen uutta pientalorakentamista olemassa olevaa rakennuskantaa täydentäen. Kirksillan laaksoalueen keskelle jää laaja yhtenäinen viheralue, joka yhdistää Otalammentien ja Härkälän koulutontin ja toimii täten, varsinkin kesäisin, kevyen liikenteen yhteytenä. Olemassa olevan rakennuskannan väljä täydentäminen uudisrakentamisella rikastaa ja elävöittää maaseutumaisemaa.

Suunnittelualueella asuvat ja aluetta kulkureittinään pitävät eläimet ovat jo nyt tottuneet ihmisen läsnäoloon ja tulevat tarvittaessa löytämään uusia asuinpaikkoja ja turvallisia kulkureittejä.

Alueella on tehty lepakkokartoitus, jonka mukaan alueella ei ole lepakoiden ruokailu- tai pesimäalueita. Alueen maastoa ei tulla ratkaisevasti muuttamaan. Kasvillisuutta tulee jäämään alueelle rakentamisesta huolimatta.

Yhteydet Salmen / Nuuskion virkistysalueisiin sekä muut vastaavat viheryhteystarpeet osoitetaan maakuntakaavassa ja jotka huomioidaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Otalammen keskuspuiston konsepti otetaan huomioon tulevaisuuden yleiskaavallisena tavoitteena.

Vihdin liikenneturvallisuussuunnitelma sekä Vihdin jalankulku-, ja pyöräily- ja ulkoilureittiverkoston kehittämissuunnitelma 2012, jonka mukaisesti kevyen liikenteen verkostoja kehitetään ja täydennetään.

Taajaman tiivistyminen ja laajentuminen osaltaan edesauttaa julkisen liikenteen kasvumahdollisuuksia alueella.

Mielipide 3 / Ainola

Mielipiteen jättäjän kiinteistölle on osoitettu kolme eri kaavaluonnosvaihtoehtoa. Mielipiteessä todetaan, että loma-asuntoalueen muuttaminen omakotitonteiksi sopii, kunhan rakennusoikeus nousee tasolle $e=0,20$. Mielipiteessä kannetaan huolta viheralueen myöhemmästä kohtalosta sekä eri kaavavaihtoehtojen vaikutuksesta kiinteistöveroon. Paritalojen rakentamismahdollisuutta tiedustellaan.

Vastaus:

Kaavarunkotasoiseen kaavaluonnokseen ei ole merkitty rakennusoikeuksia. Kaavarunkovaiheessa osoitetaan alueita rakentamiseen, viheralueeksi, kaduiksi tai muuhun käyttöön. Kaavan ehdotusvaiheessa alueille osoitetaan rakentamisen määrää ja laatua.

Viheralueen käyttämisestä sovitaan maankäyttösopimusten yhteydessä.

Kiinteistöveron määrätymisperusteista saa tietoa verotajalta. Paritalot eivät sovellu rantamaisemaan eikä niiden rakentamista tulla esittämään.

Mielipide 4 / Leponiementie 27

Mielipiteessä todetaan, että Otalammentien katulinjauksen tulisi noudattaa nykyistä kulkureittiä, jolloin valmisteluaineistossa esitetty uusi kortteli 107 poistuisi tai siirtyisi idän suuntaan.

Otalammentien ja tulevan Härkäläntien eteläpuolelle muodostuvien uusien tonttien kulkuyhteys tulisi osoittaa nykyisiltä teiltä, joita ovat mm. Leponiementie, Tapiolantie ja Onnelantie.

Leponiemenpolulle liittyvä uusi Vastarannanrinteen katulinjaus on suunniteltu rakennettavaksi kallio- maastoon. Palautteen antajan mielestä parempi ja selkeästi halvempi ratkaisu olisi toteuttaa kulkuyhteys vahvistamalla nykyistä Leponiementietä, joka liittyisi Otalammentiehen. Leponiemenpolku esitetään muutettavaksi Leponiementieksi.

Mielipiteessä esitetään lisäksi, että tontti 110-1 muutetaan M-alueeksi ja korttelin 110 ja 111 välinen viheralue muutetaan asuintontiksi.

Osa kiinteistön Otalammen rantaan rajoittuvasta alasta on osoitettu M-alueeksi. Mielipiteessä huomautetaan, että kartta-aineistosta puuttuu kalliolla sijaitseva saunamökki. Mielipiteessä tuodaan esiin myös alueen muuttuneita omistusoitoja, jotka toivotaan huomioitavan kaavan jatkotyössä mm. siten, että yhdenmukaisesti muun rannan kaavoituksen kanssa alueelle muodostettaisiin RA-alueita.

Vastaus:

Otalammentien liittyminen Härkäläntiehen on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Jos Otalammentie liittyisi Härkäläntiehen nykyisen linjauksensa mukaisesti, liittymä ei täyttäisi liikenneturvallisuuden ja -toiminnallisuuden vaatimuksia.

Härkäläntie tulee olemaan alueen kokoojkatu, jonka eteläpuolelle tulee kevyen liikenteen väylä Härkälän koululle saakka. Kaikki Härkäläntieltä etelän suuntaan risteävät kadut joutuvat ylittämään myös kevyen liikenteen väylän ja voivat aiheuttaa vaaratilanteita erityisesti kevyen liikenteen käyttäjille. Turvallisempi ratkaisu onkin osoittaa laaksoalueen lounaisrinteen asukasliikenne uuden

tonttikadun kautta. Nykyisiä tiepohjia tullaan käyttämään erityisesti kevyen liikenteen yhteyksinä.

Vastarannanrinteen Otalammentien puoleista linjausta siirretään hieman idän suuntaan. Vastarannanrinteen ja Otalammentien liittymää ei kuitenkaan voida siirtää nykyisen Leponiemen yksityistien kohdalle, koska liittymisenäkemä oikealle ei tällöin olisi riittävä.

Leponiemenpolku muutetaan Leponiementieksi.

Asuinkortteleiden rajauksia on muutetaan siten, että tontti 110-1 muuttuu M-alueeksi ja osa korttelin 110 ja 111 välisestä viheralueesta muutetaan omakotitontiksi.

Kaavan pohjakarttaa päivitetään kaavatyön edetessä. Päivityksen yhteydessä huomioidaan myös puuttuvat rakennukset ja muuttuneet kiinteistöjaot.

Otalammen ranta on rakennettu jo nyt melkein kokonaan. Vielä rakentamattomat osat tuleekin jättää rakentamisen ulkopuolelle, joten uusia rantaan ulottuvia alueita lomarakentamiseen ei voida osoittaa.

Mielipide 5 / Otaranta

Otarannan tilan päärakennus ja aitta ovat 1910-luvulta. Pihapiiriin kuuluu myös kukkapuutarha ja hyötöpuutarha. Mielipiteessä esitetään, että pihapiiriä on suunniteltu kunnostettavaksi ja täydennettäväksi niin, että nykyisen päärakennuksen ja aitan lisäksi pihaa tulevat rajaamaan uusi, tyyliin sopiva päärakennus ja uusi aitta. Pihapiirin tarvitsemaa rakennusalaä tulisikin laajentaa Otalammentien puolelta. Lisäksi nykyisen tulotien varteen tulisi varata rakennusalaä autotallille. Rakennusten yhteyteen tulisi kuulumaan koristepuutarha sekä pääarakennuksesta 100 metriä rannan suuntaan oleva hyötöpuutarha tulisi säilyttää.

Mielipiteessä todetaan, että on erityisen tärkeää säilyttää Leponiementien linjaus nykyisellä paikallaan.

Leponiementien varteen esitetään kahta uutta omakotitalon rakennuspaikkaa. Otarannan tonttiliittymä toivotaan säilyvän nykyisellä paikallaan.

Otarannan kiinteistön Otalammen puoleiseen päähän Kalliotien varteen esitetään kahta uutta omakotitontin rakennuspaikkaa. Otalammen rannassa sijaitsee kiinteistöön kuuluva 1959 rakennettu hirsisauna.

Vastaus:

Kaavarunkotasoisessa kaavaluonnoksessa on osoitettu aluevaraukset eri taajamatoiminnoille, asumiseen, viheralueiksi sekä liikenteeseen. Tarkemmat aluevarausten sisältöön liittyvät merkinnät ja määräykset osoitetaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vastarannanrinteen linjausta siirretään hieman idän suuntaan ja asuinkorttelia laajennetaan ja sen aluerajaus-ta muutetaan.

Alueen olemassa olevia tielinjauksia, kuten Leponiementietä, pyritään hyödyntämään kaavatyön aikana.

Kalliotien varteen osaksi korttelia 121 osoitetaan kaksi uutta lomarakennuspaikkaa. Lomarakennusten kortteli-alueen muuttamista ympärivuotiseen asumiseen tutkitaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Mielipide 6 / Mäkipellonrinne

Mielipiteessä esitetään uuden Mäkipellonrinteen katualueen linjauksen siirtämistä VL-alueelle. Lisäksi esitetään korttelin 101 tontin 7 jakamista kahdeksi omakotitontiksi.

Vastaus:

Mäkipellonrinteen katulinjaus rajautuu mielipiteen jättäjän kiinteistörajan ulkopuolelle. Linjausta ei ole tarkoituksenmukaista siirtää. Korttelin 101 tontti 7 jaetaan kahdeksi rakennuspaikaksi.

Mielipide 7 / Onnelantie 6

Mielipiteessä todetaan, että nykyisen Kirksillantien laakson rakentaminen muuttaisi oleellisesti maalaismaisemaa aiheuttaen maisemahaittaa. Uuden asuinrakentamisen toivotaankin sijoittuvan mieluummin mäen päälle ja enemmän Vihdintien suuntaan. Vuorovaikutusaineiston mukaisesti laaksoon sijoitetut asuinkorttelit ovat eläinten lepo- ja kulkureittien kohdalla, ja ehdotettu rakentaminen sulkisi laakson ja kulkuyhteyden järvelle kokonaan. Laakson hyödyntäminen virkistysalueena olisi paljon kannatettavampaa.

Jos alueelle kuitenkin kaavoitetaan uutta rakentamista, viherkäytävän tulisi ehdottomasti olla selvästi esitettyä leveämpi.

Otalammen asukkaat arvostavat alueelle ominaista luonnonläheisyyttä ja maalaisympäristöään.

Härkäläntien viereen osoitettu kevyen liikenteen väylä on tervetullut. Härkälän koulun yhteyteen toivotaan kehitettävän leikkipuistoa.

Vastaus:

Otalammen taajaman laajeneminen tulee väistämättä muuttamaan maisemaa. Asemakaavalla vaikutetaan laajenemisen määrään ja laatuun. Kaavatyössä huomioidaan kaavan vaikutuksia myös maisemaan.

Kaavatyössä otetaan huomioon luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilyminen sekä yhdyskuntien toimivuus sekä yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus. Asemakaavatyössä tämä tarkoittaa mm. sitä, 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.

Kirksillan laakso liittyy läheisesti Otalammen rakennettuun taajamaan ja on sen luontaista laajenemisaluetta, eikä sitä siksi ole tarkoituksenmukaista jättää rakentamisen ulkopuolelle. Vaikka Kirksillan laaksoon osoitetaankin pientalorakentamista, alueen keskelle jää laaja viheralue. Viheralueen rajausta tullaan tarkistamaan kaavatyön edetessä. Otalammen taajamaa ja suunnittelualuetta reunustaa laajajhot metsä- ja peltoalueet, joista ne eläimet, jotka joutuvat muuttamaan uuden asutuksen tieltä, tulevat löytämään uusia lepopaikkoja ja kulkureittejä.

Vaikka Otalammen taajamaa asemakaavoitetaan, luonnonläheisyys ja maalaisympäristö kuitenkin säilyvät, vaikkakin uudistuneena ja hieman erilaisena.

Leikkipuiston sijoittamista Härkälän koulun yhteyteen tullaan selvittämään kaavatyön edetessä.

Mielipide 8 / Huvilat 1:93 ja 1:94

Mielipiteen jättäjä vastustaa kaavamuutosta omistamilleen tonteille. Mielipiteen jättäjä kokee menettäneensä perustuslaillisen oikeutensa terveelliseen ympäristöön ja vaikutusmahdollisuuksiinsa (perustuslaki 20 §) jos kunta kaavoittaa vuorovaikutusaineiston mukaisesti mielipiteen jättäjän kaksi kesäasuntotonttia. Kantavana ajatuksena tuodaan esiin se, että tulevilla sukupolvilla on sama oikeus siihen kesämökkikuluttuuriin, jota mielipiteen jättäjä on saanut alueella asuessaan kokea.

Luonnonsuojelun kannalta todetaan, että tiivis asutus järvien rannoilla on uhka. Siksi alueen tiivistäminen ihmetyttää, vaikka alue on tarkoitettu loma-asutukseen. Asutuksen tiivistämisen seurauksena voitaisiin joutua räjäyttämään kallioita, joista vahinkoja on alueella jo nähtävissä.

Vastaus:

Huvilatieen alue tulee säilyttämään voimassa olevan asemakaavan mukaisesti lomarakentamisen alueena, erityisesti maastomuotojen ja maaperän (kallio), vaikean kunnallisteknisen rakennettavuuden sekä maisemarakenteen vuoksi. Vaikka vuorovaikutusaineiston kaavaluonnoksessa on joitain isoja lomarakentamisen tontteja jaettu useammaksi pienemmäksi lomatontiksi, rakentamistehokkuutta ei kuitenkaan lisätä. Nykyiset isot lomatontit mahdollistavat suurten lomarakennusten rakentamisen, mikä ei alueen olosuhteet huomioiden ole tarkoituksenmukaista. Pienemmillä tonteilla lomarakentaminen säilyy pienimuotoisempana, mikä osaltaan tukee rantamaiseman säilymistä puustoisena ja samalla tukee alueen perinteistä lomarakentamistapaa. Vaikka ohjeellista tonttijakoa asemakaavalla uusitankin, toteuttamisen aikataulu on omistajien asia.

Pienemmät loma-asunnot voidaan suuria paremmin sopeuttaa alueen maastoon, jolloin suurilta rakennus-aikaisilta räjäytyksiltä ja muilta maaston muokkauksilta vältytään, ja samalla vähennetään alueen luontoon kohdistuvia vahinkoja.

Mielipide 9 / Kalliotie 21

Kalliotien varren kesäasunto on ollut saman suvun hallussa vuodesta 1940. Paikka voisi muuttua ympärivuotiseen asumiseen, kunhan rakennusoikeutta myös muutetaan. Kesäasunto on liitetty kunnallisen vesihuoltoon.

Vastaus:

Kaavatyön edetessä tutkitaan mahdollisuutta muuttaa Kalliotien loma-asuntojen korttelialue erillispientalojen korttelialueeksi.

Mielipide 10 / Kotirannantien niemi

Mielipiteen jättäjä haluaa useamman rakennuspaikan tiloilleen.

Vastaus:

Otalammen rantavyöhyke on rakentunut tiiviiksi eikä vapaa-alueita juurikaan enää ole. Mielipiteen jättäjällä on loma-asuntojen korttelialueella tontti, joka muodostuu useammasta tilasta. Vaikka rakentamisen tehokkuus voimassa olevan asemakaavan mukaan ei ole suuri ($e=0,05$), tontin isosta pinta-alasta johtuen rakennusoikeutta on melko paljon.

Jokaisen rakennuspaikan tulee liittyä katuun. Lomatonttien sijainti ja etäisyys huomioiden ei ole tarkoituksenmukaista lisätä alueen lomatonttien lukumäärää ja siten lisätä alueen katuverkkoa ja rikkoo maisemaa. Luontevampaa onkin osoittaa tiloille useampi rakennuspaikka.

Mielipide 11 / Peltomäki

Mielipiteessä esitetään, että rakennuspaikkaan kohdistuvaa Härkäläntien katualuetta ja kevyen liikenteen väylää varten osoitettua katualuevarausta pienennetään. Mielipiteessä ei myöskään hyväksytty, että tontin läpi kulkevan ojan lounaispuoleisia alueita osoitetaan viheralueeksi, varsinkin, kun viheralueeksi osoitetulla alueella sijaitsee kiinteistön maalämpökenttä.

Vastaus:

Härkäläntien katualue noudattaa nykyisen maantien, Otalamentien linjausta. Härkäläntie kevyen liikenteen väylineen tulee rakennettavaksi katuna. Pientareet näkemäalueineen, kunnallistekniikalle varatut kanavoinnit sekä katuvalaistus, vaativat laajemmat aluevaraukset maantiehen verrattuna. Koska Otalamentien varsi on suurelta osin jo rakennettu, katualueen osittaista laajenemista piha-alueille ei voida välttää.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Otalammen taajama on paikoin melko tiiviisti rakennettu ja suurimmalta osin yksityisessä omistuksessa. Vielä rakentamattomia ja rakentamiseen huonosti sopivia alueita on tarpeen osoittaa virkistysalueeksi.

Kaavatyön edetessä tullaan neuvottelemaan maalämpökentän alueesta.

Mielipide 12 / Tapiola

Mielipiteessä tuodaan esiin seuraavia näkemyksiä, joita tulisi ottaa huomioon asemakaavan jatkovalmistelussa.

Lähtökohtaisesti mielipiteen jättäjän kiinteistön tehokkuutta tulisi oleellisesti lisätä, että kaavataloudelliset tavoitteet toteutuvat.

Mielipiteen jättäjän kiinteistön tehokasta käyttöä rajoittavana epäkohtina tuodaan esiin mm. se, että kiinteistön aluetta on osoitettu viheralueeksi, katualueeksi ja merkittävä osa kiinteistöstä on osoitettu luonnontilaiseksi. Uuden Vastarannantien katualuelinjauksesta johtuen kadun länsireunaa ei voida täysimääräisesti hyödyntää rakentamiseen. Myöskin kadun itäreunan tonttien mitoitus ja viheralueen leveys rajoittavat kiinteistön hyödyntämistä tehokkaasti. Tontit ovat lisäksi osoitettu liian suuriksi.

Kotirannantien varren alueen jättämiselle kokonaan rakentamisen ulkopuolelle ei mielipiteen mukaan ole perusteluja. Mielipiteen jättäjän mukaan kyseinen kallioalue on parhaita rakennuspaikkoja maaperäolosuhteiltaan sekä maisemallisilta lähtökohdiltaan. Luontoalue pitäisi-kin rajata mielipiteen jättäjän tontin rajalle.

Hulevesien käsittely on haasteellista kallioisilla alueilla, mutta mielipiteen jättäjän käsityksen mukaan jatko-suunnittelussa on mahdollista löytää teknisesti toimivat ratkaisut, joilla hulevesiä voidaan hallita.

Mielipiteessä ehdotetaan, että alueen jatkosuunnittelussa mahdollistetaan geo- ja aurinkoenergian käyttöä.

Vastaus:

Kiinteistö Tapiola 1:71 sijaitsee suunnittelualueella, josta noin 26 % on kaavaluonnoksessa osoitettu asuinrakentamiseen, 5 % katualueeksi ja loput virkistys- tai maatalousalueeksi. Osa kiinteistön alueesta on rakentamiseen soveltumatonta, mm. osa on oletettavalla tulva-alueella, kiinteistön läpi kulkee avo-oja ja osa on kallioaluetta, jossa maaston jyrkkyys estää tai hankaloittaa alueen käyttämistä rakentamiseen. Vastarannanrinteen katulinjaus noudattaa maastomuotoja siten, että katu sulautuu maastoon ja maisemaan mahdollisimman luontevasti sekä niin, ettei tarpeettomia leikkauksia jouduta tekemään. Aluetta on suunniteltu myös siten, että sillä toteutetaan Otalamelle tyypillistä, kadunvarteen tukeutuvaa helmi-mäistä rakennetta.

Kaavaluonnoksessa Tapiolan kiinteistön rakentamiselle osoitettuja aluetta on käytetty tehokkaasti; omakotitontit ovat pienempiä ja niitä sijoiteltu tiiviimmin kuin alueella keskimäärin. Kaavataloudellisuutta tuetaan pitämällä suunnittelualueen katuverkko mahdollisimman lyhyenä, joustavana ja myös siten, että se mahdollisimman paljon tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon. Uudet tontit ovat myös helposti liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon.

Vastarannanrinteen ja Kotirannantien väliin jäävä kallioalue ja erityisesti sen lakialueet tulee jättää kokonaan rakentamisen ulkopuolelle. Kaavatyön edetessä voidaan kuitenkin tutkia mahdollisuutta osoittaa erillispientalotontteja kallioiden lounaisrinteelle, Kotirannantien varteen.

Kaavan ehdotusvaiheessa annetaan tarkemmat hulevesien hallintaan liittyviä asemakaavamääräyksiä. Geo- ja aurinkoenergian käyttömahdollisuuksia voidaan selvittää kaavatyön edetessä.

Mielipide 13 / Päivälä

Mielipiteessä vastustetaan kaavaehdotusta, koska siinä mielipiteen jättäjän mielestä ei kohdella vaikutusalueen maanomistajia tasapuolisesti. Suunnittelusta läpiajettavasta Vastarannanrinteestä tulisi luopua, ja sen sijaan olisi parempi kehittää jo olemassa olevia tieyhteyksiä. Perusteluna esitetään, että suunniteltu läpiajoyhteys lisäisi alueella turhaa liikennettä sekä turmelisi mielipiteen jättäjän perheen pihapiiriin. Myös mahdollinen ilkivalta ja omaisuusrikollisuus voivat kasvaa läpiajon mahdollistamisen myötä.

Mikäli läpiajoyhteys kuitenkin toteutuu, mielipiteessä esitetään tieyhteyden varteen lisää omakotitontteja; kaavarunkoluonnoksessa esitettyä tonttimäärää tulisi lisätä ja korttelialuetta laajentaa.

Mielipiteessä esitetään lisäksi, että suunnittelualuerajaus-ta muutetaan siten, että suunnittelualue laajenisi koskemaan myös Kirksillan yksityistien varren kiinteistöjä Vanhalle Porintielle (mt 120) saakka. Tällöin jo rakennetutkin kiinteistöt tulevat asemakaavoitetuksi ja pääsisivät kunnallistekniikan piiriin.

Mielipiteen yhteenvedona lausutaan, että Otalammen taajaman jo olemassa olevia liikenneyhteyksiä tulisi kehittää. Kaavoittamisessa on otettava huomioon se, että suuri osa alueen asukkaista työskentelee pääkaupunkiseudulla. Kun julkinen liikenne on vaatimatonta, yksityisautoilu on välttämätöntä. Alueen väkimäärän kasvassa kasvavat myös liikennemäärät Vanhalla Porintiellä (mt 120). Mielipiteessä esitetäänkin, että Vanhaan Porintiehen risteävien sivuteiden liittymiin tulisi saada liikennevalo-ohjausta.

Lopuksi vaaditaan, että tilalle Päivälä kaavoitettaisiin kaksi tai kolme omakotitalotonttia, joilla kaikilla olisi tonttiliittymät Kirksillantielle.

Vastaus:

Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen

lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Otalammen taajama on paikoin melko tiiviisti rakennettu ja suurimmalta osin yksityisessä omistuksessa. Maankäyttö- ja rakennuslaki jatkaa, että asemakaavalla ei kuitenkaan saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Maanomistajien tavoitteet, rakentamispaine sekä virkistysaluetarpeet ym. onkin sovittava yhteen kaavatyön aikana.

Olemassa olevia tieyhteyksiä huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Vihdin kunnan liikenneyhteyksiä kehitetään niin suunnittelualueen sisäisinä ja taajamittain kuin koko kunnan kattavina kokonaisuuksina.

Suunnittelualueen laajentaminen Kirksillantien yksityistietä seuraten Vanhalle Porintielle saakka ei ole tarkoituksenmukaista tämän kaavatyön yhteydessä. Laajentamista voidaan tarvittaessa tutkia omana hankkeenaan.

Mielipide 14 / Otalammen pohjoisrannan rantakiinteistöjen omistajat

Useat Otalammen pohjoisrannan rantakiinteistöjen omistajat jättivät yhteisen mielipiteen. Mielipiteessä tuodaan esiin näkemyksiä ja esityksiä alueen kehittämiseen:

-Mikäli pohjoisrannan loma-asutukseen osoitetut korttelialueet muutetaan ympärivuotiseen asumiseen (AO-tonteiksi), ei rantaa saa kaavoittaa viheralueeksi.

-AO-tonttien tulee noudattaa nykyisiä omistusrajoja.

-Kaavamääräysten tulisi mahdollistaa ympärivuotinen asuminen sekä vapaa-ajan käyttö.

-Korttelin käyttötarkoituksesta riippumatta sisä-wc/kylpyhuoneiden rakentaminen tulisi sallia.

Mielipiteessä toivotaan lisäksi, että kaavoituksessa otetaan huomioon lammen herkkä ekosysteemi, Salmen ja Nuuksion läheisyys sekä kulttuuriympäristön vaaliminen.

Mielipiteessä todetaan, että kaavatyöhön osallistuminen on huomioitu. Hyvän vuoropuhelun kunnan ja kiinteistöjen omistajien kanssa toivotaan jatkuvan.

Vastaus:

Kaavatyön edetessä tutkitaan mahdollisuutta muuttaa Kalliotien varteen osoitettuja lomarakennusten korttelialueita erillispientalojen korttelialueeksi. Samassa yhteydessä tarkastellaan rantavyöhykkeen alueidenkäyttöä.

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

Otalammen alueelle on tarkoitus laatia hulevesiselvitys ja –suunnitelma, jonka perusteella kehitetään hulevesien hallintaa alueella. Tämä osaltaan suojaa Otalammen vesistöalueen herkkää ekosysteemiä.

Mielipide 15 / Huvilatje 22

Kaavarunkoluonnoksessa osa Otalammen vastarannan isoista lomakiinteistöistä on esitetty jaettavaksi kahdeksi erilliseksi lomarakennuspaikaksi. Mielipiteen jättäjä esittää, että tontti jaettaisiin vuorovaikutusaineiston kaavaluonnoskartasta poiketen kahdeksi lomarakennusten tontiksi siten, että muodostuisi yksi pienempi ja yksi isompi lomarakennusten tontti.

Vastaus:

Kaavaluonnoksessa iso, 6200 m² suuruinen lomarakennusten tontti on esitetty jaettavaksi likimain puoliksi. Mielipiteessä esitetään, että tontti jaettaisiin kahdeksi tontiksi siten, että pienemmän tontin pinta-alaksi jäisi noin 2200 m². Lomarakennusten tontti voidaan jakaa mielipiteen jättäjän esittämällä tavalla.

Mielipide 16 / Kalliola

Mielipiteessä todetaan, että kiinteistön Kalliola 4:121 alueen kasvillisuus on tutkimatta. Lisäksi mielipiteessä tuodaan esiin, että kaavaluonnoksessa tieliittymä on ylimitoitettu ja se ruhjoo tonttia, jolloin kunnallistekniset järjestelmätkin voivat vaurioitua, Kaljomäen ja Viimarinteen rasitteet ovat ylimitoitettuja, viherkäytävä ylimitoitettu. Mielipiteessä tiedustellaan myös mahdollisista korjaustoimenpiteistä ja korvauksesta.

Vastaus:

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että asemakaavassa rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kalliolan alue kuuluu aikaisemmin asemakaavoitettuun ja jo rakennettuun osaan Otalammen taajamaa. Rakennetussa taajamassa ei MRL:n tarkoittamaa luonnonympäristöä pääsääntöisesti enää ole. Otalammen rakennusinventointien tarkistus ja täydennys on tarkoitus suorittaa syksyllä 2014. Tässä työssä tarkastellaan rakennettua ympäristöä, josta huomioidaan rakennetun ympäristön merkittävät ja säilyttämisen arvoiset elementit, myös pihapiirit. Vuorovaikutusaineiston kaavaluonnos ei esitä muutoksia voimassa olevaan kaavatilanteeseen. Mielipiteessä esitetyt asiat otetaan huomioon alueen kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä. Kaavallisia huomioita tullaan tarkastelemaan osallisen kanssa kaavatyön edetessä. Mahdollisista korvauksista voidaan neuvotella maankäyttö Sopimusten yhteydessä.

Mielipide 17 / Paavolan tila

Mielipiteessä tuodaan esiin muutosehdotuksia kaavarunkoluonnokseen:

- 1.Härkäläntie kevyen liikenteen väylään Härkälän koululle saakka.
- 2.Vastarannanrinne katkaistaan korttelin 110 kohdalta, koska läpikulkutie tuhoaisi metsänreunan maaseutumaisen luonteen.
- 3.Tapiolantien loppuosa säilyy yksityistienä.
- 4.Puronrantaan polku.
- 5.Raekallion RN:o 1:250 tilalle uusia tontteja.
- 6.Rannontie jatkumaan Vanhalle Porintielle ja siihen rajoittuvat kiinteistöt mukaan asemakaavaan.
- 7.Metsäalueelle ei tule rakentaa vaellusreittejä tms.
- 8.Keskitytään parantamaan olemassa olevia palveluita.
- 9.Tällaisenaan kaavaluonnosta vastustetaan.

Vastaus:

Kaavaluonnoksessa esitetään Härkäläntien katualuetta koululle saakka. Aluevarauksessa on huomioitu kevyen liikenteen tarve.

Vastarannanrinne on huomattavasti toimivampi ja palvelevampi läpiajettavana katuna kuin useana päättyvänä katuna. Läpiajettava katu vähentää edestakaista liikennettä, jolloin myös kadun kunnossapito helpottuu. Metsänreunan maaseutumainen maisema muuttuisi läpiajettavaa katua enemmän, kääntöpaikkojen vaatimat maastoleikkaukset olisivat merkittävästi laajempia kuin mitä pelkkä ajorata edellyttää.

Kaavaluonnoksessa Tapiolantien loppuosa on liitetty osaksi Vastarannanrinteen katualuetta, jolloin olemassa olevaa tiepohjaa on tehokkaasti hyödynnetty.

Asemakaavalla osoitetaan eri alueiden käyttötarkoitukset. Viheralueille voidaan osoittaa kevyen liikenteen verkostoja ja mm ohjeellisia leikkialueita. Viheralueet rakennetaan puistosuunnitelmien mukaisesti, joiden suunnittelu etenee yhdessä alueiden kaavoitustyön kanssa. Polun osoittamista puronrantaan voidaan tarkastella kaavatyön edetessä.

Kaavatyön edetessä tutkitaan mahdollisuutta osoittaa Raekallion tilalle 1:250 erillispientalotontteja. Tilan maasto on kuitenkin jyrkkää ja kallioista, jonka rakentaminen on haasteellista.

Rannoinmäentien jatkamista ja siten suunnittelualueen laajentamista Vanhalle Porintielle saakka ei ole tarkoituksenmukaista tehdä tämän kaavatyön yhteydessä. Nämä voidaan tutkia myöhemmin omana kaavatyönään.

Mielipide 18 / Rantatie 1

Kohteessa Huvilatie 2 kaavarunkoluonnoksessa oli kolme luonnosvaihtoehtoa. Mielipiteessä toivotaan tontin säilyvän nykyisellään loma-asuntotonttina.

Vastine:

Kaavatyön yhtenä tavoitteena on eheyttää ja tiivistää Otalammen olemassa olevaa taajamaa ja sen pientalorakennetta. Mielipiteen jättäjän kiinteistö kuuluu kunnallistekniikan piiriin, joten on tarkoituksenmukaista osoittaa tila useammaksi erillispientalotontiksi yhden lomarakenrusten tontin sijaan.

Vuorovaikutusvaiheen aikana annetut suulliset mielipiteet:

Ala-Könni: Tavoitteena on laajentaa kaava-aluetta siten, että Kotirannantien varteen ja ehkä myös nykyisen Kirksillantien yksityistien varteen voitaisiin osoittaa kolme erillispientalotonttia.

Vastaus:

Kaava-aluetta laajennetaan siten, että Kotirannantien varteen osoitetaan erillispientalotontteja. Tällä ratkaisulla tehostetaan alueiden käyttöä sekä tiivistetään olemassa olevaa taajamarakennetta. Uudet erillispientalotontit eivät myöskään edellytä uutta katurakentamista.

Otalammentien varrella, korttelin 29 maanomistaja esitti, että kaavaluonnoksessa tontit 4 ja 5 yhdistetään yhdeksi kiinteistöksi. Tonttia 3 laajennetaisiin viheralueelle siten, että tontti 3 voitaisiin jakaa kahdeksi erillispientalotontiksi niin, että toinen tulee olemaan kirvesvarsitontti toisen takana Otalammentieltä katsoen. Tilan Pasila maanomistaja on ostanut lisämaana tilansa, jolle toivoo yhtä erillispientalotonttia.

Vastaus:

Tontin muodostaminen voi olla mahdollista, jos maanvaihdot alueella onnistuvat ja tonttiliittymät voidaan osoittaa. Osalliselle on muistutettu, että Härkäläntien ja tonttien väliin tulee osoittaa viheraluetta. Maanomistajat ovat jättäneet hakemuksen asemakaavan laatimiseksi, joten esitetyt tavoitteet tarkastellaan jatkossa omana kaavatyönään.

Rantatiellä korttelissa 121 uimarannan läheisyydessä sijaitseva lomarakennusten tontti halutaan jakaa kahdeksi erillispientalotontiksi. Kiinteistöllä sijaitsee vanha omakotitalo, jonka omistajat haluavat purkaa ja rakentaa tilalle uuden. He suunnittelevat hakevansa rakennuslupaa ja sijoittavansa uuden talon siten, että tontti voidaan vielä jakaa ja esittävätkin, että tuleva asemakaavan muutos osoittaa heille toisen rakennuspaikan.

Vastaus:

Tontti liittyy tiiviisti Otalammen rakennettuun taajamaan ja isoa lomarakennusten tonttia on tarkoituksenmukaista tiivistää siten, että se jaetaan kahdeksi tontiksi. Lomarakennusten tontin muuttamista ympärivuotiseen asumiseen tutkitaan yhdessä muiden korttelin tonttien kanssa. Tontin rakentamisessa tulee ottaa huomioon rautatien aiheuttama melu ja värinä.

Rannoinmäentien linjausta tulisi siirtää noudattamaan paremmin olemassa olevaa tielinjausta ja niin, että kiinteistöllä 1:434 sijaitseva talousrakennus rajautuu asema-kaavan mukaiselle tontille.

Lisäksi esitetään, että kiinteistölle 1:388 osoitettua viher- aluetta pienennetään ja osoitetaan vastaavasti enemmän alueita asuinrakentamiseen niin, että luonnoksessa olevaa tontinrajaa siirretään länteen. Tilan länsilaidalla sijaitsee lähde tai paineellista pohjavettä. Uuden asuin- rakennuksen paikka tulisi olemaan korkeuskäyrän 64-65 tasolla. Rannoinmäentien nimi ehdotettiin muutettavaksi Kirksillantieksi.

Vastaus:

Rannoinmäen tielinjausta tarkistetaan siten, että ta- lousrakennus ei jää katualueelle. Korttelialuetta laa- jennetaan siten, että rajaa siirretään lännen suuntaan. Rannoinmäentien nimi muutetaan Kirksillantieksi.

Kiinteistö 2:90 tavoitteena jakaa tontti kahdeksi erillispientalotontiksi.

Vastaus:

Tontti jaetaan kahdeksi erillispientalotontiksi.

Kiinteistö 1:123 ei halua kaavaa.

Vastaus:

Kaavaluonnoksessa kiinteistö on osoitettu pääosin erillis- pientalotontiksi, ja osin, erityisesti rakentamiseen kelpaa- matonta puronvarren alueella, viheralueeksi. Kiinteistö sijaitsee keskeisellä paikalla Otalammen taajaman laajentumisaluetta, suunnitellun Vastarannanrinteentien varrella, eikä sitä ole tarkoituksenmukaista jättää kaava- työn ulkopuolelle.

MUUTOKSET KAAVASELOSTUKSEEN

Kaavatyön edetessä osa-alueittain kaavaehdotusvaiheeseen kaavaselostuksia täydennetään tarkemmalla yleiskaavallisella tarkastelulla.

Koska alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavoituksessa otettava soveltuvin osin huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54 § 4 mom.). Suunnitelmissa tulee käydä ilmi yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla; mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja tasapainoiseen elinympäristöön; kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; ympäristöhaittojen vähentäminen; rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Lisäselvitykset

Kaava-alueelle on tarkoitus tehdä yleiskaavatasoinen maisema-analyysi kevään ja kesän 2014 aikana.

Otalammen rakennusinventointien tarkistus on tarkoitus tehdä syksyllä 2014, jolloin inventoidaan aiemmin (1989 ja 2005) inventoimattomat kohteet, ennen vuotta 1950 rakennetut kiinteistöt sekä täydennysinventoinnit aiemmin inventoiduille kohteille. Kaikkia kohteita ei ole mahdollista kattavasti esitellä kaavaselostuksessa niiden suuren määrän vuoksi, mutta inventointiaineisto voidaan liittää kaavan sähköisiin aineistoihin. Kaavaehdotuksia laadittaessa pienemmille osa-alueille kerrallaan, voidaan rakennuskohteita esitellä niiden kaavaselostuksissa nykyistä tarkemmin.

Rakennuksia ja rakennusryhmiä koskevia sr-/s-merkintöjä tullaan tarvittaessa merkitsemään kaavoihin niiden ehdotusvaiheessa.

Kaava-alueelta on tarkoitus tehdä tarkempia tie- ja raideliikenteeseen liittyviä melu- ja värinäselvityksiä kaavan osa-alueiden edetessä ehdotusvaiheeseen. Lisäselvityksiä tehdään kaikilta niiltä alueilta, joille ollaan suunnittelemassa uudis- tai täydennysrakentamista rata- tai valtatiealueen lähetyville. Värinäselvitysten tarpeeseen liittyy maaperän rakenne. Tarkemmat melua ja värinää koskevat kaavamerkinnot lisätään kaavakarttaan näiden selvitysten pohjalta kaavaehdotusvaiheessa.

Kaava-alueelle on tarkoitus tehdä hulevesiselvitys ja –ohjelma vuoden 2015 aikana. Kaavan edetessä osa-alueittain kaavaehdotusvaiheeseen voidaan tarvittaessa tehdä tarkempia hulevesiselvityksiä riittävien hulevesienkäsittelymenetelmien takaamiseksi. Tarkemmat hulevesimääräykset esitetään kaavaehdotuksissa.

Kaava-alueelle on tarkoitus tehdä muinaismuistolain 13 § mukainen arkeologinen muinaisjäännösinventointi arkistotutkimuksineen vuoden 2015 aikana.

Muutokset kaava-alueen rajaukseen

Lausuntojen ja mielipiteiden huomioimisen myötä kaava-alueen rajausta tulee muuttumaan. Alueen kokonaispinta-ala säilyy kuitenkin ennallaan noin 135 hehtaarin laajuisena.

MUUTOKSET KAAVAKARTTAAN JA KAAVATYÖN JATKOVAIHEISSA HUOMIOITAVIA ASIOITA

Luonnosvaiheen kaavakarttaan tehdään muutoksia lausuntojen ja mielipiteiden perusteella. Kaavakarttaa ei enää kuitenkaan aseteta uudestaan nähtäville, vaan se toimii jatkotyön pohjana laadittaessa yksittäisiä kaavaehdotuksia pienemmille alueille. Alla kooste ehdotetuista kaavakarttaa koskevista muutoksista:

Kaavakarttoihin lisätään syksyllä 2014 tehtävän rakennusinventoinnin tarkistuksen mukaiset arvokkaat rakennuskohteet sr-/s-merkinnöillä. Merkintöjen määräyksiä tarkennetaan kohteiden mukaisiksi.

Kaavakarttaan lisätään rata-alueen kevyen liikenteen alitusta osoittava kaavamerkintä ja – määräys. Kaava-alueen rajausta tarkennetaan radan kohdalla.

Tarkempia pohjavesialueita, hulevesien käsittelyä sekä melua ja tärinää koskevat kaavamerkinnät ja – määräykset lisätään kaavakarttaan kaavan osa-alueiden ollessa ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa näitä varten tehdään lisäselvityksiä. Rakennussuojeluun liittyviä määräyksiä on tarpeen tarkentaa kaavan osa-alueiden ollessa ehdotusvaiheessa.

Loma-asuntoalueille annetaan tarkempia kaavamääräyksiä hulevesien sekä käymälätuotteiden käsittelystä.

Katusuunnittelun myötä mm. katulinjauksiin ja katualueiden leveyksiin voi olla tarpeen tehdä muutoksia kaavaehdotuksessa. Katujen nimiin voidaan tarpeen mukaan tehdä muutoksia vielä kaavaehdotusvaiheessa.

Puuttuvat katunimet lisätään kaavakarttaan.

Kaava pohjakartta tarkistetaan ja saatetaan ajan tasalla mittakaavassa 1:1000 kaavaehdotusvaiheiden yhteydessä.

Leponiementie 27

Vastarannarinteentien Otalammentien puoleista linjausta siirretään hieman idän suuntaan. Leponiemenpolku muutetaan Leponiementieksi. Asuinkortteleiden rajauksia on muutetaan siten, että tontti 110-1 muuttuu M-alueeksi ja osa korttelin 110 ja 111 välisestä viheralueesta muutetaan omakotitontiksi. Kaavan pohjakarttaa päivitetään kaavatyön edetessä. Päivityksen yhteydessä huomioidaan myös puuttuvat rakennukset ja muuttuneet kiinteistöjaot.

Otaranta

Vastarannarinteentien linjausta siirretään hieman idän suuntaan ja asuinkorttelia laajennetaan ja sen aluerajausta muutetaan. Kalliotien varteen osaksi korttelia 121 osoitetaan kaksi uutta lomarakennuspaikkaa.

Mäkipellonrinne

Korttelin 101 tontti 7 jaetaan kahdeksi rakennuspaikaksi.

Huvilatie 22

Korttelin 121 ohjeellista tontinrajaa siirretään.

Ala-Könni

Kotirannantien varteen osoitetaan erillispientalotontteja ja suunnittelualueen rajausta muutetaan tältä osin.

Rannoinmäen tielinjausta tarkistetaan siten, että talousrakennus ei jää katualueelle. Korttelialuetta laajennetaan siten, että rajaa siirretään lännen suuntaan. Rannoinmäentien nimi muutetaan Kirsillantieksi.

Kiinteistölle 2:90 osoitetaan kaksi erillispientalotonttia.

KAAVATYÖN ETENEMINEN

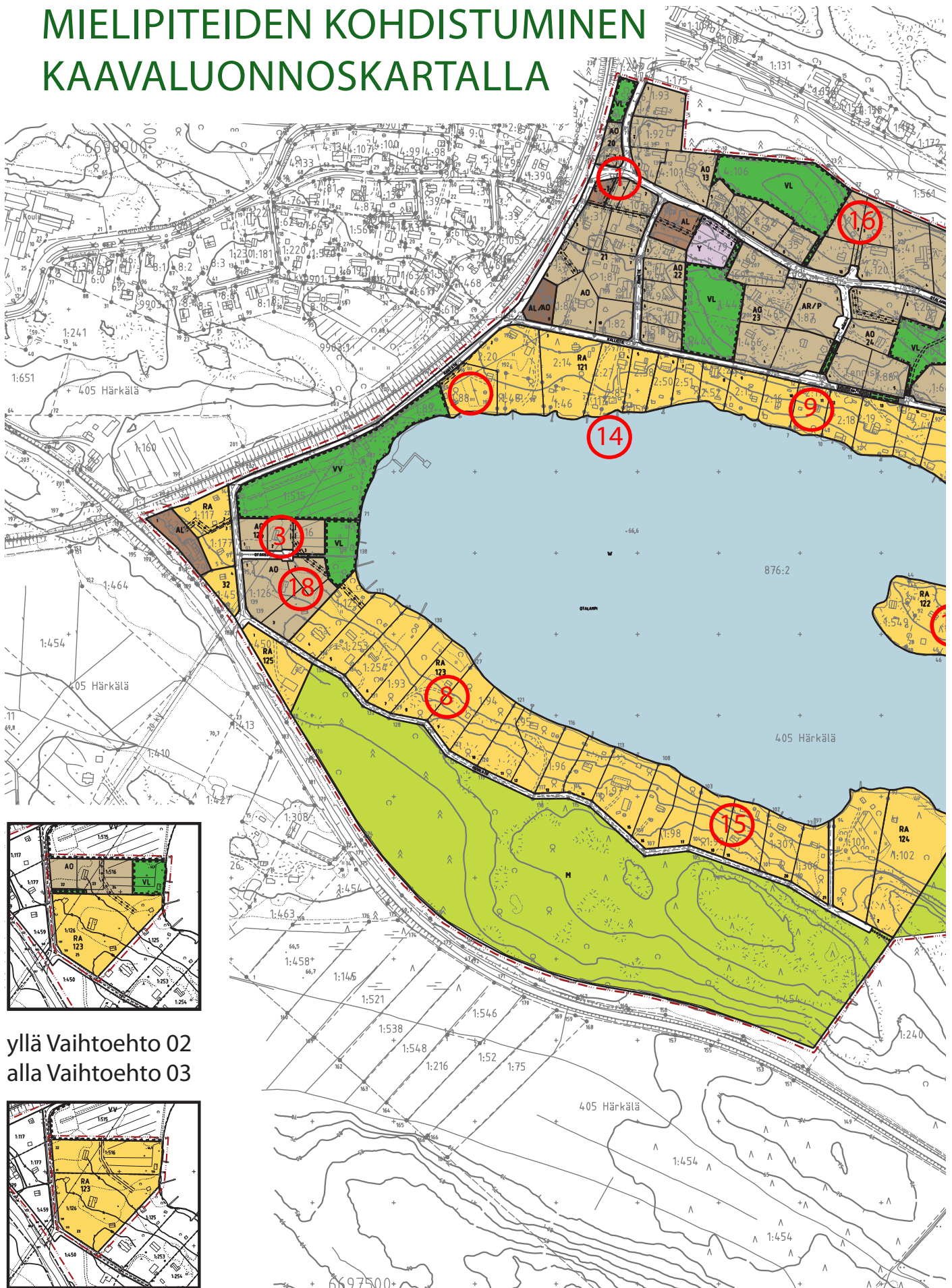
Kaavan valmisteluvaiheen palauteraportti viedään tiedoksi kaavoitus- ja tekniseen lautakuntaan. Lautakuntakäsittelyn jälkeen kaavatyötä viedään eteenpäin kaavaehdotusvaiheeseen pienempinä osa-alueina kiireellisyyden, kaavoituksen resurssien sekä yksityisten maanomistajien kanssa tehtävien kaavoituksen käynnistämissopimusten sekä maankäyttösopimusten puitteissa.

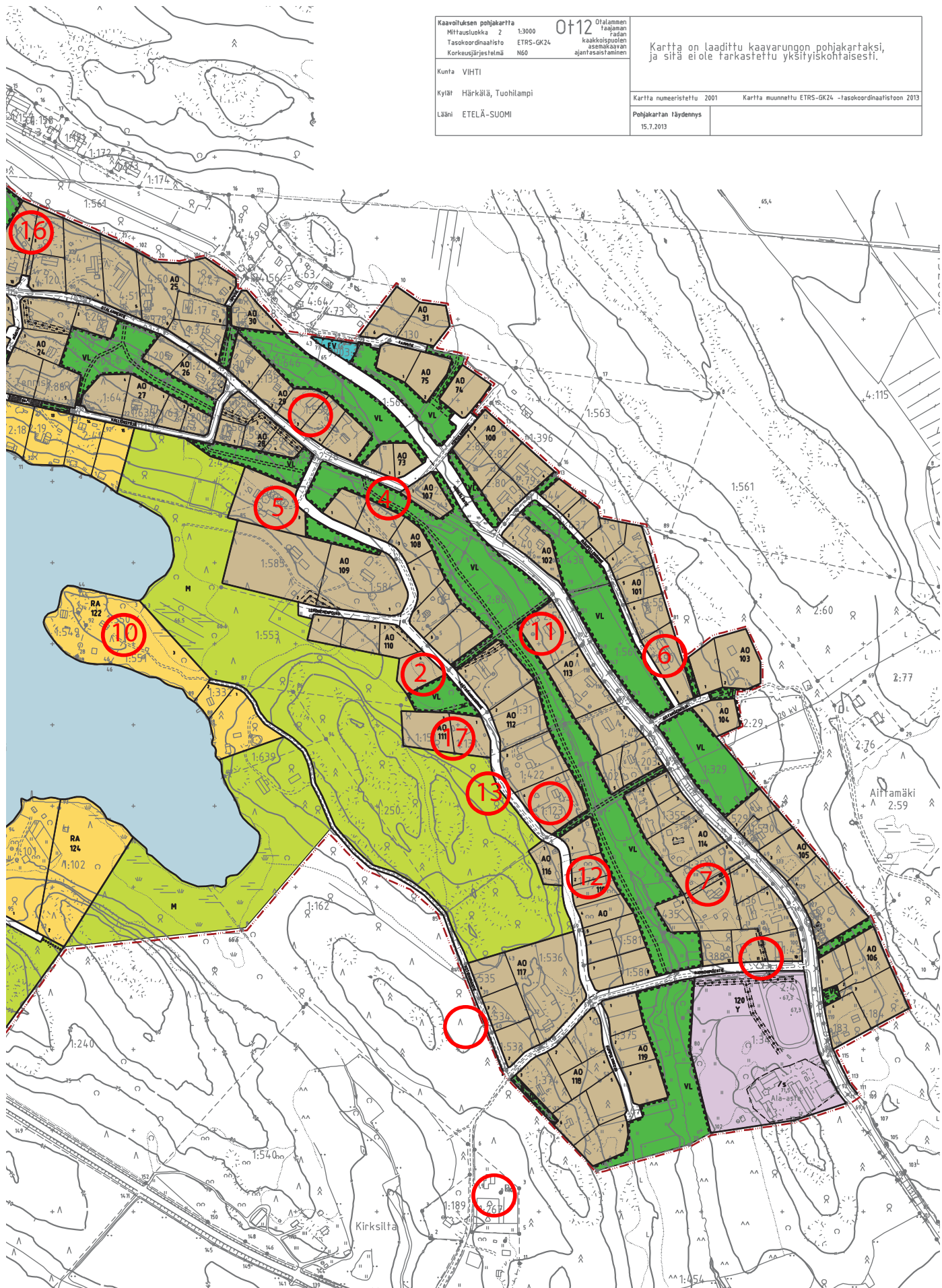
Vihdissä 11.6.2014

Suvi Lehtoranta
kaavoituspäällikkö

Teija Hallenberg
maankäyttötekniikko

MIELIPITEIDEN KOHDISTUMINEN KAAVALUONNOSKARTALLA





Kaavituksen pohjakartta	0+12	Otalammen
Mittauslukko 2	1:3000	taajaman
Tasokoordinaatisto	ETRS-GK24	kaakkoispuolen
Korkeusjärjestelmä	N60	asemakaavan
		ajantasaistaminen
Kunta	VIHTI	
Kylät	Härkälä, Tuohilampi	
Lähti	ETELÄ-SUOMI	

Kartta on laadittu kaavarungon pohjakartaksi, ja sitä ei ole tarkastettu yksityiskohtaisesti.	
Kartta numeristettu	2001
Kartta muunneltu	ETRS-GK24 -tasokoordinaatistoon 2013
Pohjakartan täydennys	15.7.2013



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

Raportti on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraporttija julkaistaan myös kunnan verkkosivuilla <http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>

Raportin valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi.