



Kaava V 41 Kouvoinmäen - Pappilampellon asemakaavamuutos

Perusselvitykset ja tavoitteet

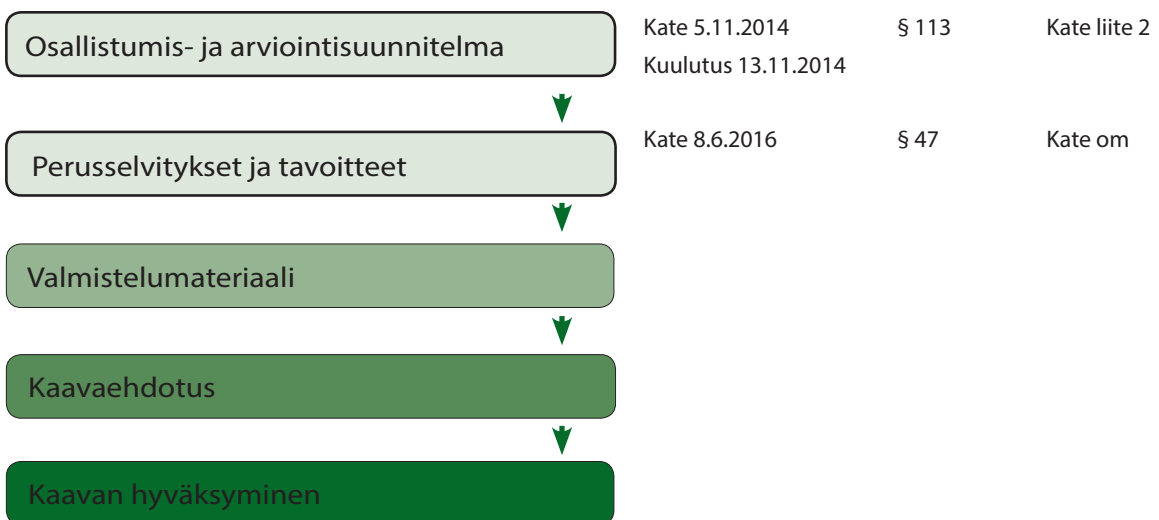




Kaavan laatija:

Miia Perätalo, kaavasuunnittelija ins. AMK
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti: miia.peratalo@vihti.fi
puh. (044) 042 1345

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet



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

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

Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi sekä mittaukset.

Raportin on laatinut Miia Perätalo.

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaavan tarkoitus	4
1.3 Kaava-alueen määrittely	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Kaava-alueen sijainti ja alustava raja	6
3.2 Luonnonympäristö	6
3.3 Rakennettu ympäristö	8
4 SUUNNITTELUTILANNE	11
4.1 Maakuntakaava	11
4.2 Yleiskaava	11
4.3 Asemakaava	11
4.4 Rakennusjärjestys	12
4.5 Pohjakartta	12
4.6 Muut päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat	12
5 TAVOITTEET	13
5.1 Kunnan asettamat tavoitteet	13
5.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	13
5.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	14
6 ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
6.1 Suunnittelun tarve	15
6.2 Suunnittelun käynnistäminen	15
6.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
6.4 Kaavaprosessin vaiheet	15
7 SELVITYKSET JA LÄHTEET	16

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

- Kunta: Vihti
- Taajama: Kirkonkylä
- Kaavan nimi: Kouvoimäen - Pappilanelon asemakaavan muutos
- Numero: V 41

Perusselvitykset ja tavoitteet -raportti havainnollistaa kaavatyön lähtökohtia, ja se laaditaan kaavan käynnistämisvaiheessa. Kaavatyön aloitusvaiheessa ilmestyy myös osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja menettelyt.

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa alueella voimassa olevien kaavojen ajankäyttö ja muuttaa kaavaa etenkin toteutumattomilta osin vastaamaan paremmin nykypäivän tarpeita. Tavoitteena on eheä ja tiivis yhdyskuntarakenne Vihdin kirkonkylän palveluiden äärellä, kuitenkin turvaten riittävät virkistysmahdollisuudet alueen asukkaiden tarpeisiin sekä toimivat virkistysyhteydet alueella ja sen lähiympäristössä.

1.3 Kaava-alueen määrittely

Kaavamuutosalue on alustavasti rajattu koskemaan sellaista aluetta, johon sisältyy toteutumattomia rakennuskorttelialueita ja johon liittyy maanomistajien esittämiä asemakaavan muutostoiveita. Suunnittelualue rajautuu alustavasti idässä Nummelantiehen, pohjoisessa Tarttilantiehen, Notkotiehen, Viertotiehen ja Karjalantiehen, lännessä Kirkkojärveen ja etelässä Tarttilantiehen, Vuoritiehen sekä Kouvoimäen lähivirkistysalueeseen.

Suunnittelualue on alustavan rajauksen mukaan pinta-alaltaan noin 33 ha. Ensimmäisistä kaavamuutoksista koskee kaavojen V 14 ja V 20 mukaisia alueita, etelässä osin myös kaavan V 22 mukaisia lähivirkistys- ja rakennuskorttelialueita, VL ja AO-1.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

- Kouvoimäen-Pappilanpellon asemakaavamuutos sisältyy kunnanvaltuuston 9.11.2015 § 49 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuodelle 2016.
- Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyssä 5.11.2014 § 113.
- Kaava kuulutettiin vireille 13.11.2014.
- Kaavan perusselvitykset ja tavoitteet -raportti on laadittu kaavoitus ja teknisen lautakunnan kokoukseen 8.6.2016.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti kunnan opaskartalla.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Kaava-alueen sijainti ja alustava raja

Suunnittelualueen sijainti on keskeinen Vihdin kirkonkylän historiallisessa taajamassa, Vihdin kunnan keskiosissa. Alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu ja pääosin rakentunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Alueen rakennuskanta on pientalopainotteista, pääosin erillispientaloja. Rakennuskannan ikä vaihtelee alueella merkittävästi. Kaavamuutosalueen pinta-ala on alustavan rajauksen mukaisesti noin 33 ha.



Suunnittelualueen raja ilmakuvalla.

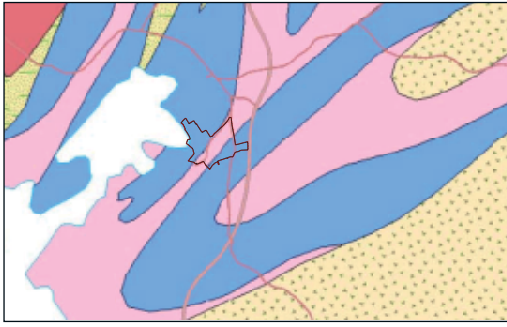
3.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

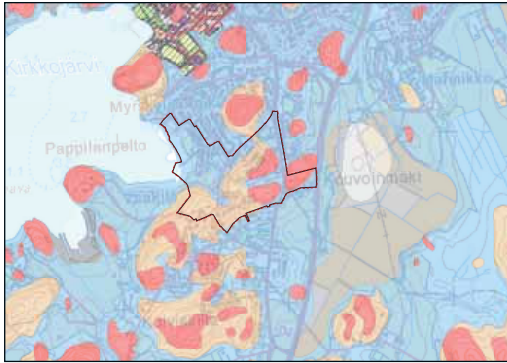
Laajasti tarkasteltuna suunnittelualue kuuluu Etelä-Suomen halki kulkevaan Salpausselkien maisemakokonaisuuteen. Maiseman keskipisteen ja alimman tason muodostaa Hiidenvesi, jonka korkeusasema suunnittelualueen tuntumassa on noin 32 m-mpy. Ilmastollisesti suunnittelualue sijoittuu suotuisaan Länsi-Uudenmaan keitaaseen, jolla Suomenlahden vaikutus ilmastoon on merkittävä. Alueen kasvukausi on pitkä, alueen sademäärät ovat keskimääräistä suuremmat ja vuoden keskilämpötila on muuta Suomea korkeampi. Paikallisemmin tarkasteltuna suunnittelualue sijoittuu Hiidenvettä (Kirkkojärveä) kohti viettävälle rinteille, Kouvoimäen ja Mahlamäen toimiessa päävedenjakajina. Rakentaminen alueella on sijoittunut

mäkien rinne- ja reuna-alueille, ja ranta-alueet sekä mäkien lakialueet on jätetty rakentamisesta vapaiksi.

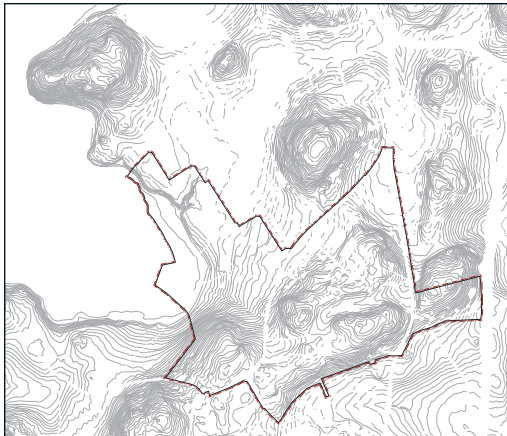
Suunnittelualueen korkeusasema vaihtelee Kirkkojärven rannan alavista alueista (n. 33 m-mpy) Kouvoimäen lakialueeseen (noin 79 m-mpy).



Kallioperäkartta suunnittelualueesta (GTK).



Maaperäkartta suunnittelualueesta (GTK).



Alueen topografia vaihtelut ovat merkittäviä Kirkkojärven rantojen alavista alueista Kouvoimäen ja Vääkilän mäkialueisiin.

Kallioperä, maaperä, rakennettavuus

Kaavamuutosalueen kallioperä on osittain kiillegneissisiä ja osin graniittia. Kaava-alueen maaperä on suurelta osin savea (Sa) ja etelä- ja itäosiltaan (mäki-alueiltaan) hiekkamoreenia (Mr). Suunnittelualueella sijaitsevien mäkien lakialueet on kalliota (Ka). Rakennettavuudeltaan maaperä vaihtelee haasteellisesta savimaasta hyvään hiekkamoreeniin. Alueen rakennettavuutta selvitetään tarvittaessa tarkemmin kaavan valmisteluvaiheessa alustavien suunnitelmien perusteella, mutta siitä huolimatta tarkemmat perustamisolosuhteet on selvitettävä tapauskohtaisesti rakennuslupavaiheessa.

Kasvillisuus

Vihdin alue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen (1b), joka ulottuu eteläisimpien rannikkoseutujen eli hemiboreaalisen vyöhykkeen rajalta Järvi-Suomeen ja Pohjanlahden rannikolle saakka. Eteläboreaalisen kasvillisuusvyöhykkeellä puusto on runsasta ja kasvukausi 160-175 vrk.

Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua ympäristöä. Rakennuskortteleiden väliin sijoittuu kuusi- ja mäntyvaltaisia metsälaikkuja. Luontoselvityksen (Luontotieto Keiron Oy, 2015) mukaan Kouvoimäen - Pappilanpellon rakentamattomat alueet edustavat pääosin läntiselle Uudellemaalle varsin tavanomaista luontoa. Metsiä on hoidettu talousmetsänä, ja pihoilta on levinnyt puutarhakarkulaisia luonnontilaisille alueille. Myös merkkejä virkistyskäytöstä näkyy paikoittain.

Luontoselvityksen mukaan alueen selkeästi arvokkain osa on Hiidenveden ranta ja etenkin sen puustoiset rantaluhdat ja -lehdot. Ranta-alueen metsät ovat reheviä ja lajistoltaan monimuotoisia. Ne myös pidättävät ja puhdistavat valumavesiä. Toisena merkittävänä alueena selvityksessä on mainittu Kouvoimäen varttuneet kangasmetsät sekä osin lehtolajistoa kasvava etelärinne.

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. Suunnittelualueen maasto on pääpiirteissään Kirkkojärveä kohti eli länteen/luoteeseen loivasti viettävää pelto- ja metsäaluetta, mutta pienilmastolliset olosuhteet vaihtelevat alueen laajuudesta johtuen.

Vesistöt ja vesitalous

Pääosin suunnittelualueen vastaanottava vesistö on Kirkkojärvi (+ 32,2 m-mpy), joka on yksi Hiidenveden neljästä päävesialtaasta. Hiidenveden valuma-alue on 935 km² ja se kuuluu Karjaanjoen vesistöön.

Kaavamuutosalueella on joitakin Kirkkojärveen laskevia pelto-ojia, muita vesistöjä kaava-alueella ei ole. Alueelta sadevesiviemäriin kerättävät hulevedet johdetaan Kirkkojärveen.

Hiidenveden vedenlaatu on välttävää ja järvi on vahvasti ulkoilmaympäristö.

Suunnittelualueelle ei sijoitu luokiteltuja pohjavesialueita.

3.3 Rakennettu ympäristö

Alueen historiallisia vaiheita

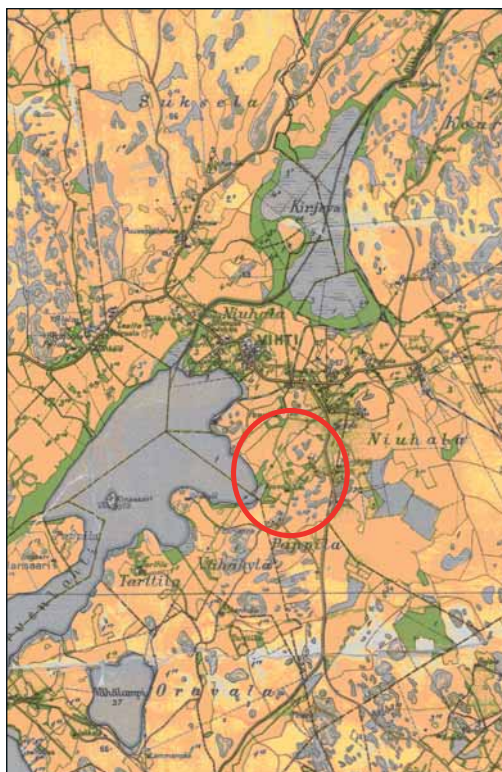
Vihdin kirkonkylän alueella vanhin asutus on peräisin kivikaudelta. Alueen maastonolot olivat suotuisat maanviljelylle, ja asutus on alkanut vakiintua kirkonkylän alueelle jo 1400-luvulla. Pappila on yksi kolmesta vanhimmasta maarekisterikylästä Vihdin kirkonkylässä, ja Pappilan kylä on muodostunut vain yhdestä talosta, Pappilasta.

Vuoden 1924 kartassa suunnittelualueella on muutamia tiloja, mm. Kouvon kantatila. Kartassa on esitetty Tarttilantie ja Meritie (suunnittelualueen osalla nykyinen Nummelantie), jotka ovat pääosin nykypäivään säilyneitä tielinjauksia. Meritie oli aikanaan suurin reitti Hämeen linnalta Raaseporin linnaan. Meritie haarautui Vihdissä Lohjalle ja Espooseen, joissa linjat yhtyivät Suureen Rantatiehen.

Suunnittelualueen rakennuskanta ja kulttuuriympäristö

Kaavamuuutosalueen rakennuskanta on monen ikäistä ja vaihtelee erillispientaloista rivitalorakennuksiin. Alueen rakennuskanta on inventoitu viimeksi huhti-toukokuussa 2014 ja inventointia on käyty läpi lokakuussa 2015 Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vihdin kunnan kaavoituksen edustajien kesken. Kulttuuriympäristön kannalta alueen arvokkaimmiksi kohteiksi nousivat Harjanteen tilan päärakennus Räätilinkujalla, Kirsikkamäen tila Kalliopolulla, Kotirinteen tila Karjalantiellä sekä Lenttelän tila Tarttilantiellä. Suunnittelualueella on lisäksi useita kohteita, joille tulee kokonaisuuksina tai joiden yksittäisille pihapiireille tulee kaavallisesti antaa suojelevia merkintöjä. Alueelta ei kuitenkaan erotunut laajaa yhtenäistä 1950-luvun tai vanhempaa rakennuskokonaisuutta, vaan rakennusten ikä vaihtelee alueilla varsin paljon.

Harjanne on Vähäkylän sotilasvirkatalon maille ilmeisesti 1880-luvun vaihteessa perustettu torppa. Nykyisen asuinrakennuksen paikalla oli alunperin pieni rakennus, joka oli rakennettu ilmeisesti vuonna 1882. Se oli kapearunkoinen, multapenkkiperusteinen, käsittäen tupakamarin ja eteisen. Sisäänkäynti oli Tarttilantien puolelta. Rakennuksesta on 1930-luvulla levennetty koilliseen yhden huoneen verran ja 1940-luvun lopulla on lisätty kolmas huone. Rakennuksessa on tehty peruskorjaus ja laajennus 1990-luvun vaihteessa nykyisten asukkaiden toimesta.



Kaava-alueen likimääräinen sijainti vuoden 1924 kartalla.



Arvokkaimmat kohteet Vihdin kunnan opaskartalla.



Harjanteen tilan päärakennus (kuva: Eija Hurme, 2014)



Kirsikkämäen päärakennus (kuva: Eija Hurme, 2014)



Kotirinteen tilan päärakennus (kuva: Eija Hurme, 2014)



Lenttelän tilan asuinmökki (kuva: Eija Hurme, 2014)



Vihdin kirkonkylän keskustaa, etualalla kirjasto ja takana Vihdin kirkko.

Kirsikkämäki on entisenä Pappilan palstatilana asutushistoriallisesti arvokas. Asuinrakennus on mainittu rakennetun 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa ja se on osittain hirs- ja lautarakenteinen. Sisäänkäynti on rakennuksen koillispäädyssä, jossa on satulakattoinen kuisti. Rakennusta on jatkettu yhdellä huoneella. Todennäköisesti samoihin aikoihin alkuperäinen kiviperustus on tuettu betonipilareilla ja –sokkelilla. Muutokset on tehty ilmeisesti vuonna 1951. Ikkunat ovat neliruutuiset muodostuen kahdesta puitteesta. Toisessa päädyssä ullakolla on kuusiruutuinen ikkuna, toisessa pelkkä luukku. Ulko-ovi ja puiset portaat ovat uusittuja. Talossa on kaksi huonetta ja keittiö.

Kotirinteen tila on sotiemme jälkeen siirtoväen asuttamalla asuinalueella harvoja jäljellä olevia alkuperäisessä mallissaan säilyneitä asuinrakennuksia. Kohde on maisemallisesti arvokas heti sotien jälkeisen ajan rakennuskantaa edustava kiinteistö, joka antaa alueelle ajallista kerrostuksellisuutta.

Lenttelän tilan vanha torppa edustaa 1800-1900-lukujen vaihteen asutusta. Entisenä Kirkkoherran virkatalon torppana kohteella on asutushistoriallista merkitystä. Asuinrakennus edustaa 1800-luvun puolen rakentamistapaa, joten se saattaa olla vanhempikin kuin 1908 rakennettu. Rakennus on hirsirakenteinen, kapearunkoinen ja siinä on luonnonkivistä ja laastista tehty perusta. Sisäänkäynti on luoteispäädyssä ilman kuistia. Ulko-oven molemmin puolin on pienet ikkunat. Koillispuolen pitkäsiivu on aukoton. Ikkunat ovat ristikarmiset. Yksinkertaiset kulmaraudat ovat ominaiset 1800-luvun lopulle. Ikkunoiden vuorilaudat ovat suorat, ylhäällä on kapea otsalauta. Ullakkokerroksen toisessa päädyssä on kuusiruutuinen ikkuna, joka muodostuu kahdesta puitteesta. Toisen päädyn ikkuna on nelikulmainen ja jakautuu yhdeksään ruutuun. Talossa on huone ja keittiö. Piippu on pellitetty myöhemmin viime vuosina.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu tällä hetkellä asemakaavallisia työpaikkavarauksia. Alue tukeutuu Vihdin kirkonkylän monipuolisiin palveluihin, rajautuen Pappilanpellon päiväkodin tonttiin sekä Myrskylänmäen perhekeskukseen. Kirkonkylän kaupalliset palvelut sijoittuvat suunnittelualueesta pohjoiseen, keskimäärin 1 kilometrin etäisyydelle kaavamuutosalueesta. Kirkonkylän palveluiden lisäksi kaavamuutosalueen eteläpuolelle, Nummelantien varteen, on kaavoitettu ns. Koivissillan työpaikka-alue, jonka kunnallistekniikan toteutus on parhaillaan käynnissä.

Virkistys

Kaava-alueen ympäristössä on runsaat lähivirkistysmahdollisuudet. Merkittävimmin mm. Haudankallion lähivirkistysalue uimarantoineen kaavamuutosalueen pohjoispuolella sekä kirkonkylän liikuntapaikat Pappilanpellon koulun läheisyydessä. Kirkkojärvi tarjoaa monipuolisen virkistyslementin uimiseen ja veneilyyn.

Liikenneverkko

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla, Nummelantien varrella. Nummelantien liittymä on ensimmäinen liittymä Porintieltä (vt 2) Vihdin kirkonkylälle Helsingin suunnasta tultaessa. Nummelantie ja Tarttilantie muodostavat kaavamuutosalueen liikenneverkon päärungon, joilta erkanee kapeampia ja usein päättyviä tonttikatuja. Paikallisliikenteen linja-autot kulkevat Nummelantietä pitkin sekä Helsingin että Karkkilan suuntiin.

Suunnittelualueelta on matkaa Vihdin kirkonkylän linja-autoasemalle keskimäärin 1 kilometrin verran. Linja-autoasemalta on hyvät joukkoliikenneyhteydet mm. Helsinkiin ja Karkkilaan. Porintietä (VT2) kulkevat pikavuorot, pääasiassa Helsingin ja Porin välillä, pysähtyvät tarvittaessa Helsingintien ja Porintien risteyksessä, kaavamuutosalueesta noin 0,5 kilometrin päässä. Risteysalueelle on suunnitteilla kevyen liikenteen alikulku.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on Vihdin Veden toiminta-aluetta ja alue on kunnallistekniikan piirissä. Alueella ei ole kaukolämmön verkostoa eikä maakaasun jakeluverkostoa.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Valtatie 2:lta kantautuu alueelle jonkin verran liikenteen melua.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisten maanomistajien omistuksessa. Alueella on jonkin verran kaavamuutoshakemuksia ja -toiveita. Tarvittaessa maanomistajien kanssa tullaan tekemään kaavoituksen käynnistämissopimukset luonnosvaiheessa, mikäli yksityisen maanomistajan kaavamuutoksesta saama hyöty sitä edellyttää.



Vihdin kirkonkylän Kirkkojärven rantaa, Haudankallio ja uimaranta.



Kunnan maanomistus kartassa vihreällä.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Maakuntakaavassa suunnittelukohde on taajamatoimintojen aluetta, kirkonkylän keskusta-alueen tuntumassa. Kirkkojärven rantavyöhykkeelle on osoitettu viheryhteystarvemerkintä, joka on osa ulkoilu- ja viheryhteysreittiä Nummelanharjulta Vanjärvelle.

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

Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavassa sovitetaan yhteen toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, sitä tukeva liikennejärjestelmä ja kaupan palveluverkko. Suunnittelualue sijaitsee 2. vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen alueella.

3. vaihemaakuntakaavassa ei kohdistu merkintöjä suunnittelualueeseen.

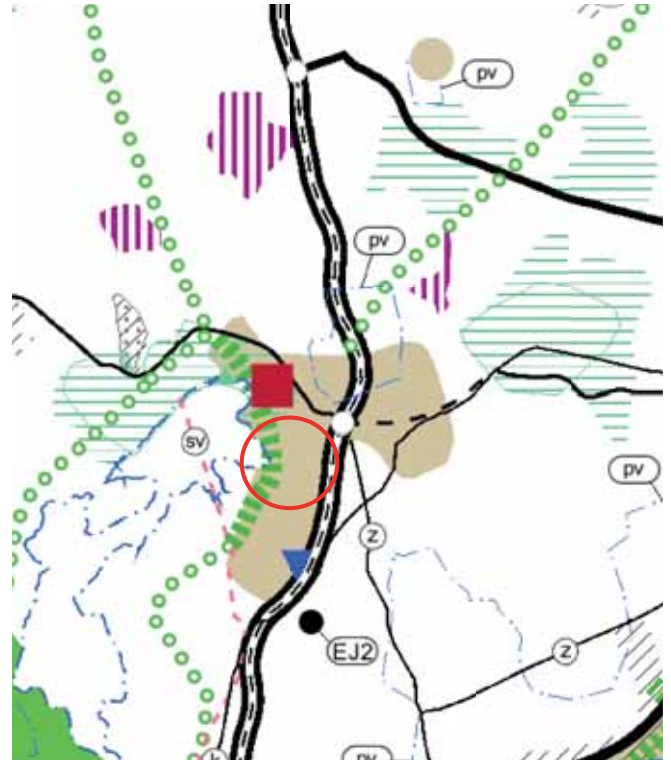
4. vaihemaakuntakaavan ehdotus tulee nähtäville vuonna 2016. 4. vaihemaakuntakaavassa määritetään yleiset kehittämislinjat elinkeinoille ja innovaatiotoiminnalle, logistiikalle, tuulivoimalle, viherrakenteelle ja kulttuuriympäristöille.

4.2 Yleiskaava

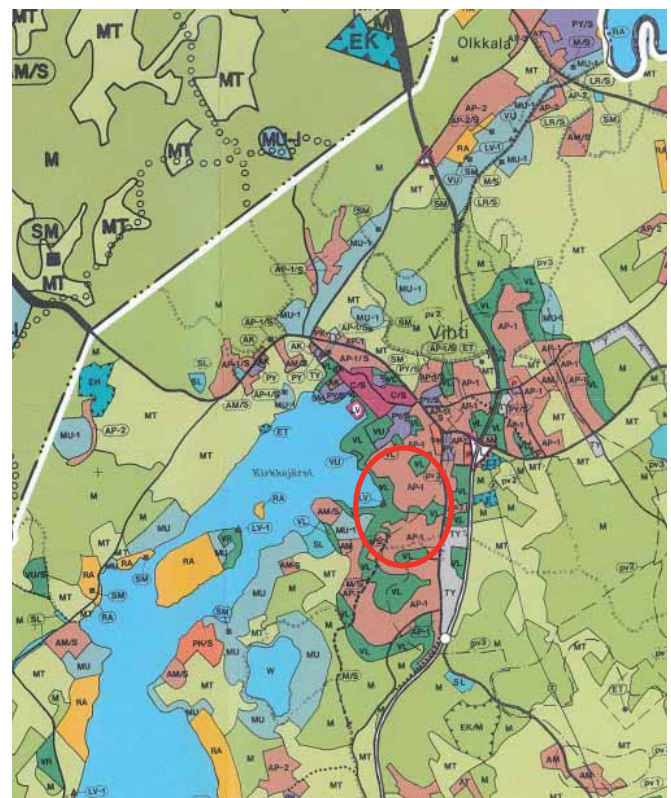
Vihdin kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa vuonna 1986. Yleiskaavassa alue on pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta, AP-1, joka tulee asemakaavoittaa. Asuntoalueita ympäröi laajat lähivirkistysalueet, VL. Yleiskaavaan on myös merkitty vesiliikenteen aluemerkinä (LV) nykyinen venevalkama ja osa suunnittelualueesta on osoitettu pohjaveden kertymäalueeksi, pv-3. Alueella ei ole muuta yleis- tai osayleiskaavaa.

4.3 Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Vanhin asemakaava alueella on vuonna 1974 vahvistettu rakennuskaava osalle Vihdin kirkonseutua, kaava V 6. Kaava koskee Nummelantien itäpuoleisia kiinteistöjä, ja ne on kaavassa osoitettu maatalousalueeksi, M. Suurinta osaa alueesta koskee vuonna 1986 vahvistettu Vihdin kirkonseudun asemakaavan (rakennuskaavan) muutos, kaava V 14.



Kaavamuutosalueen alustava sijainti (rajattu punaisella) Uudenmaan maakuntakaavojen epävirasilla yhdistelmäkartalla.



Kaavamuutosalueen alustava sijainti (rajattu punaisella) koko kunnan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa.

Kaavalla on osoitettu Kouvoimäen rakennuskorttelialueet Nummelantien ja Tarttilantien välisellä alueella sekä korttelialueiden väliset lähivirkistysalueet. Tarttilantien länsipuolta koskee kaava V 20: Pappilanpellon ja Vääkilän asemakaava (rakennuskaava) ja asemakaavan muutos. Kaava on vahvistettu vuonna 1990. Kaavalla on osoitettu mm. Pappilanpellon rakennuskorttelialueet katuyhteyksineen, ranta-alueella lähivirkistysvyöhyke yleisine kevyenliikenteen yhteyksineen sekä alueen eteläosissa venevalkama-alue ja Vääkiläntien toistaiseksi toteutumaton katualuevaraus. Suunnittelualueen eteläisintä osaa koskee myös vuonna 1990 vahvistettu kaava V 22: Kouvoimäki - Vääkilä asemakaava ja asemakaavan muutos. Suunnittelualueeseen on alustavasti rajattu tästä kaavasta korttelin 95 tontti 10 sekä Kouvoimäen lähivirkistysalue niiltä osin, kuin se sijaitsee kaavan V 22 alueella.

4.4 Rakennusjärjestys

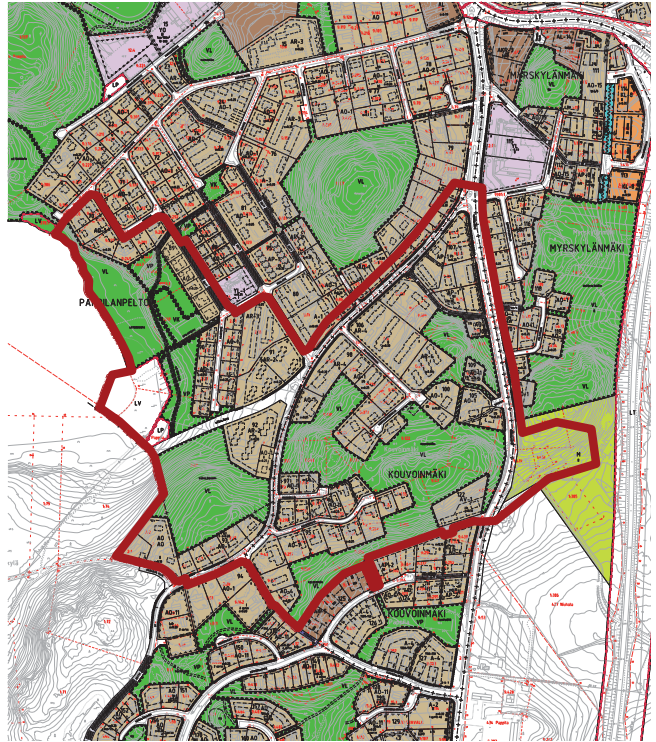
Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Vihdin kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 28.1.2002 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

4.5 Pohjakartta

Alueen pohjakartta saatetaan ajantasalle asemakaavatyön yhteydessä.

4.6 Muut päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

- Uudenmaan maakuntakaavat. Uudenmaan liitto.
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025. Vihdin kunta. Kv 15.11.2004.
- Vihdin pohjavesialueet 2005. Uudenmaan ympäristökeskus 9.8.2005.
- Vihdin kunnan yleiskaava 1986. Vihdin kunta. Kv 10.11.1986.
- Vihdin kunnan ilmastostrategia. Kv 14.6.2010 § 25.
- Vihdin liikenneturvallisuussuunnitelma. Uudenmaan ELY-keskus, 2012.
- Kaavoitusohjelma 2016
- Vihdin jalankulku-, pyörätie- ja ulkoilureittiverkoston kehittämissuunnitelma, 2012.
- Rakennusinventointi Pappila - Kouvoimäki. Hurme, 2014
- Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset (kv 2.4.2012) määrää ja ohjaa paikallisiin olosuhteisiin parhaiten soveltuvista ympäristönsuojelluksista toimenpiteistä.



Kaava-alueen likimääräinen sijainti Vihdin kunnan epävirallisella ajantasakaavalla (pohjakartta © Vihdin kunnan mittastoimi).

5 TAVOITTEET

5.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on laatia asemakaava siten, että se tukee Vihdin kunnan ilmastostrategia 2010 - 2020:n mukaisia tavoitteita: liikenteen kasvihuonepäästöjä vähennetään, yhdyskuntarakennetta eheytetään, sähkö- ja lämmitysenergian kulutuksen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä vähennetään ja varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Kunnan tavoitteena on tarkistaa alueen asemakaavaa etenkin toteutumattomilta osin ja tutkia alueen täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Myös toteutumattoman Vääkiläntien linjausta tutkitaan ja tarkistetaan tarvittaessa.

5.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttumisen takia kaavatyön yhteydessä on otettava huomioon **asemakaavan sisältövaatimusten ohella myös yleiskaavan sisältövaatimukset**, eli Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko- liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnon- arvojen vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava **valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden** huomioon ottamisesta. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa painotetaan yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja tiivistämistä, jotka edesauttavat kestävästä yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan muutostyön yhteydessä tulee huomioida erityisesti seuraavat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut asiakohdat:

Toimiva aluerakenne sekä eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

- Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuin- alueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.
- Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.
- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.
- Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto:

- Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä.
- Alueidenkäytössä turvataan energiahuollon valtakunnalliset tarpeet ja edistetään uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia.

5.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

- Asemakaavan muutostyössä huomioidaan alueen kulttuuriympäristö ja tutkitaan mahdollisuudet ja tarpeet yksittäisten kohteiden ja kokonaisuuksien kaavalliseen suojeluun.
- Alueelle laaditun luontoselvityksen tulosten mukaisesti tutkitaan mahdollisuudet arvokkaimpien luontokohteiden nykyistä parempiin kaavamerkintöihin kohteiden säilymisen varmistamiseksi

Alueen maanomistajien kaavamuutostarpeet

- Kaavamuutoshakemus 523/10.02.03/2011: Tutkitaan mahdollisuudet tarkistaa rakennuskorttelialueen rajausta korttelissa 70 (Viertotien varrella) sekä osin korttelissa 89 (Notkotien varsi).
- Kaavamuutoshakemus 350/10.02.03/2014: Tutkitaan mahdollisuudet taajamarakenteen tiivistämiseen kiinteistöllä Palomäki (kiinteistötunnus 927-434-9-122) Koppalähteenkujan varrella.
- Kiinteistö Rintelä (kiinteistötunnus 927-434-9-170): tutkitaan mahdollisuuksia taajamarakenteen tiivistämiseen ja olemassa olevan rakennuspaikan osalta korttelialuevarausmerkinnän tarkistamiseen
- Kiinteistöt Koivula (927-434-9-80) ja Yksmänty (927-434-9-370): tutkitaan mahdollisuuksia rakennuspaikkojen laajentamiseen VL-alueelle.
- Kiinteistö Pikkuahde (927-434-2-12): tutkitaan mahdollisuuksia muuttaa kiinteistö AO-korttelialueesta osaksi AR-korttelialuetta maanomistajan toiveet huomioiden
- Kiinteistö Kivirinne (927-434-9-47): tutkitaan mahdollisuuksia muuttaa voimassa olevan kaavan mukainen AV-1 -alue AO-alueeksi, samalla tutkitaan alueen lisärakentamisen mahdollisuuksia
- Kiinteistö Kivimäki (927-434-9-236): tutkitaan mahdollisuudet osoittaa alueelle lisärakentamista ja/tai lisää rakennuspaikkoja ja/tai rakentamistyyppin tarkistaminen

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Suunnittelun tarve

Kunnan tavoitteena on tarkistaa alueen voimassa olevia asemakaavoja etenkin toteutumattomien rakennuskortteleiden osalta. Tavoitteena on eheyttää ja tehostaa aluerakennetta Vihdin kirkonkylän taajamassa, palveluiden läheisyydessä.

Alueella on runsaasti asemakaavan muutostoiveita yksityisiltä maanomistajilta. Kaava V 41 on kirjattu kunnan kaavoitusohjelmaan jo yli 10 vuoden ajan.

6.2 Suunnittelun käynnistäminen

Pappilanpellon - Kouvoimäen asemakaavamuutos sisältyy kunnanvaltuuston 9.11.2015 § 49 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuodelle 2016.

6.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat ja lähialueen asukkaat sekä yritykset, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat kunnan sisäiset ja ulkoiset viranomaiset.

Osalliset on lueteltu tarkemmin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), Kate 5.11.2014, § 113, Kate liite 2.

6.4 Kaavaprosessin vaiheet

- Pappilanpellon - Kouvoimäen asemakaavamuutos sisältyy kunnanvaltuuston 9.11.2015 § 49 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuodelle 2016.
- Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyssä 5.11.2014 § 113.
- Kaava kuulutettiin vireille 13.11.2014.
- Kaavan perusselvitykset ja tavoitteet -raportti on laadittu kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kokoukseen 8.6.2016.



Kaavamuutosalue viistokuvalla.

7 SELVITYKSET JA LÄHTEET

- Uudenmaan maakuntakaavat. Uudenmaan liitto.
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025. Vihdin kunta. Kv 15.11.2004.
- Vihdin pohjavesialueet 2005. Uudenmaan ympäristökeskus 9.8.2005.
- Vihdin kunnan yleiskaava 1986. Vihdin kunta. Kv 10.11.1986.
- Asemakaava (rakennuskaava) osalle Vihdin kirkonseutua, kaava V 6, 1974.
- Vihdin kirkonseudun asemakaava (rakennuskaava), kaava V 14, 1986.
- Pappilanpellon ja Vääkilän asemakaava (rakennuskaava) ja asemakaavan muutos, kaava V 20, 1990.
- Kouvoimäki - Vääkilä asemakaava ja asemakaavan muutos, kaava V 22, 990.
- Vihdin kunnan ilmastostrategia. Kv 14.6.2010 § 25.
- Vihdin liikenneturvallisuussuunnitelma. Uudenmaan ELY-keskus, 2012.
- Kaavoitusohjelma 2016
- Vihdin jalankulku-, pyörätie- ja ulkoilureittiverkoston kehittämissuunnitelma, 2012.
- Rakennusinventointi Pappila - Kouvoimäki. Hurme, 2014
- Luontoselvitys. Luontotieto Keiron Oy, 2015

Vihdissä 8.6.2016

Suvi Lehtoranta, kaavoituspäällikkö M-A

Miia Perätalo, kaavasuunnittelija, ins. AMK



TEKNINEN JA YMPÄRISTÖKESKUS