



V/HTA

Kaava V43 Pappilan asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen selostus



Ella 8.3.2022

Kh

Kv

S

S

S

Ella om

Kh liite

Kv liite

Kaavan laatija:
Miia Ketonen

Tarja Johansson
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti tarja.johansson@vihti.fi
puh. 044 042 1171



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kate 13.4.2016 § 30 Kate liite 2
Kuulutus 26.4.2016

Tavoitteet

Kate 2.11.2016 § 83 Kate om
Kh 14.11.2016 § 188 Kh liite 2

Valmistelumateriaali

Kate 20.9.2017 § 61 Kate om
Nähtävillä 18.10 - 16.11.2017

Kaavaehdotus

Kate 20.4.2021 § 29 Kate om
Kh 26.4.2021 § 94 Kh liite 2
Nähtävillä 12.5.-10.6.2021

Kaavan hyväksyminen

Ella 8.3.2022 § Ella om
Kh § Kh liite
Kv § Kv liite

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

Tämä selostus liittyy 14.12.2021 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000). Se julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla <http://www.vihti.fi/kaavaV43>.

*Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi
Viistoilmakuvat © Vihdin kunta*

Kaavan on laatinut Miia Ketonen

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Vihti

Taajama: Kirkonkylä

Kaavan nimi: Pappilan asemakaavan muutos

Numero: V43

Asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai osaa niistä (434): RN:o 12:4, 13:0, 1:137, 1:140, 9:337 ja 9:338.

Asemakaavan muutos koskee osaa Vihdin kirkonkylän korttelista 15, sekä Pappilanmäen että Parkinmäen lähivirkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa Vihdin kirkonkylän korttelista 15, kortteli 31 sekä Pappilanmäen lähivirkistysalue.

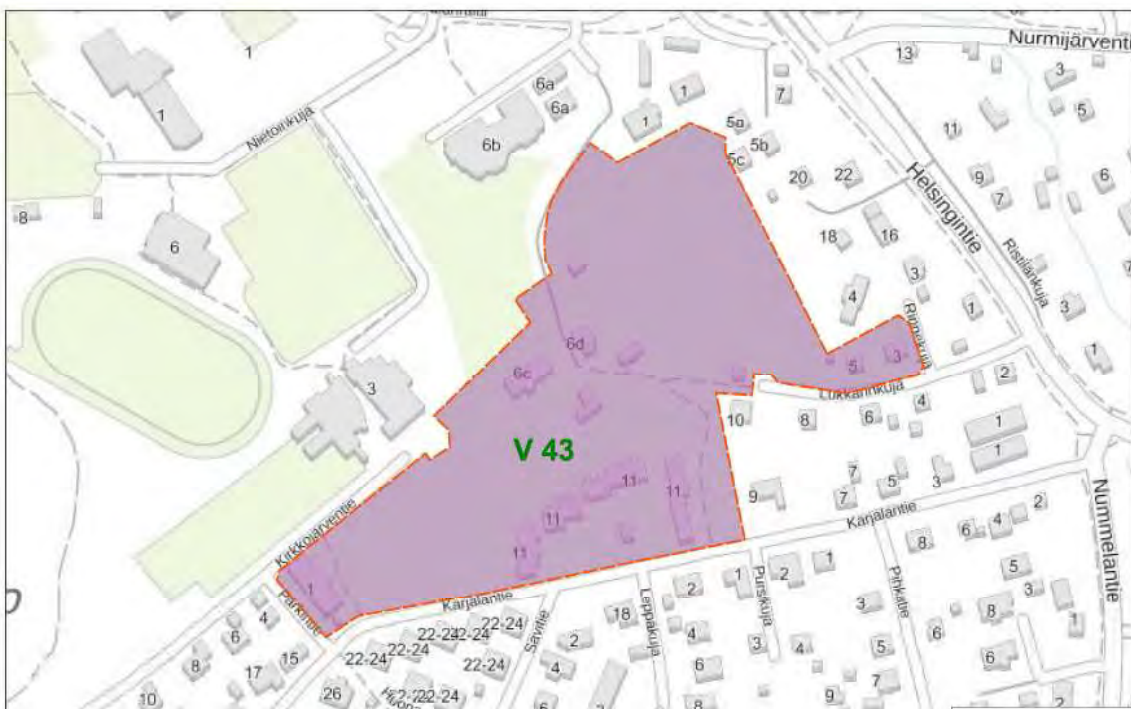
1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Pappilan alueelle sijoittuvan käyttämättömän rakennusoikeuden siirtomahdollisuuksia. Samassa yhteydessä tarkistetaan myös muilta osin alueella voimassa olevien kaavojen ajanmukaisuus. Tavoitteena on parantaa rakennusoikeuden toteuttamismahdollisuuksia. Tämän lisäksi kaavamuutoksen tavoitteena on turvata riittävät virkistysmahdollisuudet alueen asukkaiden tarpeisiin sekä toimivat virkistysyhteydet alueella ja sen lähiympäristössä.

1.3 Kaava-alueen määrittely

Kaavamuutosalue sisältää Pappilan asemakaavan mukaisen rakennuspaikan, sen eteläpuolella sijaitsevan rivitalokorttelin sekä Parkinmäen ja Pappilanmäen lähivirkistysalueet. Alue on alustavasti rajattu koskemaan sellaista aluetta, jolla kiinteistöjaotus ei vastaa voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu etelässä Karjalantien, pohjoisessa Parkinmäentien ja Pappilanpellon kouluun, lännessä Parkintien varren rakennetun rivitalokiinteistön ja lähivirkistysalueen rajaan sekä idässä Pappilanmäkeen rajoittuviin rakennuskortteleihin. Kaavamuutosalueeseen on valmisteluvaiheen jälkeen sisällytetty myös korttelin 15 rakennuspaikka 13.

Suunnittelualue on alustavan rajauksen mukaan pinta-alaltaan noin 5 ha. Kaavamuutos koskee kaavojen V 10 ja V 20 mukaisia korttelein 15 rakennuspaikkoja 1 ja 2 sekä lähivirkistysalueita.



Kaava-alueen V43 sijainti sekä alustava rajaus taustakartalla. © MML

1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
• 1.1 Tunnistetiedot	3
• 1.2 Kaavan tarkoitus	3
• 1.3 Kaava-alueen määrittely	3
• 1.4 Sisällysluettelo	4
• 1.5 Luettelo liiteasiakirjoista	5
• 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. TIIVISTELMÄ	6
• 2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
• 2.2 Asemakaava	6
3. LÄHTÖKOHDAT	7
• 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
• 3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
• 3.1.2 Luonnonympäristö	8
• 3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
• 3.2 Suunnittelutilanne	11
• 3.2.1 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
• 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
• 4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	13
• 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
• 4.4 Asemakaavan tavoitteet	13
• 4.5 Alustava asemakaavaratkaisu	14
• 4.5.1 Alustavan kaavaratkaisun kuvaus	14
• 4.5.2 Alustavan kaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen ja arviointi	14
• 4.5.3 Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen	15
• 4.5.4 Kaavaratkaisun valinta ja perusteet	17
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
• 5.1 Kaavan rakenne	18
• 5.2 Aluevaraukset	18
• 5.3 Kaavan vaikutukset	19
• 5.4 Ympäristön häiriötekijät	19
• 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
• 5.6 Nimistö	19
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
• 6.1 Asemakaavan toteuttaminen ja ajoitus	20
Lisätietoja	21

1.5 Luettelo liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Kaavakartta
- Liite 3. Kaavamerkinnot ja määräykset
- Liite 4. Muutettavat asemakaavat
- Liite 5. Vastineraportti
- Liite 6. Seurantalomake

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2006.
- Uudenmaan I vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2010.
- Uudenmaan II vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2013.
- Uudenmaan III vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2012.
- Uudenmaan IV vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2017.
- Uusimaa-kaava 2050, hyväksytty (ei lainvoimainen). Uudenmaan liitto, 2020.
- Vihdin kunnan yleiskaava 1986. Vihdin kunta. Kv 10.11.1986.
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025. Vihdin kunta. Kv 15.11.2004.
- Vihdin strateginen yleiskaava, hyväksytty (ei lainvoimainen). Vihdin kunta, 2020.
- Vihdin pohjavesialueet 2014. Uudenmaan ELY-keskus 2014.
- Kirkonmäki, osia Pappilanpellosta ja Sipilänmäestä, asemakaava (rakennuskaava), kaava V 10, 1981.
- Pappilanpellon ja Vääkilän asemakaava (rakennuskaava) ja asemakaavan muutos, kaava V 20, 1990.
- Vihdin kuntastrategia 2018 - 2021. Vihdin kunnanvaltuusto 26.2.2018.
- Vihdin liikenneturvallisuussuunnitelma. Uudenmaan ELY-keskus, 2012.
- Kaavoitusohjelma 2021 - 2022
- Vihdin jalankulku-, pyörätie- ja ulkoilureittiverkoston kehittämissuunnitelma, 2012.
- Rakennusinventointi Vihdin kirkonkylä 1. Piipponen 1991.
- VIHTI: kirkonkylä, Ojakkala ja Nummela. Kaava-alueiden arkeologinen inventointi. Museovirasto 2012.
- Vihdin kirkonkylän Pappilan alueen asemakaavan kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys. Sito, 2017.
- Vihdin kirkonkylän Pappilan alueen asemakaavan liito-oravaselvitys, Sito 2017.
- Pappilanmäen luontoselvitys, Luontotieto Keiron Oy 2021.
- Pappilanmäen vaahteraesiintymä/lausunto, Luontotieto Keiron Oy 2021.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Pappilan asemakaavamuutos on sisältynyt Vihdin kunnan kaavoitusohjelmiin vuoden 2016 kaavoitusohjelmasta lähtien.
- Asemakaavamuutos sisältyy myös kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoituohjelmaan vuosille 2021 - 2022 (kv. 7.12.2020 § 63)
- Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyssä 13.4.2016 § 30.
- Kaavamuutos kuulutettiin vireille 26.4.2016.
- Kaavamuutoksen perusselvitykset ja tavoitteet -raportti on merkitty tiedoksi kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kokouksessa 2.11.2016 § 83.
- Kaavamuutoksen tavoitteet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 14.11.2016 § 188.
- Kaavamuutoksen valmisteluaineisto on käsitelty kaavoitus- ja teknisessä lautakunnassa 20.9.2017 § 61.
- Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä ajalla 18.10. - 16.11.2017.
- Kaavaehdotus käsiteltiin kaavoitus- ja teknisessä lautakunnassa 20.4.2021 ja kunnanhallituksessa 26.4.2021.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä ajalla 12.5. - 10.6.2021.
- Kaava on valmisteltu hyväksymiskäsittelyyn 14.12.2021 alkaen.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa esitetään suunnittelun alueen maankäytön osittainen muutos nykyistä tiiviimmäksi asuin-alueeksi. Kohde sijoittuu Vihdin kirkonkylän keskusta-alueelle, kaupallisen keskustan eteläpuolelle. Suunnittelun alue rajoittuu eteläosistaan Karjalantiehen, länsiosistaan Parkinmäentiehen, pohjoisesta Vihdin seurakuntatalon kiinteistöön ja idästä Pappilanmäkeä reunustaviin asuinkiinteistöihin sekä Lukkarinkujaan. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,5 ha, ja se on pääosin Vihdin seurakunnan omistuksessa. Kaavamuutoksessa on esitetty kaksi täysin uutta asuinpienalojen rakennuspaikkaa, joiden sijoittelussa on tukeuduttu olemassa olevaan alueen katuverkostoon. Lisäksi asemakaavan rajaukseen sisältyy toteutuneita korttelialueita ja rakennuspaikkoja, joiden osalta asemakaavaa on päivitetty vastaamaan nykyistä tarvetta ja muutoin toteutuneita olosuhteita. Pappilanmäen laaja ja aktiivisessa käytössä oleva virkistysalue on pyritty säilyttämään yhtenäisenä ja mahdollisimman laajana täydennysrakentamisesta huolimatta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen sijainti on keskeinen Vihdin kirkonkylän historiallisessa taajamassa, Vihdin kunnan keskiosissa. Alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu, ja sillä sijaitsee Vihdin Pappilan päärakennus sivu- ja talousrakennuksineen. Lisäksi kaavamuutosalueeseen sisältyy Karjalantien varteen sijoittuva rivitaloyhtiö, joka on toteutettu 1980-luvun alussa. Kaavan valmisteluvaiheen jälkeen suunnittelualueeseen on sisällytetty myös kaksi rakennettua kiinteistöä Lukkarikujan varrelta, jotta kaavamuutoksella olisi mahdollista päivittää tonttijako voimassa olevan tilanteen mukaisesti ja tutkia mahdollisuudet maa-alueen liittämiseksi toiseen asuinkiinteistöön. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,5 ha.

Koko suunnittelualue sijoittuu Vihdin Veden toiminta-alueelle ja on siten rakennettujen kunnallisteknisten verkkojen piirissä.

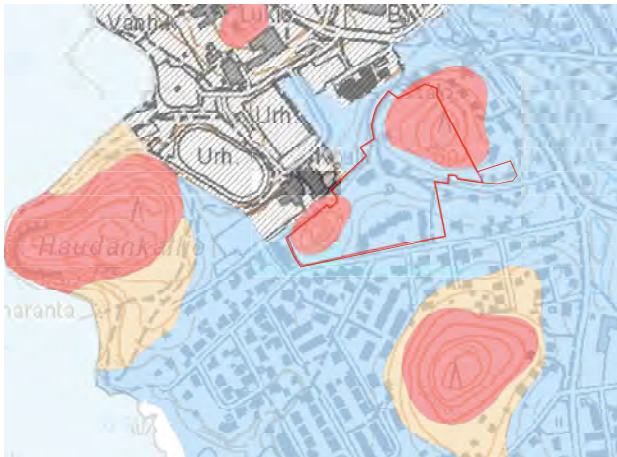


Kaava-alueen V43 alustava raja us ilmakuvalla. © MML

3.1.2 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, Pappilanmäen ja Parkinmäen toimiessa päävedenjakajina. Rakentaminen laajemmalla Pappilanpellon alueella on sijoittunut mäkien rinne- ja reuna-alueille, ja ranta-alueet sekä mäkien lakialueet on jätetty rakentamisesta vapaiksi.

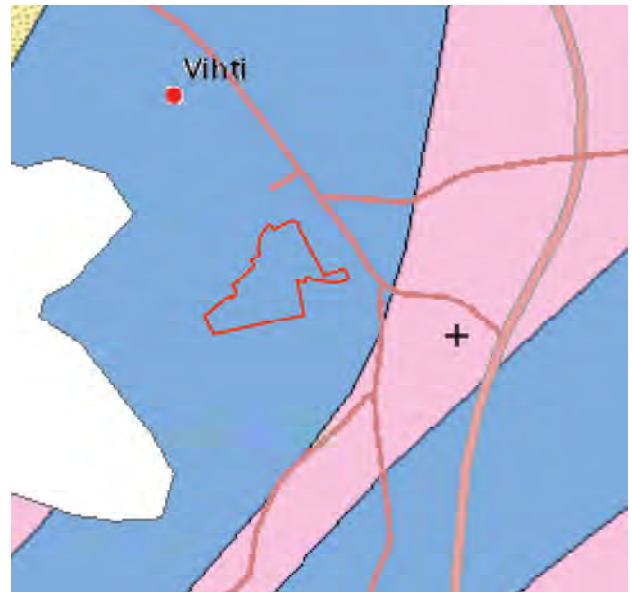


Maaperäkarta suunnittelualueesta (GTK).

Suunnittelualueen korkeusasema vaihtelee Karjalantien varren noin 40 m-mpy Pappilanmäen lakialueeseen, noin 66 m-mpy.

Kallioperä, maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuutosalueen kallioperä on kiillegneisiä. Kaava-alueen maaperä on suurelta osin savea (Sa) ja Parkinmäen alueelta kalliota (Ka). Rakennettavuudeltaan maaperä on pääasiassa haasteellisesta savimaata. Tarkemmat perustamisolosuhteet on selvitettävä tapauskohtaisesti rakennuslupavaiheessa.



Kallioperäkarta suunnittelualueesta (GTK).



Suunnittelualue viistokuvalla.

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 etelää kohti viettävää rinnettä, ja pienilmaston kannalta alueen sijainti on sopiva rakentamiseen.

Vesistöt ja vesitalous

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. Alueelta sadevesiviemäriin kerättävät hulevedet johdetaan Kirkkojärveen. Hiidenveden vedenlaatu on välttävää ja järvi on vahvasti ulkokuormitteinen.

Suunnittelualueelle ei sijoitu luokiteltuja pohjavesialueita.

Kasvillisuus

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

Suunnittelualue on kauttaaltaan rakennettua ympäristöä, lukuunottamatta Parkinmäen ja Pappilanmäen metsäisiä kokonaisuuksia. Parkinmäen metsä on sekapuustoinen, pääasiassa koivua ja mäntyä kasvava pienehkö, noin yhden hehtaarin kokoinen virkistysalue. Alueelta on polkuyhteyksiä myös Pappilan alueelle. Pappilan alue on kokonaisuudessaan hoidettua pihapiiriä, kuin myös Karjalantien varteen sijoittuvan taloyhtiön pihapiirikin. Pappilanmäki on mäntyvaltainen lähivirkistysalue. Parkinmäen kokonaisuuteen vuonna 2017 laadittujen selvitysten (Sito 2017) mukaan selvitysalueella ei esiinny luonnonsuojelulain 29 §:n suojeltuja luontotyyppkejä eikä vesilain 11 §:n suojeltuja vesiluontotyyppkejä. Myöskään liito-oravasta ei tehty havaintoja selvitysalueella eikä sieltä ole myöskään aikaisempia uhanalaisrekisteriin merkittyjä havaintoja.

Pappilanmäen virkistysalueella teetettiin luontoselvitys kesällä 2021 (Luontotieto Keiron Oy). Selvityksessä todetaan, että kasvillisuuden muodostavat tavanomaiset lehtojen ja kangasmetisien lajit. Varsinaisia luontotyyppkejä selvitysalueelta oli vaikea määrittää sekä kulttuurivaikutuksen että mosaikkimaisuuden takia. Puustossa silmiinpistävää on metsävaahteran runsaus. Vaahteroita on eri ikäisiä ja kokoisia. Ne ovat todennäköisesti kylväytyneet alueelle luontaisesti, mutta alkuperäiset emopuut saattavat olla pappilaan istutettuja. Puiden koko ja lukumäärä riittää täyttämään luonnonsuojelulain 29 § luontotyyppin jalopuumetsikön kriteerit. Kriteerin mukaan vähintään halkaisijaltaan 7 cm paksuisia jaloja lehtipuita tulee olla vähintään 20 kappaletta hehtaarilla. Jalopuumetsikön tulee olla luontaisesti syntynyt eli se ei saa olla istutettu.

Alueen vaahterapuusto on kartoitettu selvityksen perusteella paikkatietoaineistona. Kaikkiaan halkaisijaltaan vähintään 10 cm kokoisia vaahteroita mitattiin 47 kappaletta, mutta niitä on rajatun esiintymän alueella vielä jonkin verran enemmän. Nuorta vaahteraa esiintyy myös muualla Pappilanmäen selvitysalueella, mutta esimerkiksi luoteisrinteen puustoa on harvennettu voimakkaasti. Jalopuumetsiköt ovat suojeltuja luontotyyppkejä, joiden ominaispiirteitä ei saa muuttaa. Muuttamiskielto tulee voimaan, kun Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on päätöksellään määritellyt alueen rajat ja antanut päätöksen tiedoksi alueen omistajille ja haltijoille. Pappilanmäen alueesta suuri osa on kaavaehdotuksen perusteella jäämässä virkistysalueeksi. Vaahterametsikkö voidaan huomioida myös kaavassa sopivalla merkinnällä, joka säilyttää sen ominaispiirteet.



Pappilanmäen vaahterat kartalla.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

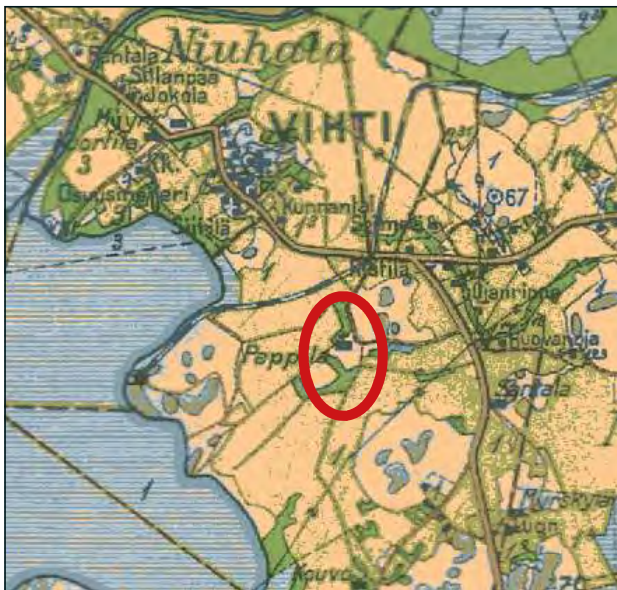
Alueen asutushistoriallisia vaiheita

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.

Kaavamuutosalueelle on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2012 (Museovirasto), ja inventoinnin perusteella alueelta on löytynyt entuudestaan tuntematon muinaisjäänne. Inventoinnin mukaan alueella on havaittavissa jäännöksiä pappilan vanhemmasta rakennuskannasta. Kaavamuutosalueella on selvästi erottuva suurehko rakennuksen pohja sekä mahdollisia kellarikuoppia. Alueen yli kulkevalla polulla on tiiliä ja laastia. Muinaisjäännealue ulottuu mäen juurelta nykyisen pappilan pihamaalle. Rakennuksen perustukset kuulunevat nykyistä 1800-luvulla rakennettua pappilaa vanhempaan rakennusvaiheeseen.

Suunnittelualueen rakennuskanta ja kulttuuriympäristö

Pappilan vanha pihapiiri rakennuksineen on kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä. Pappilan rakennuskokonaisuuteen kuuluvat 1854 rakennettu pappilan päärakennus puutarhoineen, pihapiiriin kuuluva 1890 rakennettu kanttorin virka-asunto talousrakennuksineen sekä kirkonkylän keskustan suuntaan ja seurakuntatalolle johtava puukuja. Pappilan rakennuskokonaisuus sijoittuu mäelle, ja se on näkyvä elementti Vihdin kirkonkylän kulttuurimaisema-alueessa.



Kaava-alueen likimääräinen sijainti vuoden 1924 kartalla.

Pappilan päärakennus on hirsirunkoinen ja satulakattoinen. Julkisivuvuorauksena on pystypeiterimoitus ja katemateriaalina on pelti. Rakennus on sisäosiltaan kokonaan uudistunut remonttien yhteydessä. Ulkoasun osalta on tehty mm. seuraavia muutoksia: punainen väri on muutettu 1920-luvulla keltaiseksi, ikkunoiden pokat on vaihdettu alkuperäisistä poikkeaviin, rakennuksen takapuolelle on toteutettu avoveranta ja koillispuolelleen on toteutettu kirkkoherranviraston sisäänkäynti.

Kanttorin virka-asunto on niin ikään hirsirunkoinen ja satulakattoinen. Julkisivuvuorauksena on käytetty lomalaudoitusta ja katemateriaalina tiiltä. Rakennuksen ulköväritys on punainen.

Lisäksi Pappilanmäen eteläosiin, Lukkarinkujan päähän sijoittuu pappilan vanha, tiilinen viljakuivaamo.

Kaavamuutosalueeseen on rajattu myös Karjalantien varteen sijoittuva rivitaloyhtiö. Yhtiö on toteutettu vuonna 1983. Yhtiön asuinrakennukset ovat yksikerroksisia, julkisivultaan pääosin vaaleansävyisiä ja harjakattoisia.

Lisäksi Lukkarinkujan varrelta kaavamuutosalueeseen on sisällytetty kaksi asuinkiinteistöä. Molemmilla kiinteistöillä sijaitsee rinnettä hyödyntäen toteutetut omakotitalot. Toinen asuinrakennus on toteutettu 1950-luvulla ja toinen 1990-luvulla. Molemmilla asuinrakennuksista on rinteeseen suuntainen harjakatto. Muilta osin suunnittelualue on rakentumaton.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueen olemassa olevat työpaikkatoiminnot liittyvät Pappilaan ja Vihdin seurakunnan toimintaan alueella. Alue tukeutuu Vihdin kirkonkylän monipuolisiin palveluihin, suunnittelualueen rajautuessa Pappilanpellon alakoulun rakennuspaikkaan. Kirkonkylän kaupalliset palvelut sijoittuvat suunnittelualueesta pohjoiseen, alle 500 metrin etäisyydelle kaavamuutosalueesta. Kirkonkylän palveluiden lisäksi kaavamuutosalueen eteläpuolelle, Nummelantien varteen, on kaavoitettu Koivissillan työpaikka-alue, jonka kunnallistekniikan toteutus on parhaillaan käynnissä.

Virkistys

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

Liikenneverkko

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti hyvällä paikalla, rajautuen eteläosiltaan Karjalantiehen, länsiosiltaan Parkinmäentiehen ja pohjoisosiltaan Vihdin seurakuntatalon kautta Niuhalanraittiin. Paikallisliikenteen linja-autot kulkevat Niuhalanraittia pitkin sekä Helsingin että Karkkilan suuntiin.

Suunnittelualueelta on matkaa Vihdin kirkonkylän linja-auto-asemalle keskimäärin 500 metriä. Linja-autoasemalta on hyvät joukkoliikennedytydet 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-alueella ja alue on kunnallistekniikan piirissä. Alueella ei ole kaukolämmön verkostoa eikä maakaasun jakeluverkostoa.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääasiassa Vihdin seurakunnan omistuksessa. Vihdin kunnan ja seurakunnan välille on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueet koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uudenmaan kokonaismaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006, 1. vaihemaakuntakaava 22.6.2010, 2. vaihemaakuntakaava 30.10.2014 ja 3. vaihemaakuntakaava 14.12.2014. Maakuntakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu taajamatoimintojen aluetta ja kirkonkylän keskusta-alue on osoitettu punaisella neliöllä sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena.

Uusi strateginen Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty vuonna 2020, mutta hyväksymispäätös on muutoksenhaussa. Hyväksytyssä Uusimaa-kaava 2050:ssä Vihdin kirkonkylän keskus on osoitettu pienen keskuksen keskustatoimintojen alueeksi. Vanhalan ja Vihdin kirkonkylän viljelymaisema on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Yleis- ja osayleiskaavat

Vihdin strategisessa yleiskaavassa (19.10.2021) kohde sijoittuu Vihdin kirkonkylän aluekeskuksen alueelle. Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on toiminnoiltaan monipuolinen keskusta-alue, jonne saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista, palveluja hallintorakentamista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja. Täydennysrakentamisessa ja muussa suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa oleva kulttuuriympäristö ja miljöö. Alueen suunnittelun tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä. Alueen uusien rakennuspaikkojen muodostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Aluekeskuksessa



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti (rajattu sinisellä) Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisella yhdistelmäkartalla.



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti (rajattu sinisellä) Uusimaa 2050-kaavakartalla.

vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 20 000 k-m². Lisäksi kohde on osa sekä maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ja arvokasta kallioaluetta. Kohde sijoittuu kaavallisesti myös joukkoliikenteen käytävään.

Asemakaavat

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Suurinta osaa kaava-alueesta koskee kaava V 20: Pappilanpellon ja Vääkilän asemakaava (rakennuskaava) ja asemakaavan muutos. Kaava on vahvistettu vuonna 1990. Kaavalla on osoitettu Parkinmäen lähivirkistysalue kevyenliikenteen väyliseen sekä Karjalantien varren rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, AR-3. Pappilan ja Pappilanmäen alueilla on voimassa kaava V 10 : Kirkonmäki, osia Pappilanpellosta ja Sipilänmäestä, asemakaava (rakennuskaava). Pappila on asemakaavassa osoitettu merkinnällä AOR: erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialue.

Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Vihdin kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 9.9.2019 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Pohjakartta on saatettu ajantasalle ja hyväksytty 25.3.2021.

Muut suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat

- Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2006.
- Uudenmaan I vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2010.
- Uudenmaan II vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2013.
- Uudenmaan III vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2012.
- Uudenmaan IV vaihemaakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2017.
- Uusimaa-kaava 2050, hyväksytty (ei lainvoimainen). Uudenmaan liitto, 2020.
- Vihdin kunnan yleiskaava 1986. Vihdin kunta. Kv 10.11.1986.
- Vihdin kunnan kehityskuva 2025. Vihdin kunta. Kv 15.11.2004.
- Vihdin strateginen yleiskaava, hyväksytty (ei lainvoimainen). Vihdin kunta, 2020.
- Vihdin pohjavesialueet 2014. Uudenmaan ELY-keskus 2014.
- Kirkonmäki, osia Pappilanpellosta ja Sipilänmäestä, asemakaava (rakennuskaava), kaava V 10, 1981.
- Pappilanpellon ja Vääkilän asemakaava (rakennuskaava) ja asemakaavan muutos, kaava V 20, 1990.
- Vihdin kuntastrategia 2018 - 2021. Vihdin kunnanvaltuusto 26.2.2018.
- Vihdin liikenneturvallisuussuunnitelma. Uudenmaan ELY-keskus, 2012.



Kaavamuuotosalueen likimääräinen sijainti (rajattu punaisella) Vihdin strategisen yleiskaavan pääkartalla.



Kaavamuuotosalue rajattuna Vihdin kunnan epävirallisella ajantasa-ase-
makaavakartalla.

- Kaavoitusohjelma 2021 - 2022
- Vihdin jalankulku-, pyörätie- ja ulkoilureittiverkoston kehittämissuunnitelma, 2012.
- Rakennusinventointi Vihdin kirkonkylä 1. Piipponen 1991.
- VIHTI: kirkonkylä, Ojakkala ja Nummela. Kaava-alueiden arkeologinen inventointi. Museovirasto 2012.
- Vihdin kirkonkylän Pappilan alueen asemakaavan kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys. Sito, 2017.
- Vihdin kirkonkylän Pappilan alueen asemakaavan liito-oravaselvitys, Sito 2017.

4.ASEMAKAAVANSUUNNITTELUNVAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta, ja kaava V43 on kirjattu Vihdin kunnan kaavoitusohjelmaan vuodesta 2016 lähtien. Maanomistajan tavoitteena on tutkia Pappilan alueelle sijoittuvan käyttämättömän rakennusoikeuden siirtomahdollisuuksia.

4.2 Suunnittelunkäynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

- Pappilan asemakaavan muutos on sisältynyt kunnan kaavoitusohjelmiin vuodesta 2016 lähtien.
- Asemakaavamuutos sisältyy myös kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoituohjelmaan vuosille 2021 - 2022 (kv. 7.12.2020 § 63).

4.3 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 13.4.2016, § 30, kate liite 2.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

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.

Kaavamuutostyön pääasiallisena tavoitteena on tarkistaa alueella voimassa olevien asemakaavojen ajanmukaisuus ja päivittää kaavaa vastaamaan nykyisiä tarpeita.

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 kestäväällä 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 alueidenkäytön 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 asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.
- Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheytetessä 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.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.
- Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

- Asemakaavan muutostyössä huomioidaan alueen merkittävä kulttuuriympäristö ja muinaismuistokohde ja tutkitaan kaavaratkaisua, joka nykyistä paremmin edistää em. arvojen suojelemista koskevia tavoitteita.
- Kaavamuutoksen tavoitteena on turvata riittävät virkistysmahdollisuudet alueen asukkaiden tarpeisiin sekä toimivat virkistysyhteydet alueella ja sen lähiympäristössä.
- Kaavamuutoksen yhteydessä voidaan tarkistaa mahdollisia ristiriitaisuuksia kaava- ja kiinteistörajojen välillä.
- Vihdin seurakunnan tavoitteena on tutkia Pappilan alueelle sijoittuvan käyttämättömän rakennusoikeuden siirtomahdollisuuksia.

4.5 Alustava asemakaavaratkaisu

4.5.1 Alustavan kaavaratkaisun kuvaus

Alueelle laadittiin yksi kaavaluonnoskartta määräyksineen. Luonnoskartassa esitettiin Pappilan rakennuspaikan muutoskäyttötarkoitukseltaan Pappilan toimintaa paremmin kuvaavaksi. Kyseiseltä rakennuspaikalta oli kaavaluonnoksessa poistettu 1000 k-m²:ä käyttämätöntä pientalojen rakennusoikeutta. Sen sijaan uutta asuin- ja erillispientalojen rakennusoikeutta oli osoitettu kaavamuutosalueella Karjalantien, Parkinmäentien ja Lukkarinkujan varsille.

Kaavamuutoksella ei esitetty muodostettavan uusia katulinjauksia, vaan esitetyt rakennuspaikat sijoittuivat olemassa olevien ja toteutettujen kaavakatuojen varsille.

Asemakaavan muutosluonnoksessa esitettiin osa korttelia 15 (Pappilan rakennuspaikka sekä uusi asuinpienalojen rakennuspaikka Lukkarinkujan varrella), kortteli 31 (kaksi uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa Parkinmäentien varrella) sekä kortteli 32 (sisältää olemassa olevan rivitalotontin Karjalantien varrella sekä sen länsipuolelle sijoitetun uuden asuinpienalojen rakennuspaikan).

Kaavamuutoksella lähivirkistysalueiden pinta-alat pienenevät verrattuna voimassa oleviin asemakaavoihin, mutta yhteys niiden välillä vahvistuu asemakaavamuutoksen myötä.

4.5.2 Alustavan kaavaratkaisun vaikutustenselvittäminen ja arviointi

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan

Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta Vihdin kirkonkylän ydinalueilla. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen palveluiden läheisyydessä edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Paikallisessa maisemassa ja taajamakuvaan muutos on merkittävä maankäytön muuttuessa osittain lähivirkistyskäytöstä asuinrakentamiseen.

Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

Vihdin seurakunta on ainoa palvelu- ja työpaikkatoimija suunnittelualueella (Pappila) eikä kaavamuutoksella ole vaikutuksia Pappilan toimintaan.

Vaikutukset liikenteeseen

Uusi asuinrakentaminen tuo toteutuessaan vähäisessä määrin uutta liikennettä alueen olemassa oleville kokooja- ja tonttikauduille. Liikenteen lisääntyminen on kuitenkin vaikutuksiltaan vähäistä.

Vaikutukset väestöön ja sosiaalisiin oloihin

Kaavaluonnos tuo toteutuessaan uusia asukkaita suunnittelualueelle. Kohde on Pappilanpellon koulun oppilaaksiottoaluetta alakoulun osalta ja Vihdin yhtenäiskoulun aluetta yläkoulun osalta. Pappilanpellon koulu rajoittuu suunnittelualueeseen ja VYK:uun on matkaa korkeintaan 500 metriä. Kaavamuutos mahdollistaa ja edistää asumista hyvien palvelujen ja turvallisten liikenneyhteyksien äärellä.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Alueelle sijoittuu Pappilan päärakennus talousrakennuksineen ja pihapiireineen. Kokonaisuus on kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä. Kaavaluonnos edistää kokonaisuuden säilymistä asianmukaisella pääkäyttötarkoituksella, rakennusten suojelumerkinnöillä sekä sillä, että asuinrakentamisen lisärakennusoikeus osoitetaan kokonaisuudesta erilleen.

Vaikutukset virkistykseen

Kaavamuutoksen toteuttamisen myötä osa alueesta poistuu virkistyskäytöstä. Muutos on merkittävä etenkin Parkinmäen lähivirkistysalueella. Alueelle on kuitenkin myös kaavaluonnoksessa varaukset lähivirkistysyhteyksille Karjalantien ja Parkinmäentien välillä (Parkinmäenpolku), sekä yhteys Pappilanmäen laajemmalle lähivirkistysalueelle.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen toteuttamisen myötä rakentamiseen muuttuu osittain lähivirkistysalueita. Alueella ei kuitenkaan esiinny luonnonsuojelulain 29 §:n suojeltuja luontotyyppiä eikä vesilain 11 §:n suojeltuja vesiluontotyyppiä. Myöskään liito-oravasta ei tehty havaintoja selvitysalueella eikä sieltä ole myöskään aikaisempia uhanalaisrekisteriin merkittyjä havaintoja. Tästä syystä kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat mahdollisimman vähäiset.

Vaikutukset Vihdin kunnan ilmastostrategian toteutumiseen

Kunnan ilmastostrategian tavoitteena on vähentää kasvihuonekaasupäästöjä ainakin 20 % vuoden 1990 tasosta vuoteen 2020 mennessä. Kaavan valmisteluaineisto tukee ilmastostrategian tavoitteita tiivistämällä yhdyskuntarakennetta.

Vaikutukset talouteen

Ennen kaavan hyväksymistä alueen maanomistajan ja kunnan kesken laaditaan maankäytösopimus, jossa sovitaan alueen suunnittelun ja toteuttamisen kustannustenjaosta.

Alueen kunnallistekniikka on valmiina, mutta alueelle sijoittuva toiminta tuottaa kunnalle välillisesti tuloja mm. verotuloina.

4.5.3 Lausunnot jamielipiteetsekäniidenhuomioon ottaminen

Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne ja infrastruktuuri sekä ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueet), Uudenmaan liitto, Liikennevirasto, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Vihdin Vesi, Fingrid Oyj, Caruna Oy, Gasum Oy, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Lohjan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristöterveysjaosto, Rosk'n Roll Oy Ab, kunnan rakennusvalvonta, kunnan ympäristövalvonta, kunnan kunnallistekniikka, kunnan mittauslaitos, kunnan tilapalvelu, kunnan museotoimi, Suur-Vihdin Kilta ry, Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry, Vihdin yrittäjät ry, Vihti-Seura ry, Vihdin omakotiyhdistys ry, Vihdin luonto ry, vammaisneuvosto ja vanhusneuvosto.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, museovirasto, Fingrid Oyj, Caruna Oy, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry, Vihdin museo, vammaisneuvosto ja vanhusneuvosto. Lisäksi Vihdin seurakunta on antanut oman lausuntonsa. Valmisteluaineistosta saatiin yksi mielipide.

Alla saapuneet lausunnot ja mielipide referoituna sekä vastineet niihin.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

ELY-keskus katsoo, että rakennusoikeuden siirto pois Pappilan alueelta on perusteltua ja kaavamuutos tukee tiivistyvän taajamarakenteen tavoitteita Vihdin Kirkonkylällä. Kaavamuutos parantaa itälänsisuuntaisia viher- ja virkistysyhteyksiä. ELY-keskus toteaa, että rakennusten suojelumääräykset ovat asianmukaiset, eikä uudisrakentaminen heikennä Pappilan historiallisen ympäristön arvoja.

Määräystä /s on syytä terävöittää edistämään pappilan historiallisen puutarhan ja siellä olevien rakenteiden säilymistä. Määräyksenä voi käyttää esimerkiksi seuraavansisältöistä määräystä; /s: ”Pappilan puutarhan ominaispiirteet sekä puukujan tulee säilyttää. Puukujanteen puustoa ja kasvistoa voidaan uusia vastaavin puin sekä historialliseen puutarhaan soveltuvin perinnekasvein.” Puukujanne on syytä suojella kokonaisuudessaan. Puutarhasta on tarvittaessa hyvä laatia puutarhainventointi palvelemaan sen hoitoa.

ELY-keskus huomauttaa, että kaavakartan keskivaiheilla on keltaisella katkoviivalla merkintöjä, joille ei löydy selitystä merkintöjen selityksistä.

Vastine: /s -merkinnän määräystä on täsmennetty seuraavasti: Korttelialue, jolla miljö ja rakennukset säilytetään. Alueella tehtävät korjaus- ja rakennustyöt, pihanhoito, istutettava kasvillisuus ja muut toimenpiteet tulee sovittaa olevaan miljöeseen siten, että sen arvo ei heikennetä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista luvanvaraisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Pappilaan johtava puukujanne ei sisälly asemakaavamuutoksen alueeseen, ja se on suojeltu asemakaavassa V36.

Keltaiset merkinnät olivat pohjakartamerkintöjä, ja ne on kaavaehdotusvaiheessa yhdenmukaistettu väritykseltään muun pohjakartan kanssa.

Uudenmaan liitto

Suunnittelualan länsiosassa olevalle metsäiselle kukkulalle on kaavan muutosluonnoksessa osoitettu erillispientalojen korttelialue kahdelle omakotitalolle. Uudenmaan liitto katsoo, että erillispientalojen korttelialue on sijoitettu maisemallisesti arvokkaalle paikalle irralleen muusta rakenteesta eikä ole maakuntakaavassa osoitetun valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaisuusmerkinnän suunnittelumääräyksen mukainen.

Vastine: korttelialue on poistettu kaavaehdotusvaiheessa.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (nykyinen Länsi-Uudenmaan museo)

Sr-merkinnän määräysteksti on muutoin asianmukainen, mutta siihen tulee lisätä maininta, jonka mukaan rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Pappilan korttelialuetta koskevaa /s-merkinnän määräystekstiä tulee täydentää lisäämällä, että kyseessä on korttelialue, jonka miljöö ja rakennukset säilytetään, ja että alueella tehtävät korjaus- ja rakennustyöt, pihanhoito, istutettava kasvillisuus ja muut toimenpiteet tulee sovittaa olevaan miljööseen siten, että sen arvoa ei heikennetä ja että tehtävistä toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaavassa tulee määrätä uudisrakentamisen rakentamistavasta ja sen sopeuttamisesta maisemaan ja miljööseen.

Vastine: sr-merkintään on lisätty esitetty maininta. /s -merkinnän määräystä on täsmennetty seuraavasti: Korttelialue, jolla miljöö ja rakennukset säilytetään. Alueella tehtävät korjaus- ja rakennustyöt, pihanhoito, istutettava kasvillisuus ja muut toimenpiteet tulee sovittaa olevaan miljööseen siten, että sen arvoa ei heikennetä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista luvanvaraisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Uudisrakentamisen osalta asemakaavan määräyksiin on lisätty rakentamisen tapaa ohjaavia määräyksiä.

Museovirasto

Luonnoksessa muinaisjäännösalueelle annettu kaavamääräys tulee muuttaa kuulumaan seuraavasti: Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kaioaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.

Vastine: Määräys muutettu esitetyllä tavalla.

Fingrid Oyj

Ei lausuttavaa.

Caruna Oy

Uuden kaavan myötä sähkön käyttö kasvaa ja tarvittanee uusia pienjännite kaapelointeja.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Ei lausuttavaa.

Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry

Esitetyt uudet rakennuspaikat tervetulleita. Useampia uusia rakennuspaikkoja ei kaavassa rajatulle alueelle tulisikaan kaavoiteta, mutta näille esitetyille uusille rakennuspaikoille voisi jopa lisätä rakennustehokkuutta, mikäli se maisemaan sopeutuen teknisesti olisi toteutettavissa, esim. kaupunkipientalo-tyyppisesti (kortteli 32 tontti 2) tai kerroksia lisäämällä. Tehokkaiden tietoliikenneyhteyksien tarpeeseen tulee vastata infraverkoston suunnittelussa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Vihdin museo

Nykyisen Pappilan sekä arkeologisessa inventoinnissa löytyneiden aiempien Pappilaan kuuluneiden muinaisjäännösten sekä polun suoja-alue on syytä jättää riittävän laajaksi sekä kaikin tavoin käsittelemättömäksi. Pappilan piha-alueen pienentäminen suunnitellun rivitalon tontiksi ja viheryhteyden luomiseksi on kyseenalaista. Tämän lisäksi uuden rivitalon rakentamista alueelle on harkittava tarkasti, koska rakennettavuudeltaan maaperä on pääasiassa haasteellista savimaata ja alueelta sadevesiviemäriin kerättävät hulevedet johdetaan suoraan Kirkkojärveen, jonka vedenlaatu on välttävä ja koko Hiidenvesi on jo nyt vahvasti ulko-ilmaympäristön. Parkinmäen nimellä on kirkonkylän historiaan liittyvä kylän toiminnasta kertova paikallinen merkitys, eikä sitä ole syytä poistaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan on otettava huomioon mm. rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Lisäksi Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava, että alueiden käytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä, luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua. Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

Vastine: Kaavamuutoksen lähtökohtana on ollut, että voimassa olevan asemakaavan mukaista rivitalon toteuttamisen mahdollistavaa asemakaavamerkintää tutkitaan sijoitettavaksi toisaalle, pois Pappilan piha-alueelta. Näin mahdollistetaan myös laajalti Pappilan piha-alueen säilyminen. Viheryhteyden

osoittaminen mäkialueiden välille palvelee myös yhtenäisen virkistysaluekokonaisuuden toteutumista. Kaavaehdotuksessa esitetty uudisrakentaminen on osoitettu jo toteutuneen rakentamisen yhteyteen ja pienilmastollisesti suotuisille sijainneille. Savinen maaperä ei estä rakentamista. Lisäksi koko kaava-alue ja uudisrakentamista koskien kaavaehdotukseen on lisätty hulevesien käsittelyä ja viivyttämistä koskevia määräyksiä, jotta uudisrakentamisen vaikutukset vastaanottavan vesistön kuormitukseen olisi mahdollisimman vähäinen. Parkinmäki -nimi on kaavamuutoksesta huolimatta näkyvissä alueen katuverkoston nimissä (Parkintie, Parkinmäentie ja Parkinmäenpolku). Luonnosvaiheeseen nähden kaavaehdotuksesta on poistettu erillispientalojen korttelialue Parkinmäentien varrelta. Näin ollen kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyden osalta. Lisäksi kaavalla osoitettava virkistysyhteys kahden kokonaisuuden välillä mahdollistaa laajan ja yhtenäisen virkistysalueen muodostumisen. Kaavaehdotuksessa on annettu myös uudisrakentamisen tapaa ohjaavia kaavamääräyksiä.

Vammaisneuvosto

Ei huomautettavaa.

Vanhusneuvosto

Ei huomautettavaa. Vanhusneuvosto piti hyvänä asuinalueen tiivistämistä valmiille helposti rakennuttaville paikoille sekä suojelukohteiden huomioimisen.

Vihdin seurakunta

Vihdin Seurakunta esittää kanttorilan asuin ja talousrakennuksen tontin kaavamerkintää muutettavaksi nykyisestä YK/s merkinnästä AO-merkinnäksi. Kiinteistön 927-434-9-337 omistajat ovat olleet kiinnostuneet ostamaan kiinteistönsä lisämaata. Seurakunta esittää, että uutta rakennuspaikkaa Lukkarinkujan varrella muokataan siten, että se mahdollistaa lisämaan osoittamisen naapurikiinteistölle ja samalla mahdollistaa luonnoksessa esityn rakennusoikeuden toteuttamisen uudella rakennuspaikalla.

Vastine: Kanttorilan alueelle on osoitettu kaavamerkintä AO/s. Voimassa olevan asemakaavan mukainen korttelin 15 rakennuspaikka 13 on sisällytetty mukaan kaavamuutokseen, jotta esitetty lisämaa voidaan kaavallisesti yhdistää naapurikiinteistöön. Samalla asemakaavaa on muutettu vastaamaan tonttijaon osalta nykyistä tilannetta. Rakennusoikeus on esitetty kokonaisluvulla siten, että se vastaa aiempaa tehokkuusluvulla esitettyä rakennusoikeutta. Uutta Lukkarinkujan varteen muodostettavaa rakennuspaikkaa ei ole tarpeen kasvattaa pohjoista kohti, vaan osoitettu 400 kerrosneliömetrin rakennusoikeus on toteutettavissa esitetyllä rajauksella.

Mielipide 1

Pappilan asemakaavan muutos puistoalueesta erillispientalojen- sekä asuinpientalojen korttelialueeksi, ja että kyseiselle alueelle ei ole esitetty selvää kulkuyhteyttä, aiheuttaa suurta kuormitusta tonttikatu-merkinnällä olevalle Lukkarinkujalle ja sen Helsingintien liittymälle jo nykyisen Pappilan päiväkotiliikenteen lisäksi. Pitäisi tutkia kevyenliikenteen väylän muuttamista tonttikaduksi Karjalantieltä Pappilan alueelle, sekä Pappilan oman pihatien käytön muuttamista liikennöitäväksi kyseiselle erillispientalo alueelle. Miten kyseinen kaavamuutos vaikuttaa Lukkarinkujaan sekä kiinteistöihin Lukkarinkuja 3 ja 5, mikäli kaavamuutos toteutetaan?

Vastine: Lukkarinkuja on asemakaavassa osoitettu kaduksi, eikä tällä asemakaavamuutoksella laajenneta voimassa olevan asemakaavan mukaista Lukkarinkujan katualuetta. Kaavamuutoksella osoitetaan Lukkarinkujan varteen uusi asuinpientalojen rakennuspaikka, jolla on rakennusoikeutta 400 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeus ja kaavamerkintä mahdollistaa arviolta 1-4 uutta asuntoa. Nykytilanteessa Lukkarinkujan kautta liikennöidään Helsingintielle yhteensä kymmeneltä kiinteistöltä, joista kahdelle on voimassa olevan asemakaavan mukaan mahdollista sijoittaa myös liiketilaa. Lukkarinkujan suuntaus Helsingintiehen nähden on näkemien kannalta optimaalinen. Edellä mainituilla perusteilla voidaan todeta, ettei asemakaavamuutoksella ole merkittävää vaikutusta Lukkarinkujan nykyisiin liikennemääriin.

Asemakaavamuutoksen alueeseen on sisällytetty kiinteistöt osoitteissa Lukkarinkuja 3 ja 5, jotta Vihdin seurakunnan lausunnossa mainittu lisämaa voidaan kaavallisesti yhdistää kiinteistön RN:o 9:337 muodostamaan rakennuspaikkaan. Molemmat kiinteistöt on ollut tarpeen ottaa mukaan kaavamuutosalueeseen, koska voimassa olevassa asemakaavassa niitä on käsitelty yhtenä kokonaisena rakennuspaikkana. Kaavaehdotuksessa esitetään kiinteistöt omina rakennuspaikkoina olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Rakennusoikeuden esitystapa on näiden kiinteistöjen osalta muutettu voimassa olevan kaavan mukaisesta tehokkuusluvusta kokonaisluvuksi. Tehokkuusluvun mukainen rakennusoikeus määritettiin kaavaslaskennan avulla.

Asemakaavan muutoksessa esitetään uusi ajoyhteys Pappilaan Karjalantien kautta.

4.5.4 Kaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, joka oli nähtävillä 12.5. - 10.6.2021 välisen ajan. Asemakaavasta saatiin 10 pyydettyä lausuntoa sekä 9 muistutusta. Lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koostettu kaavaselostuksen liitteeseen 5.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kaavaan tehtiin seuraavia muutoksia ja lisäyksiä:

- Lisätään YK-merkintään /s. YK/s- ja AO/s- merkintöjen määräästä täydennetään seuraavasti: Korttelialue, jolla miljöo ja rakennukset säilytetään. Alueella tehtävät korjaus- ja rakennustyöt, pihanhoito, istutettava kasvillisuus ja muut toimenpiteet tulee sovittaa olevaan miljööseen siten, että sen arvoa ei heikennetä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista luvanvaraisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Myös muista muutostöistä on suositeltavaa olla ennalta yhteydessä Länsi-Uudenmaan museoon.
- Muutetaan AO/s- ja Lukkarinkujan uuden AP-korttelialueen istutettavan alueen osan merkintä puilla ja pensilla istutettavaksi alueen osaksi.
- Lisätään pysäköintialuetta koskevan merkinnän määräys kaavamääräyksiin.
- Luontoselvityksen perusteella Pappilanmäen VL-alueen merkintään lisätään /s. VL/s-merkinnän määräys lisätään seuraavasti: Lähivirkistysalue, jolla luontaisesti esiintyvää vaahterapuustoa tulee säilyttää. Lukkarinkujan uuden AP-korttelialueen istutettavaa alueen osaa laajennetaan ja suojeltavat vaahterat osoitetaan tontin alueella omalla kaavamerkinnällään.

Lisäksi kaavaan on lisätty puuttuvia pysäköintimääräyksiä korttelialueille.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa Vihdin kirkonkylän korttelista 15, kortteli 31 sekä Pappilanmäen lähivirkistysalue.

Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialue (AP):

- Pinta-ala: 4065 m²
- Kerrosala: 1150 k-m²
- Tehokkuus: n. e=0.28

Erillispientalojen korttelialue (AO):

- Pinta-ala: 4525 m²
- Kerrosala: 480 k-m² (+ 150 k-m² talousrakentamista)
- Tehokkuus: n. e=0.11

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR):

- Pinta-ala: 7870 m²
- Kerrosala: 1660 k-m²
- Tehokkuus: n. e=0.21

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK):

- Pinta-ala: 8427 m²
- Kerrosala: 325 k-m² (+ 160 k-m² talousrakentamista)
- Tehokkuus: n. e=0.07

Lähivirkistysalue (VL):

- Pinta-ala: n. 3 ha
- Kerrosala: 0 k-m²
- Tehokkuus: n. e=0.00

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Alueelle on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja ja esimerkiksi autokatoksin tai varastoin toisiinsa kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)

Alueelle voidaan rakentaa seurakunnan ja uskonnollisen yhteisön toimintaa varten tarkoitettuja rakennuksia.

Korttelialue, jolla miljö ja rakennukset säilytetään (/s).

Alue kattaa Vihdin Pappilan ja Kanttorilan rakennukset sekä piha-alueen. Alueella tehtävät korjaus- ja rakennustyöt, pihanhoito, istutettava kasvillisuus ja muut toimenpiteet tulee sovittaa olevaan miljöeseen siten, että sen arvoa ei heikennetä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista luvanvaraisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Myös muista muutostöistä on suositeltavaa olla ennalta yhteydessä Länsi-Uudenmaan museoon.

Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalueeksi on kaavaehdotuksessa osoitettu Pappilanmäen mäki-alue lähes kokonaisuudessaan nykyiseen tapaan sekä suurin osa Parkinmäen lähivirkistysalueesta. Lisäksi kaavaehdotukseen on osoitettu lähivirkistysyhteys mäki-alueiden välille, Pappilan eteläpuolitse. Pappilanmäen virkistysalue on osoitettu VL/s -merkinnällä: Lähivirkistysalue, jolla luontaisesti esiintyvää vaahterapuustoa tulee säilyttää.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja taajamakuvaan

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta Vihdin kirkonkylän ydinalueilla. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen palveluiden läheisyydessä edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Paikallisessa maisemassa ja taajamakuvaan muutos on merkittävä maankäytön muuttuessa osittain lähivirkistyskäytöstä asuinrakentamiseen. Uudisrakentamisen sovittamisesta olemassa olevaan rakentamiseen on määrätty erillisellä kaavamääräyksellä.

Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin

Vihdin seurakunta on ainoa palvelu- ja työpaikkatoimija suunnittelualueella (Pappila), ja kaavamuutoksella luodaan edellytykset toiminnan jatkamiseen Pappilan alueella.

Vaikutukset liikenteeseen

Uusi asuinrakentaminen tuo toteutuessaan vähäisessä määrin uutta liikennettä alueen olemassa oleville kokooja- ja tonttikaduille. Liikenteen lisääntyminen on kuitenkin vaikutuksiltaan vähäistä. Uuden ajoyhteyden toteuttaminen Karjalantieltä Pappilan alueelle selkeyttää kohteen liikennöintiä ja toisaalta mahdollistaa nykyisen ajoyhteyden kehittämisen kevyenliikenteen väylänä. Liikennejärjestelyiden selkeytys voi myös vähentää Pappilan toiminnan aiheuttamia liikenteellisiä vaikutuksia Lukkarinkujan tonttikadulla.

Vaikutukset väestöön ja sosiaalisiin oloihin

Kaavamuutos tuo toteutuessaan uusia asukkaita suunnittelualueelle. Kohde on Pappilanpellon koulun oppilaaksiottoaluetta alakoulun osalta ja Vihdin yhtenäiskoulun aluetta yläkoulun osalta. Pappilanpellon koulu rajoittuu suunnittelualueeseen ja VYK:uun on matkaa korkeintaan 500 metriä. Kaavamuutos mahdollistaa ja edistää asumista hyvien palvelujen ja turvallisten liikenneyhteyksien äärellä.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Alueelle sijoittuu Pappilan päärakennus talousrakennuksineen ja pihapiireineen. Kokonaisuus on kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä. Kaavamuutos edistää kokonaisuuden säilymistä asianmukaisilla pääkäyttötarkoituksimerkinnoilla, rakennusten suojelumerkinnoilla sekä sillä, että asuinrakentamisen lisärakennusoikeus osoitetaan kokonaisuudesta erilleen.

Vaikutukset virkistykseen

Kaavamuutoksen toteuttamisen myötä osa alueesta poistuu virkistyskäytöstä. Muutos on merkittävä etenkin Parkinmäen lähivirkistysalueella. Alueelle on kuitenkin myös kaavamuutoksessa varaukset lähivirkistysyhteyksille Karjalantien ja Parkinmäentien välillä (Parkinmäenpolku), sekä yhteys Pappilanmäen laajemmalle lähivirkistysalueelle.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen toteuttamisen myötä rakentamiseen muuttuu osittain lähivirkistysalueita. Alueella ei kuitenkaan esiinny luonnonsuojelulain 29 §:n suojeltuja luontotyyppisiä eikä vesilain 11 §:n suojeltuja vesiluontotyyppisiä. Myöskään liito-oravasta ei tehty havaintoja selvitysalueella eikä sieltä ole myöskään aikaisempia uhanalaisrekisteriin merkittyjä havaintoja. Kaavaehdotuksen jälkeen laaditun luontoselvityksen perusteella Pappilanmäelle on osoitettu alueen vaahteraesiintymää suojelevia merkintöjä. Näistä syistä kaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat mahdollisimman vähäiset.

Vaikutukset Vihdin kunnan ilmastostrategian toteutumiseen

Kaavamuutos tukee Vihdin kunnan ilmastotavoitteita lisäämällä asuinrakentamista kirkonkylän taajamassa kattavien palveluiden äärellä.

Vaikutukset talouteen

Ennen kaavan hyväksymistä alueen maanomistajan ja kunnan kesken laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus, jossa sovietaan alueen suunnittelun ja toteuttamisen kustannustenjaosta.

Alueen kunnallistekniikka on pääosin valmiina, mutta alueelle sijoittuva toiminta tuottaa kunnalle välillisesti tuloja mm. verotuloina.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 3.

5.6 Nimistö

Nimistö alueella säilyy ennallaan. Myös Parkinmäen lähivirkistysalue on nimistössä voitu säilyttää, johtuen Parkinmäen ja Pappilanmäen erilaisista kaavamerkinnoista.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Asemakaavantoteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Alueen toteuttaminen ei edellytä uuden katuverkon toteuttamista, mutta kunnallisteknisen vesihuoltoverkon liittymäpisteitä on todennäköisesti tuotava lähemmäs uusia rakennuspaikkoja.

Vihdissä 8.3.2022

Petra Ståhl, elinvoimajohtaja

Miia Ketonen, kaavasuunnittelija

LISÄTIETOJA

Kuulutukset

Kunnan viralliset ilmoituslehdet, kunnan ilmoitustaulu sekä internet -sivut.

Verkkosivut

www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavat
www.vihti.fi/palvelut/kadut_tiet_puistot_ja_torit

Kaavoitus ja maankäyttö

Petra Ståhl, *elinvoimajohtaja*
s-posti petra.stahl@vihti.fi
puh. 050 5766 256

Kaavan valmistelu

Miia Ketonen, *kaavasunnittelija*

Tarja Johansson, *kaavasunnittelija*
s-posti tarja.johansson@vihti.fi
puh. 044 0421 171

Kaavan piirtäminen

Eila Oulujärvi, *kaavoitusassistentti*
puh. 044 4675 285
s-posti eila.oulujarvi@vihti.fi

Kaavan piirtäminen ja kaavaotteet

Eila Siikanen, *suunnitteluavustaja*
puh. 044 4675 582
s-posti eila.siikanen@vihti.fi

Sopimukset ja maanhankinta

Mika Kukkula, *maankäyttöinsinööri*
puh. 044 4675 227
s-posti mika.kukkula@vihti.fi

Käyntiosoite

Asemantie 30, 03100 Nummela
(taapamiset vain ajanvarauksella)

Kaavoitustoimen postiosoite

Elinvoimakeskus/kaavoitus
PL 13, 03101 Nummela

Katujen ja yleisten alueiden suunnitelmat

Toni Keski-Lusa, *yhdyskuntatekniikan päällikkö*
puh. (09) 4258 3597
toni.keski-lusa@vihti.fi

Laura Kilpeläinen, liikennesuunnittelija

puh. 044 4675 444
laura.kilpelainen@vihti.fi

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla <http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>

Raportin valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi.





Kaava V 43 Pappilan asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kate 13.4.2016

30 S

Kate liite 2



Kaavan laatija:

Miia Perätalo, kaavasuunnittelija
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti miia.peratalo@vihti.fi
puh. 044 421 1345

KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kate 13.4.2016 30 s Kate liite 2

Perusselvitykset ja tavoitteet

Valmisteluaineisto

Kaavaehdotus

Vastineet

Kaavan hyväksyminen

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

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelu toteutetaan rinnan asemakaavatyön kanssa. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee myös katu- ja yleisten alueiden suunnitelmia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus

Valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi
Raportin on laatinut Miia Perätalo.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus ja tavoitteet sekä kaavatyön lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistuminen ja vaikutusten arviointi suunnitellaan jokaista kaavaa varten erikseen. Tämä suunnitelma on laadittu Vihdin kirkonkylän Pappilan asemakaavan muutoksen laatimiseksi sekä alueen katujen ja yleisten alueiden suunnitelmien laatimista varten.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan Vihdin kunnan kaavoitustoimessa sekä kunnan internet-sivuilla. Suunnitelmaa voidaan päivittää tarpeen mukaan työn edetessä.

MRL 63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.



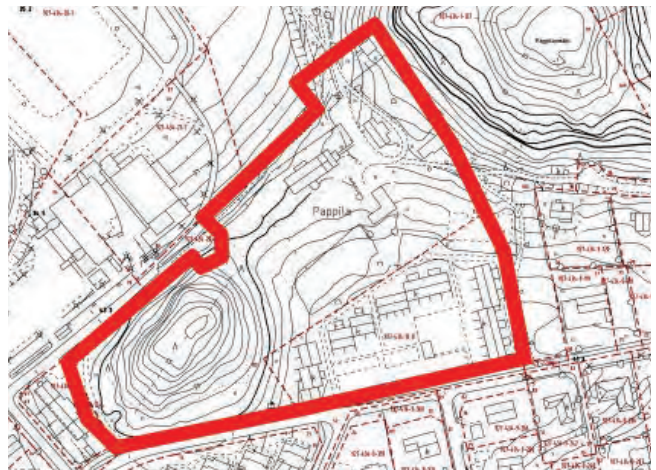
SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualueen sijainti on keskeinen Vihdin kirkonkylän historiallisessa taajamassa, Vihdin kunnan keskiosissa. Kaavamuutosalue kattaa Vihdin Pappilan asemakaavan mukaisen korttelialueen, Oravanpolun kiinteistön rakennuskorttelialueen osalta, Parkinmäen lähivirkistysalueen sekä osan Pappilanmäen lähivirkistysalueesta.

Kaavamuutosalue on alustavasti rajattu koskemaan sellaista aluetta, jolla kiinteistöjaotus ei vastaa voimassa olevaa asemakaavaa. Lisäksi kaava-alueeseen on sisällytetty Parkinmäen noin 7700 m²:n lähivirkistysalue. Suunnittelualue rajautuu alustavasti etelässä Karjalantiehen, pohjoisessa Parkinmäentiehen ja Pappilanpellon kouluun, lännessä Parkintien varren rakennetun rivitalokiinteistön ja lähivirkistysalueen rajaan sekä idässä Pappilanmäen lähivirkistysalueeseen.

Suunnittelualue on alustavan rajauksen mukaan pinta-alaltaan noin 3 ha. Kaavamuutos koskee kaavojen V 10 ja V 20 mukaisia alueita

Kaavamuutosalueen alustava rajaus Vihdin kunnan opas- ja kantakartoilla © Vihdin kunnan mittauslaitos



SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

*Asemakaavoitus on alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä. Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaan asemakaavan tarkoituksena on muun muassa osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maise-
makuvan sekä hyvän rakennustavan edellyttämällä tavalla.*

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Pappilan alueelle sijoittuvan käyttämätön rakennusoikeuden siirtomahdollisuuksia. Samassa yhteydessä tarkistetaan myös muilta osin alueella voimassa olevien kaavojen ajanmukaisuus. Tavoitteena on parantaa rakennusoikeuden toteuttamismahdollisuuksia. Tämän lisäksi kaavamuutoksen tavoitteena on turvata riittävät virkistysmahdollisuudet alueen asukkaiden tarpeisiin sekä toimivat virkistysyhteydet alueella ja sen lähiympäristössä.

Kaavamuutoksen yhteydessä voidaan tarkistaa mahdollisia ristiriitaisuuksia kaava- ja kiinteistörajojen välillä.

Lisäksi tavoitteena on edistää edelleen muinaismuistojen ja rakennusperinnön säilymistä kaavamuutosalueella.

Kaavatyön lopulliset tavoitteet täydentyvät kaavan laadintaprosessin aikana yhteistyössä osallisten kanssa.

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

*Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saata-
vuudelle ja liikenteen järjestämi-
selle. 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 soveltu-
via alueita.*

*Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomi-
oon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.*

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaava laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

MRA 41 § Katusuunnitelma

*Katusuunnitelmassa tulee esittää katualueen käyttäminen eri tarkoituksiin sekä kadun sopeuttaminen ympäristöön ja vaikutukset ympäristökuvaan, jos se alueen rakentamistoimenpiteen luon-
teen vuoksi on tarpeen.*

Katusuunnitelmasta tulee käydä ilmi kadun liikennejärjestelyperiaatteet, kuivatus ja sadevesien johtaminen, kadun korkeusasema ja päällystemateriaali sekä tarvittaessa istutukset ja pysyväisluonteiset rakennelmat ja laitteet.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue on rakennettua ja asemakaavoitettua ympäristöä. Pappilanpellon alueella taajamarakenne on pientalopainotteista vaihdellen erillispientaloista rivitaloihin ja muihin kytkettyihin asuinrakennuksiin. Metsäiset mäet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Suunnittelualueelle sijoittuu Vihdin Pappila sivurakennuksineen, joka on inventoitu Vihdin kirkonkylän rakennusinventoinnin yhteydessä vuonna 1991. Kohteella on rakennushistoriallista ja maisemallista arvoa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Valtioneuvosto on vuonna 2000 tehnyt päätöksen tavoitteista, ja niitä on tarkistettu marraskuussa 2008. Tavoitteista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat kohdat:

Toimiva aluerakenne sekä eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä, ja aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Olemassa olevia taajamarakenteita hyödynnetään ja eheytetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saatavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Suunnittelussa parannetaan joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä.

Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä.



Maakuntakaava

Uudenmaan kokonaismaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006, 1. vaihemaakuntakaava 22.6.2010, 2. vaihemaakuntakaava 30.10.2014 ja 3. vaihemaakuntakaava 14.12.2014. Maakuntakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu taajamatoimintojen aluetta ja kirkonkylän keskusta-alue on osoitettu punaisella neliöllä sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on valmisteilla ja kaavaehdotus on pyydetty lausuntoja 29.2.2016 mennessä. Neljäs vaihemaakuntakaava tulee olemaan aiempia maakuntakaavoja strategisempi. Siinä määritellään suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat seuraavien teemojen osalta:

- elinkeinot ja innovaatiotoiminta
- logistiikka
- tuulivoima
- viherrakenne
- kulttuuriympäristöt

Ehdotuksessa suunnittelualueelle on kohdistunut valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) osoittava merkintä sekä maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön merkintä.

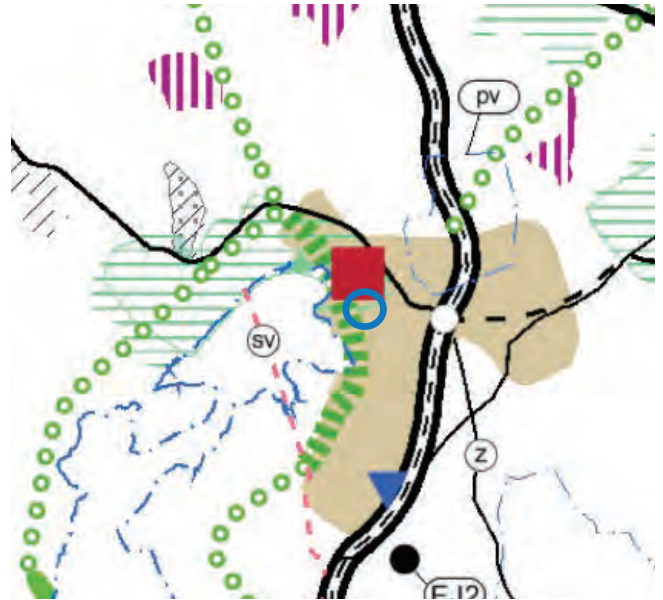
Valmisteilla on myös Östersundomin alueen vaihemaakuntakaava. Päättyessään 2. vaihemaakuntakaavasta maakuntavaltuusto jätti hyväksymättä Helsingistä itään suuntautuvan Östersundomin taajamatoimintojen alueen Sipoon Söderkullaan asti.

Yleis- ja osayleiskaavat

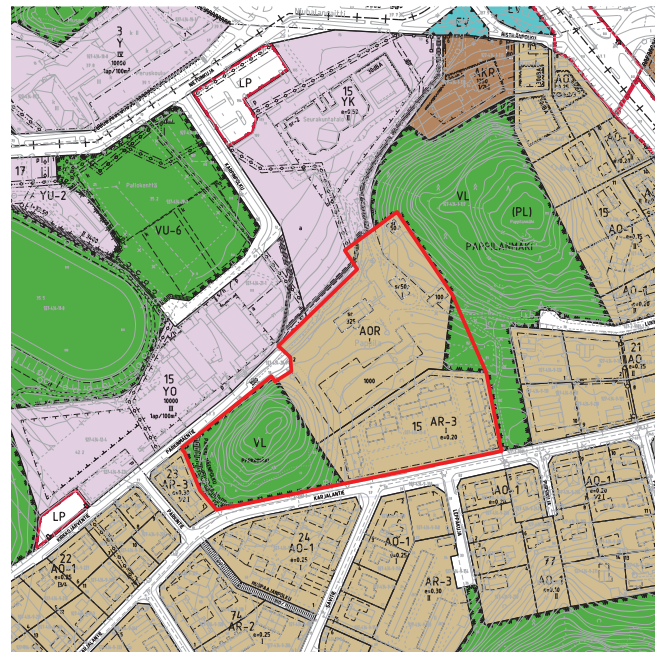
Vihdin kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa vuonna 1986. Yleiskaavassa Pappilan ympäristö on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään, PY-1. Asuinrakennusalueet kaavamuutosalueella on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä AP-1; pientalovaltainen asuinalue, jonka rakentamisen tulee perustua asemakaavaan (rakennuskaavaan). Parkinmäki on osoitettu lähivirkistysalueena, VL.

Asemakaavat

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Suurinta osaa kaava-alueesta koskee kaava V 20: Pappilanpellon ja Vääkilän asemakaava (rakennuskaava) ja asemakaavan muutos. Kaava on vahvistettu vuonna 1990. Kaavalla on osoitettu Parkinmäen lähivirkistysalue kevyenliikenteen väylineen sekä Karjalantien varren rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, AR-3. Pappilan alueella on voimassa kaava V 10: Kirkonmäki, osia Pappilanpellosta ja Sipilänmäestä, asemakaava (rakennuskaava). Pappila on asemakaavassa osoitettu merkinnällä AOR: erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialue.



Kaava-alueen likimääräinen sijainti ympyröity sinisellä Uudenmaan maakuntakaavakarttojen yhdistelmällä.



Kaava-alueen likimääräinen sijainti Vihdin kunnan epävirallisella ajan-tasakaavalla (pohjakartta © Vihdin kunnan mittaus-toimi).

Selvitykset ja suunnitelmat

- Uudenmaan maakuntakaavat. Uudenmaan liitto, 2006.
- 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 Vihdin kirkonkylä 1. Piipponen 1991.
- VIHTI: kirkonkylä, Ojakkala ja Nummela. Kaava-alueiden arkeologinen inventointi. Museovirasto 2012.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla suunnitelman toteuttamisen ekologisia, kulttuurisia, sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia. Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisten kaavojen ohjausvaikutukset, jotka koskevat aluetta. Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutukset ja vaikutusten arvioinnin menetelmät

MRL 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Kaavaprosessin aikana tullaan arvioimaan erityisesti seuraavia kaavasunnitelman vaikutuksia:

Vaikutuksen rakennettuun ympäristöön

- kaavaratkaisun vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen (ehyteen, hajautumiseen jne.) ja taajamakuvaan
- kaavaratkaisun vaikutukset virkistykseen (virkistysmahdollisuudet; lisääntykö, kaventuuko, muuttuuko)
- kaavaratkaisun vaikutukset ympäröivään liikenneverkkoon, liikennemääriin ja liikenteen järjestämiseen

- kaavaratkaisun vaikutukset alueen tekniseen huoltoon (kunnallistekniikan rakentamistarpeisiin, nykyisen järjestelmän kuormittumiseen)
- kaavaratkaisun vaikutukset ympäristöhäiriöihin

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- kaavaratkaisun vaikutukset alueen maisemaan
- kaavaratkaisun vaikutukset luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen
- kaavaratkaisun vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen (veden ekologiseen kiertoon, pohja- ja pintavesiin, vesialueisiin)
- kaavaratkaisun vaikutukset kunnan ilmastostrategiaan

Vaikutukset talouteen

- kaavaratkaisun vaikutukset kunnan talouteen lyhyellä ja pitkällä aikavälillä (investointeihin, uusiin työpaikkoihin, uusiin veronmaksajiin, palveluiden tuottamiskustannuksiin jne.)

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

- kaavaratkaisun vaikutukset liikenneturvallisuuteen
- kaavaratkaisun vaikutukset ympäristön puhtauteen (pohjaveden ja maaperän pilaantumiskäsit, ilmanlaatu)

Katusuunnitelman ratkaisujen vaikutuksia arvioidaan mm. seuraavista näkökohdista:

- liittymäkorkeudet tonteilta katuun
- katukorkeus suhteessa asuntojen korkeustasoon (melu, näköyhteys huoneistoihin, roiskevesi, aurauslumi yms.)
- pintamateriaalien ja rakennerratkaisujen vaikutukset ajorytmiin ja sitä kautta liikennemeluun (kiihdytykset, jarrutukset, materiaali muutosten vaikutukset rengasääniin)
- katujen kunnossapito
- johtojen ja kaapeleiden rakentaminen ja ylläpito
- katu- ja rakennuskortteleiden ulkovalaistusten yhteensovittaminen

Eri tekijöiden vaikutukset arvioidaan ja optimoidaan suunnittelussa siten, että loppuympäristö on toimiva, viihtyisä, turvallinen ja ulkoasultaan kaunis katu sekä katutila.

Vaikutusalue

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia arvioidaan osin paikallisella tasolla ja osin laajempaa aluetta koskevana. Koska kaavamuu-
tosalueeseen kuuluu kulttuurihistoriallisesti arvokasta Vihdin kirkonkylän maisemaa ja rakennuksia, on vaikutusalue kulttuurihistorian osalta varsinaista aluerajausta laajempi. Kuitenkin esimerkiksi kaavamutoksen ympäristövaikutukset jäänevät paikallisiksi mahdollisia rakentamisen aikaisia meluvaikutuksia lukuunottamatta.

Vaikutusten arvioinnin menetelmät

Vaikutuksia arvioidaan laadittujen perusselvitysten sekä asetettujen tavoitteiden pohjalta, peilaten kaavaratkaisun toteuttamisen vaikutuksia lähtökohtatilanteeseen. Tavoitteet asetetaan eri osallisryhmiä ja eri toimialojen asiantuntijoita kuullen. Kaikilla osallisryhmillä on mahdollisuus osallistua vaikutusten arviointiin kaavaprosessin kuluessa.

OSALLISTUMINEN

Osallistuminen painottuu kaavaprosessin alkuvaiheisiin, jolloin osallisilla on parhaimmat mahdollisuudet vaikuttaa kaavan sisältöön.

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta kunnan verkkosivuilla tai sähköpostitse kaavoituksesta vastaaville kunnan edustajille. Kaavan laatijaan voi ottaa myös yhteyttä puhelimitse, kirjeitse tai käymällä kunnanvirastolla (tapaamisaika varattava mieluiten etukäteen) koko kaavaprosessin ajan.

Eri viranomaistahojen kanssa ollaan yhteydessä kaavatyön aikana, ja heidän kanssa tullaan pitämään tarpeen mukaan neuvotteluita.

Suunnittelun käynnistyminen

Asemakaavatyö käynnistyy työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla. Kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsiteltävä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, ilmoitetaan kaavatyön vireilletulosta ja OAS:in nähtävillä olosta (MRL 63 §).

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavaprosessin ajan ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin kuluessa. Suunnitelmaa koskeissa puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan OAS:iin tekemistä muutoksista huolimatta osallistumis- ja arviointisuunnitelman puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää alueelliselle elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskus) neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §). Vihdin alueesta vastaa Uudenmaan ELY-keskus, puh. 0295 021 000.

Kaavatyön käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisesta lähetetään tieto ELY-keskukselle.

Osallisten kannalta keskeinen suunnitteluvaihe on kaavan valmistelu, jolloin tehdään muun muassa tarvittavia lisäselvityksiä kaava-alueita koskien sekä täsmennetään kaavatyön tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien yksi tai useampi kaavaluonnos. Kaavoitus- ja teknisen lautakunnan hyväksyttyä kaavan valmisteluaineiston, asetetaan se (kaavaluonnos ym.) julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolonaikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta (MRL 62 § ja MRA 30 §). Valmisteluaineistosta pyydetään myös lausuntoja.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

Asemakaavaehdotus

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jonka kunnanhallitus hyväksyy asetettavaksi julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläolonaikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine. Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä siitä järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §).

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen kaavan hyväksymistä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään kaavoitus- ja teknisen lautakunnan kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaavan hyväksyminen

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä ja internet-kotisivuilla. Lisäksi hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto MRL:n mukaisesti niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka ovat kaavaehdotuksen nähtävillä ollessa sitä pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §). Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelu

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelun aloittamisesta ilmoitetaan kuulutuksella paikallislehdissä sekä Vihdin kunnan kotisivuilla.

Mielipiteensä katujen ja yleisten alueiden suunnitteluratkaisuihin voivat esittää alueen maanomistajat, Vihdin kunnan jäsenet ja mm. alueella toimivat asukas- yms. yhdistykset sekä kirjallisesti että suullisesti. Mielipiteet kirjataan ylös ja kootaan yhteen luetteloon. Myöskin kunnan viranomaiset ja hallintokunnat voivat lausua suunnittelua koskevia mielipiteitä. Yhdyskuntatekniikan verkostoja alueelle rakentavat laitokset osallistuvat suunnittelu-prosessiin.

Katujen ja yleisten alueiden suunnitelmaehdotukset asetetaan 14 vuorokauden ajaksi julkisesti nähtäville. Osalliset voivat jättää suunnitelmaehdotuksista kirjallisia muistutuksia, joihin annetaan kunnan vastine.

Katujen ja yleisten alueiden suunnitelmat hyväksyy kaavoitus- ja tekninen lautakunta asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 S).

Pappilan asemakaavamuutoksen keskeisiä osallisia ovat ainakin:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen kiinteistönomistajat
- lähialueen asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, kuten:
 - Vihdin yrittäjät ry
 - Vihti-Seura ry
 - Vihdin omakotiyhdistys ry
 - Vihdin luonto ry
 - Vihdin asukas- ja kylätoimintaryhmä
 - SuurVihdin Kilta ry
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten:
 - rakennusvalvonta
 - ympäristövalvonta
 - kunnallistekniikka
 - mittaustoimi
 - tilapalvelu
 - museotoimi
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten:
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenteen ja ympäristön vastuualueet)
 - Uudenmaan liitto
 - Liikennevirasto
 - Museovirasto
 - Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
 - Vihdin Vesi
 - Fingrid Oyj
 - Gasum Oy
 - Caruna Oy (entinen Fortum Sähkönsiirto Oy)
 - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Lohjan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristöterveysjaosto
 - Rosk'n Roll Oy Ab
 - vanhusneuvosto
 - nuorisovaltuusto



TIEDOTTAMINEN

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö sekä katujen ja yleisten alueiden suunnittelutyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen.

Kaavan sekä katujen ja yleisten alueiden suunnittelun etene-
misen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan
paikallislehdissä, kunnan internetkotisivuilla ja ilmoitustaululla.

Kaavatyön sekä katujen ja yleisten alueiden suunnittelun käyn-
nistymisestä, kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen
nähtäville asettamisesta sekä kaavan hyväksymisestä ja voi-
maantulosta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan ilmoituslehdessä
(Vihdin Uutiset), internet-sivuilla (www.vihti.fi) ja ilmoitustau-
lulla. Kuulutuksissa kerrotaan myös järjestettävistä yleisötilai-
suuksista. Yleisten kuulutusten ohella ilmoitetaan ulkopaikka-
kuntalaisille kaava-alueen kiinteistönomistajille pidettävistä
yleisötilaisuuksista kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluaineisto,
asemakaavaehdotus sekä katujen ja yleisten alueiden suunnitel-
mat asetetaan nähtäville Vihdin kunnanviraston ilmoitustaululle
sekä kunnan internet-sivuille.

Asemakaavaehdotuksesta sekä katujen ja yleisten alueiden
suunnitelmista kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystie-
tonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns.
vastine) muistutukseen.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto
niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä
kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet
yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkko-
sivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa.

Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta [www.vihti.fi /
palvelut/kaavoitus](http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus)

AIKATAULU

*Kaavatyö sisältyy kunnanvaltuuston 9.11.2015 § 49 hyväksymään kaavoitus-
ohjelmaan vuodelle 2016.*

Tavoitteena on viedä kaavan valmisteluaineisto kaavoitus- ja
teknisen lautakunnan käsittelyyn vuoden 2016 aikana. Val-
misteluaineiston nähtävilläoloaikana järjestetään kaavatyötä
käsittelevä yleisötilaisuus.

Valmisteluaineiston ja siitä saatujen kommenttien pohjalta laadi-
taan kaavaehdotus, joka on tarkoitus saattaa julkisesti nähtäville
vuoden 2017 aikana. Katujen ja yleisten alueiden suunnitelmat
asetetaan nähtäville yhdessä kaavaehdotuksen kanssa.

Tavoitteena on saada asemakaava kunnanvaltuuston hyväksyt-
täväksi vuoden 2018 aikana. Katujen ja yleisten alueiden suunni-
telmat laaditaan valmiiksi rinnan kaavaprosessin kanssa.

LISÄTIETOJA

Kuulutukset

Kaavaa sekä katu- ja puistosuunnitelmia koskevat kuulutukset kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Luoteis-Uusimaa ja Vihdin Uutiset), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-kotisivuilla.

Verkkosivu

Jatkuva tiedotus kunnan verkkosivuilla
www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus
www.vihti.fi/palvelut/kadut_tiet_puistot_ja_torit

Tiedustelut

Kaavatiedusteluihin vastaa:

Miia Perätalo, kaavasuunnittelija
p. (09) 4258 3437 ja gsm. (044) 042 1345
s-posti miia.peratalo@vihti.fi

Kaavaotteet:

Eila Siikanen, suunnitteluavustaja
puh. (09) 4258 3140
s-posti: eila.siikanen@vihti.fi

Kaavoitustoimen käyntiosoite:

Asemantie 30, 03100 Nummela

Kaavoitustoimen postiosoite:

Tekninen ja ympäristökeskus/kaavoitus,
PL 13, 03101 Nummela

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelua koskeviin tiedusteluihin vastaa:

Jarkko Riipinen, katupäällikkö
puh. (09) 4258 3597
s-posti jarkko.riipinen@vihti.fi

Kristiina Kempainen, suunnittelija

puh. (09) 4258 3137
s-posti kristiina.kempainen@vihti.fi



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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla Vihdin kunnan kaavoitustoimesta, Asemantie 30, Nummela. Suunnitelmaraportti julkaistaan myös kunnan internet-sivuilla <http://www.vihti.fi/palvelut/kaavoitus/asemakaavoitus>

Raportin valokuvat © Vihdin kunnan kaavoitustoimi.



VIHTI	Kaavan pohjakartha	kaava 927-V43
Pappilan asemakaavamuutos		
Pohjakartha on tarkistettu ja hyväksytty		
Vihdissä		
25.03.2021		
Usko Keitunen maantilausteknikko		
Mittausluokka 2		
Mittakaava 1 : 1000		
Tasokoordinaatisto ETRS-GK24		
Korkeusjärjestelmä NZ2000		

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

2 ap/as

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

sr

Kyläkuvan säilymistä kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että sen kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

AO

Erillispienitalojen korttelialue.

⊗

Suojeltava puu.

AO/s

Erillispienitalojen korttelialue, jolla miiöö ja rakennukset säilytetään. Alueella tehtävät korjaus- ja rakennustyöt, pihanhoidot, istutettava kasvillisuus ja muut toimenpiteet tulee sovittaa olevaan miiööseen siten, että sen arvoa ei heikennetä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista luvanvaraisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Myös muista muutostöistä on suositeltavaa olla ennalta yhteydessä Länsi-Uudenmaan museoon.

⊗

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaisia (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kävijäminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

YK/s

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, jolla miiöö ja rakennukset säilytetään.

pm

Rakennusala, jolle saa rakentaa puistomuuntaman.

Alueella tehtävät korjaus- ja rakennustyöt, pihanhoidot, istutettava kasvillisuus ja muut toimenpiteet tulee sovittaa olevaan miiööseen siten, että sen arvoa ei heikennetä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista luvanvaraisista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Myös muista muutostöistä on suositeltavaa olla ennalta yhteydessä Länsi-Uudenmaan museoon.

pm

Puuja ja pensaita istutettava alueen osa.

Rakennuslupaa haettaessa on tontille osoitettava toimintaa palvelevat riittävät pysäköintipaikat, kuitenkin vähintään seuraavasti:
- toimitistilat: 1 autopaikka 50 k-m2 kohti
- kokoonottomistilat: 1 autopaikka 10 istuma- tai muuta yleispaikkaa kohti

pm

Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.

pp

Ohjeellinen yleiselle polkupyöräilylle varattu alueen osa.

VL

Lähi- ja keskiosuusalue.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Asuin- ja korttelialueissa rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja niiden tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

VL/s

Lähi- ja keskiosuusalue, jolla luontaisesti esiintyvää vaahterapuustoa tulee säilyttää.

Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä liikenteeseen, on säilytettävä tai istutettava puuta ja pensaita.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Rakennuspaikkojen pihat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että estetään likaantuneiden pintavesien haittavat vaikutukset pohjavesille.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Hulevesimääräys rakennuspaikoille:

Osa-alueen raja.

Rakennuspaikoille kertyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytysrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömiä pintaneliometriä kohti. Viivytyspaineiteiden, -aitaiden ja säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

15

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

PARKIN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

400

Rakennusoikeus kerrosalaneliometriinä.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2I

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi.

II/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.

t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Istutettava alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue.

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue.

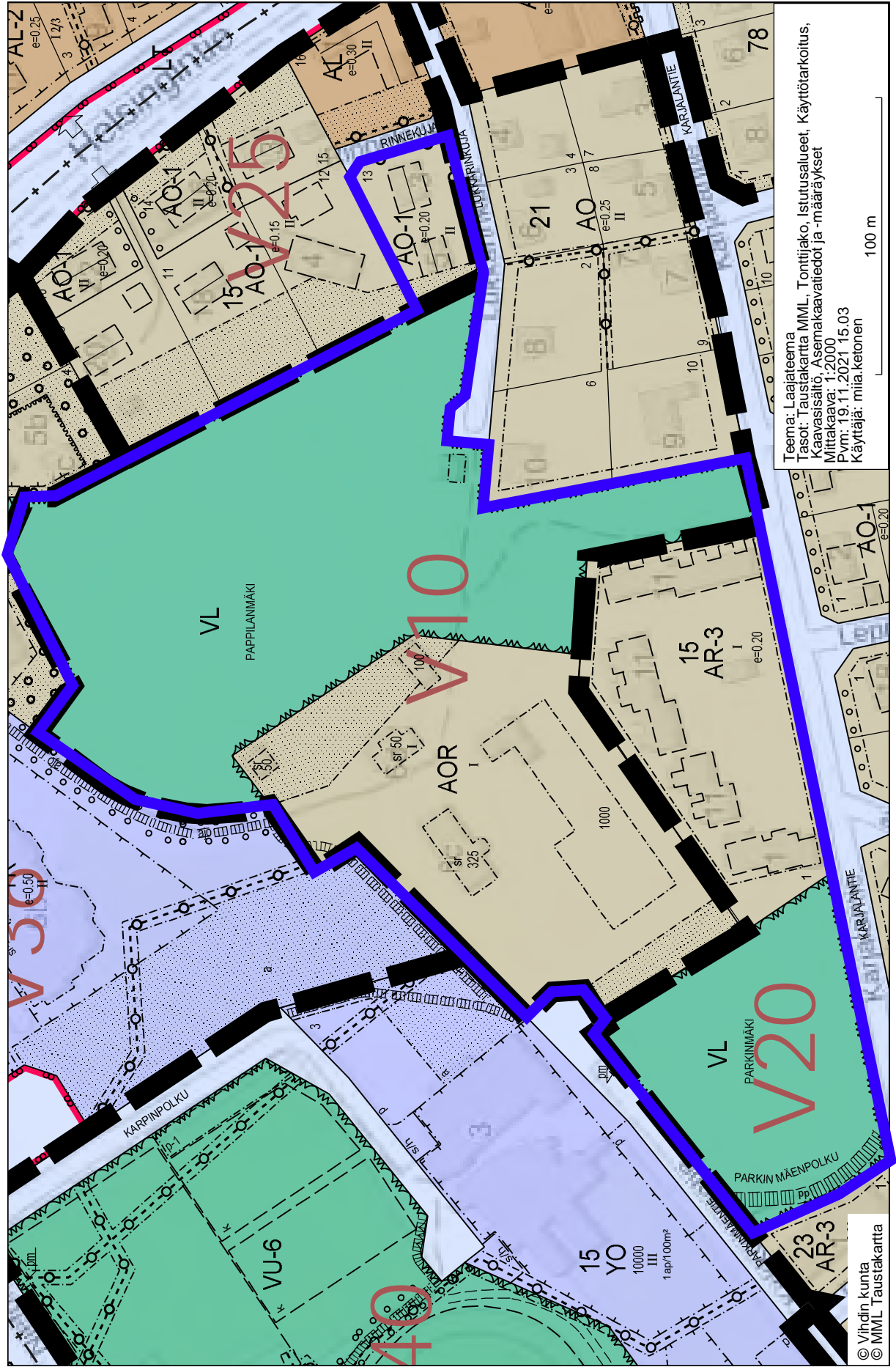
ojo

Ajoyhteys.

p

Pysäköintiä varten varattu alueen osa. Alueen toteutuksessa tulee huomioida kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö. Aluetta tulee jäsenellä esimerkiksi pensastutuksiin.

Käsittely:	Nähtävillä:
Elinvoimalautakunta 08.03.2022 Kunnanhallitus 26.04.2021 Kaavoitus ja tekninen lautakunta 20.04.2021 Kaavoitus ja tekninen lautakunta 20.09.2017 Vireilletulo 26.04.2016	MRL 65§ ja MRA 27§ 12.5-10.6.2021 MRL 62§ ja MRA 30§ 18.10-16.11.2017
VIHDIN KUNTA Elinvoimakeskus	
Pappilan asemakaavamuutos	
Pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty Mittausluokka 2 Vindissä 25.03.2021 Usko Kettunen maanmittausteknikko	927-V43 MITTAKAAVA 1 : 1000 Tasokoordinaatisto ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä N2000 Piirtäjä: Eia Oulujärvi
Vindissä 08.03.2022 Petra Ståhl elinvoimajohtaja FM, YKS-694	Mia Ketonen kaavasunnittelija ins. YAMK



Teema: Laajateema
 Tasot: Taustakartta MML, Tonttijako, Istutusalueet, Käytötarkoitus,
 Kaavasisältö, Asemakaavateidot ja -määräykset
 Mittakaava: 1:2000
 Pvm: 19.11.2021 15.03
 Käyttäjät: miia.keitonen

100 m

© Vihdin Kunta
 © MML Taustakartta

V43

Kaavaehdotus

Palauteraportti/vastineet

Pappilan asemakaavan muutos on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävillä 12.5. – 10.6.2021. Asemakaavasta on saatu 10 pyydettyä lausuntoa sekä 9 muistutusta. Seuraavassa on referaatit lausunnoista ja muistutuksista ja niihin annetut vastineet.

Lausunnot:

1) Museovirasto, saapunut 17.5.2021

Museoviraston ja alueellisten vastuumuseoiden työnjakoon perustuen lausunnon antaa Länsi-Uudenmaan museo.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2) Länsi-Uudenmaan museo, saapunut 9.6.2021

Pappilan YK-korttelialuemerkinästä on pudonnut pois /s-merkintä ja se tulee ehdottomasti lisätä. Kanttorilan korttelialueen AO/s-merkintä on asianmukainen. YK-korttelialue on kokonaisuudessaan vanhaa pappilan pihaa ja puistoa, mistä syystä alueen muutoksissa on hyvä olla ennalta yhteydessä myös muista kuin luvanvaraisista pihasuunnitelmista. Asia tulee lisätä /s -merkinnän määräykseen. Mainitut asiat tulevat huomioiduksi myös YK-korttelin osalta, kun kaavakartalta nyt puuttuva /s-merkintä YK -korttelialueelle lisätään. Sr-merkityillä rakennuksilla on kyläkuvallisen arvon lisäksi myös rakennus - ja kulttuurihistoriallista arvoa, ja asia tulee lisätä näkyviin myös sr -määräykseen.

AO/s- ja AP-korttelialueen reunalle asemakaavaehdotuksessa osoitettua istutettavan alueen osan merkintää tulisi tarkentaa siten, että kyseiset metsäiset/puustoiset alueet tulee säilyttää edelleen puustoisina tai niille tulee istuttaa myös puustoa.

Pysäköintialuetta koskeva merkintä puuttuu kaavamääräyksistä. Koska alue sijoittuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen pappilamiljööseen, tulee alueen toteutuksesta määrätä siten, että se sopeutuu kokonaisuuteen mm. pintamateriaaliensa osalta (ei asfalttia) ja aluetta on hyvä myös jäsenellä istutuksin. Alueen toteutusta koskevista suunnitelmista tulee olla ennalta yhteydessä museoon.

Vastine: Täydennetään kaavamerkintöihin ja määräyksiin puuttuva YK/s -merkintä lausunnon mukaisesti. Muutetaan mainittujen AO/s- ja AP-korttelialueiden istutettavan alueen osan merkintä puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi. Lisätään pysäköintialuetta koskevan merkinnän määräys kaavamääräyksiin.

3) Vihdin kunnan ympäristövalvonta, saapunut 31.5.2021

Ympäristövalvonta on tutustunut kaavaehdotukseen ja kaava-aineistoon. Ympäristövalvonnalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4) Uudenmaan liitto, saapunut 10.6.2021

Uudenmaan liitto katsoo, että valmisteluaineistosta annettu lausunto on otettu huomioon asemakaavan muutosehdotuksessa. Uudenmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5) Caruna Oy, saapunut 3.6.2021

Kaavamutoksen vaikutukset sähkönjakeluun jäävät vähäiseksi. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

6) Vihdin Vesi, saapunut 10.6.2021

Suunnittelualue kuuluu Vihdin veden toiminta-alueeseen. Alueelle on rakennettu vesihuoltoverkosto nykyisen asemakaavaratkaisun mukaisesti. Asemakaavan muutos edellyttää olemassa olevien vesihuoltoverkostojen jatkamista.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

7) Vihdin museo, saapunut 8.6.2021

Vihdin museo huomioi myönteisesti, että aiemman valmisteluaineistosta annetun lausunnon (17.10.2017) kommentit on sisällytetty ko. ehdotukseen. Vihdin museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa V43 Pappilan asemakaavamutosehdotukseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

8) Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, saapunut 9.6.2021

Nähtäville asetetussa kaavaehdotuskartassa /s -merkintä ei koske YK-aluetta, vaan pelkästään pappilan viereistä AO-aluetta. Kaavaehdotuskarttaa tulee korjata tältä osin. ELY-keskuksella ei ole muuta lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Täydennetään kaavamerkintöihin ja määräyksiin puuttuva YK/s -merkintä lausunnon mukaisesti.

9) Vihdin Omakotiyhdistys ry, saapunut 10.6.2021

Ei huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

10) Vihti-seura ry, saapunut 4.6.2021

Huolta aiheuttaa Karjalantien varteen siirretyn rakennusoikeuden sijoittuminen nousevaan rinteeseen ja siten sen vaikutukset yhtenäiseen rakennustapaan. Rakennus on lähes ainoa julkisivultaan kaksikerroksinen rakennus Karjalantien varrella.

Toinen huolenaihe on uuden tien (ajoyhteyden) toteuttaminen puistoalueen kautta Karjalantieltä pappilaan. Pappilan 325 kerrosneliömetrin tilaan sijoittuva toiminta ja yksi omakotitalo eivät aiheuta niin mittavaa liikennettä, etteikö sitä voi järjestää nykyisin jo hyvin pitkään käytössä olleilla yhteyksillä. Ensisijainen kulku tälle alueelle on järjestettävissä pohjoisesta käynnistyvän asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Vastine: Kerrosluvulla ½1 pyritään mahdollistamaan uudisrakentamisen toteuttaminen ns. rinneratkaisuna siten, että rakentaminen sopeutuu maisemaan ja etenkin korkeusolosuhteisiin mahdollisimman hyvin. Kerrosluku ei ole sitova, eli myös 1-kerroksinen toteutus on mahdollinen. Karjalantiehen rajoittuvilla, rinnemaastoon sijoittuvilla rakennuspaikoilla, on asemakaavassa vastaavasti kerroslukumerkintöjä ½1 – II.

Olemassa oleva ajoyhteys Pappilaan seurakuntatalon sivuitse on paikoin jyrkkä, kapea ja talviaikaan haastava liikennöidä. Yhteyden parantamista vaikeuttaa väylää reunustava suojeltu puurivistö. Tästä syystä tällä asemakaavan muutoksella on pyritty löytämään vaihtoehtoinen kulkureitti Pappilaan, kuitenkin siten, että myös olemassa oleva yhteys jää käyttöön.

Muistutukset:

1) Muistutus, saapunut 10.6.2021

Kaavaan on merkitty ajotie nykyisen Pappilaan johtavan kevyenliikenteen väylän rinnalle. Autoliikenne huonontaisi merkittävästi asukkaiden asumisviihtyvyyttä lisääntyvän moottorimelun ja saasteiden johdosta. Nykyinen kevyenliikenteen väylä on suosittu ulkoilu- ja virkistysalue. Alue on kapea, joten autoliikenne kulkisi läheltä kevyttä liikennettä, ja lähellä rivitaloyhtiötämme. Nyt virkistysalue ja asukkaiden viihtyvyys pilataan, jos suunniteltu ajotie toteutuu. Asuntojen arvo laskee. Karjalantien liikenne on ajoittain hyvin meluisaa, emme kaipaa yhä lähemmäs tunkeutuvaa liikennettä ja sen melua.

Vastine: Olemassa oleva ajoyhteys Pappilaan seurakuntatalon sivuitse on paikoin jyrkkä, kapea ja talviaikaan haastava liikennöidä. Yhteyden parantamista vaikeuttaa väylää reunustava suojeltu puurivistö. Tästä syystä tällä asemakaavan muutoksella on pyritty löytämään vaihtoehtoinen kulkureitti Pappilaan, kuitenkin siten, että myös olemassa oleva yhteys jää käyttöön.

Väylä on päädytty osoittamaan lähivirkistysalueen osalle, ja ratkaisulla on pyritty siihen, että yhteys virkistysalueelle säilyy ajoyhteydestä huolimatta. Kyseiseen sijaintiin päädyttiin myös siksi, että viereisten rivitaloasuntojen oleskelupihat avautuvat vastakkaiseen suuntaan, jolloin ajoneuvoyhteyden mukanaan tuoma liikenteen vaikutus on oleskeluun nähden mahdollisimman pieni. Ajoneuvoyhteyden toteuttamisesta huolimatta myös nykyistä yhteyttä on mahdollista edelleen jatkossa käyttää.

2) Muistutus, saapunut 10.6.2021

Muistutus koskee Lukkarinkujan päähän osoitettua uutta pientalotonttia, joka tulisi muistutuksen mukaan osoittaa virkistyskäyttöön. Suunnitellun tontin alueella on runsaasti harvinaista pähkinälehtoa ja sen maisemallinen arvo on olennainen mäen virkistyskäytölle. Tulevan tontin täyttäminen estää täysin Pappilanmäen virkistyskäytön, sillä sen alueella sijaitsee ainoa kohtuullisen esteettömän kulun mahdollistama polku. Virkistyskäyttö on jatkuvaa, päivittäistä ja monipuolista ja aluetta käyttää moni kuntalainen päiväkotiryhmistä ikäihmisiin.

Lukkarinkujan pääty on myös tärkeä monelle seurakunnan toimintoja käyttävälle kuntalaiselle, joka tuo tai hakee lastaan seurakunnan iltapäivätoiminnasta tai lasten kerhosta tai osallistuu perhekerhoon lastensa kanssa. Liikenteellisesti sen käyttäminen pääasiassa tontin sisäänajoa varten estää Lukkarinkujan kääntöpaikan käyttämisen sen alkuperäisessä tarkoituksessa ja tuo kohtuuttomasti vaaratilanteita lapsiperheille.

Mielipide olisi ilmaistu jo aiemmassa kaavoitusvaiheessa, mikäli sitä olisi yhteistä rajaa omaavilta kiinteistönomistajilta tiedusteltu. Kiinteistön sijainti on ollut keskeinen asuinpaikan valinnassa.

Vastine: Pappilanmäen alueelle teetettiin luontoselvitys kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Alueelta ei tehty havaintoja pähkinäpensaslehdosta, mutta vaahteran esiintyminen alueella oli selvityksen perusteella huomionarvioista. Selvityksen perusteella esitetyn tontin istutettavaa alueen osaa on laajennettu ja suojeltavat vaahterat on osoitettu tontin alueella omalla kaavamerkinnällään.

Pappilanmäen virkistyskäyttö on mahdollista kaavamuutoksesta huolimatta. Lukkarinkujan päästä lähtee virkistysyhteys Pappilan suuntaan, ja yhteys on osoitettu myös kaavamuutoksessa voimassa olevan kaavan tapaan. Esitetyn tontin pinta-ala on alle 10 % Pappilanmäen virkistysalueen pinta-alasta. Lisäksi kaavamuutoksen myötä Pappilanmäen ja Parkinmäen virkistysalueet yhdistyvät laajemmaksi kokonaisuudeksi, mikä parantaa virkistysmahdollisuuksia voimassa olevaan asemakaavaan verraten.

Lukkarinkuja on asemakaavassa osoitettu ja mitoitettu päättyväksi tonttikaduksi. Kadun kääntöpaikan hyödyntäminen Pappilan asiointipysäköintiin ei ole kaavan alkuperäisen tarkoituksen mukaista. Tällä kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden kulkuyhteyden toteuttaminen Pappilaan Karjalantien kautta, minkä lisäksi Pappilan rakennuspaikalle osoitetaan pysäköintialueita alueen käyttäjien tarpeisiin. Muutoksen on tarkoitus vähentää pysäköinnin tarvetta Lukkarinkujan katualueella.

Kuuleminen kaavaprosessin aikana tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaisesti. Valmisteluvaiheen kuulemisessa noudatetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:ää:

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä tarkoitettu tilaisuuden varaaminen osallisille mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa voidaan tehdä asettamalla valmisteluaineisto nähtävillä ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla

sopivaksi katsottavalla tavalla. Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet.

Tilaisuuden varaamisesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla, osallisten tiedonsaannin kannalta toimivalla tavalla. Jollei muuta tiedottamista pidetä asian laatu huomioon ottaen sopivana, asiasta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Ilmoitus on kuitenkin aina julkaistava vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä.

3) Muistutus, saapunut 10.6.2021

Muistutuksessa vastustetaan kaavamutosta V43 ja vaaditaan Vihdin kirkonkylän Parkinmäen säilyttämistä täysin virkistysalueena. Kirkonkylälle on tunnusomaista ja viehättävää kumpuileva ja rehevä luonnonmukainen maasto. Linnut, pikkulinnuista pöllöihin, laulavat ja huhuilevat kukkuloilla aamusta iltaan. Näistä ei olla valmiita luovuttamaan yhtäkään.

Vastine: Kaavamutoksen tavoitteena on tutkia voimassa olevan asemakaavan mukaisen toteutumattoman asuinrakennusoikeuden siirtomahdollisuuksia pois Pappilan pihapiiristä paremmin saavutettaville sijainneille. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa 1000 k-m² rivitalon rakennuspaikan toteuttamisen Pappilan eteläpuolelle siten, että rakentaminen katkaisisi virkistysyhteyden Parkinmäen ja Pappilanmäen välillä. Näin ollen myös voimassa olevan asemakaavan toteutus pirstoisi yhtenäistä virkistysaluetta. Asemakaavamutoksella yhteys Parkinmäen ja Pappilanmäen välillä on pyritty säilyttämään, ja pinta-alallisesti muutos virkistysalueen määrässä kaava-alueella on ainoastaan noin 700 m². Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukaisen käyttämättömän rakennusoikeuden jakaminen kahteen pienempään kokonaisuuteen/rakennuspaikkaan vähentää rakentamisen vaikutuksia taajamakuvasa.

4) Muistutus, saapunut 10.6.2021

Muistutuksessa todetaan hämmästyksellä, kun alueen naapureihin ei ole oltu missään yhteydessä em. suunnitelmasta. Kuitenkin esimerkiksi puiden kaadosta on tiedotettava kunnan lisäksi naapureita. Pappilanmäki on luontoarvoiltaan tärkeä osa kirkonkylän luontoa. Ko. alueella on monimuotoista metsää ja jo pelkästään ikivanhoja, kilpikaarnaisia honkia on siellä lukuisia. Mäkeä käytetään leikkipaikkana ja oikopolkuna kouluun ja kylälle. Mäen yli kulkevaa polkua käytetään kulkiessa kylälle ja takaisin. Mäen päällä on myös läheisten päiväkotien luontopaikka majoineen, ja koulut käyttävät aluetta ainakin liikuntatunneilla. Myös Vihdistä seurakunta on käyttänyt aluetta useissa tapahtumissaan. Nämä kirkonkylän mäet ovat ainoat luontopaikat kirkonkylällä, jotka ovat saavutettavissa ilman autoa.

Toteutuessaan kaava sulkisi reitin, mikä kulkee mäen yli ja silloin alueen käytettävyys kärsisi merkittävästi. Pappilanmäen kehittämistä tulisi ohjata virkistyskäytön lisäämiseen, esimerkiksi polun seurakuntatalon puoleinen pää olisi oivallinen kuntoportaiden paikka.

Vastine: Pappilanmäen virkistysaluekokonaisuudesta (noin 1,9 ha) rakentamiseen osoitetaan tällä asemakaavan muutoksella noin 1400 m², eli alle 10 %. Kaavamutos ei siten estä Pappilanmäen käyttämistä muistutuksessa esille tuotuihin käyttötarkoituksiin, vaikkakin polkuverkostoon saattaa

tulla muutoksia. Lukkarinkujan päästä lähtee virkistysyhteys Pappilan suuntaan, ja yhteys on osoitettu myös kaavamuutoksessa voimassa olevan kaavan tapaan. Kuuleminen kaavaprosessin aikana tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaisesti. Valmisteluvaiheen kuulemisessa noudatetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:ää:

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä tarkoitettu tilaisuuden varaaminen osallisille mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa voidaan tehdä asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla. Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet.

Tilaisuuden varaamisesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla, osallisten tiedonsaannin kannalta toimivalla tavalla. Jollei muuta tiedottamista pidetä asian laatu huomioon ottaen sopivana, asiasta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Ilmoitus on kuitenkin aina julkaistava vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä.

Ehdotusvaiheen kuulemisessa noudatetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:ää:

Asemakaavaehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta koskeva ehdotus on kuitenkin pidettävä nähtävänä vähintään 14 päivän ajan.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista.

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetettävä kirjallinen ilmoitus kunnalle, joka rajoittuu asemakaava-alueeseen, samoin kuin sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa. Ilmoitus saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Ilmoituksen lähettäminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos asianomainen on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Ilmoituksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, jos se on annettu postin kuljetettavaksi viimeistään viikkoa ennen nähtäville asettamista.

5) Muistutus, saapunut 10.6.2021

Vihdille on luontaista kumpuileva maisema. Muistutuksessa kysytään, miksi pilata nämä luontosaareskeet keltavuokkoineen ja eläinasukkeineen?

Vastine: Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia voimassa olevan asemakaavan mukaisen toteutumattoman asuinrakennusoikeuden siirtomahdollisuuksia pois Pappilan pihapiiristä paremmin saavutettaville sijainneille. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa 1000 k-m² rivitalon rakennuspaikan toteuttamisen Pappilan eteläpuolelle siten, että rakentaminen katkaisisi virkistysyhteyden Parkinmäen ja Pappilanmäen välillä. Näin ollen myös voimassa olevan

asemakaavan toteutus pirstoisi yhtenäistä virkistysaluetta. Asemakaavamuutoksella yhteys Parkinmäen ja Pappilanmäen välillä on pyritty säilyttämään, ja pinta-alallisesti muutos virkistysalueen määrässä kaava-alueella on ainoastaan noin 700 m². Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukaisen käyttämättömän rakennusoikeuden jakaminen kahteen pienempään kokonaisuuteen/rakennuspaikkaan vähentää rakentamisen vaikutuksia taajamakuvasa.

6) Muistutus, saapunut 10.6.2021

Parkinmäki on monelle erittäin tärkeä. On surullista, jos suuri osa mäen luontoa tuhotaan lopullisesti pelkkien taloudellisten arvojen takia. Mäki on kooltaan noin 70 x 100 metriä ja korkeutta n 15 metriä. Pelkät tontit lohkaisevat suuren osan mäkeä ja on selvää, että ihmisten liikkuminen mäellä lisääntyy merkittävästi. Lähitaloyhtiöiden ihmisiltä häipyy ainakin osittain välitön yhteys luontoon. Mäellä elää melkoinen joukko lintuja ja oravia. Mäki on muistutuksen tekijän mielestä liian pieni rakennettavaksi. Samalla tuhotaan kirkonkylälle tyyppillistä mäkimaisemaa. Pitkällä aikavälillä mäen luonto- ja maisema-arvo ovat arvokkaampia kuin pelkät taloudelliset arvot.

Vastine: Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia voimassa olevan asemakaavan mukaisen toteutumattoman asuinrakennusoikeuden siirtomahdollisuuksia pois Pappilan pihapiiristä paremmin saavutettaville sijainneille. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa 1000 k-m² rivitalon rakennuspaikan toteuttamisen Pappilan eteläpuolelle siten, että rakentaminen katkaisisi virkistysyhteyden Parkinmäen ja Pappilanmäen välillä. Näin ollen myös voimassa olevan asemakaavan toteutus pirstoisi yhtenäistä virkistysaluetta. Asemakaavamuutoksella yhteys Parkinmäen ja Pappilanmäen välillä on pyritty säilyttämään, ja pinta-alallisesti muutos virkistysalueen määrässä kaava-alueella on ainoastaan noin 700 m². Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukaisen käyttämättömän rakennusoikeuden jakaminen kahteen pienempään kokonaisuuteen/rakennuspaikkaan vähentää rakentamisen vaikutuksia taajamakuvasa.

7) Muistutus, saapunut 10.6.2021

Muistutus koskee kahta eri kaavahanketta, V43 ja V47. Muistutuksen tekijä on iloinen siitä, että alueen kaavat täydentyvät ja että kirkonkylään kaavoitetaan lisää asuintontteja, lähelle kunnan olemassa olevia palveluita. Iloa tuottaa myös se, että Pappilanmäen ainutlaatuinen rakennuskokonaisuus on tällä kaavalla tarkoitus suojella lisärakentamisen väistämättä aiheuttamilta muutoksilta. Huolena tuodaan esiin, että Parkinmäestä on laadittu luontoselvitys, mutta Pappilanmäen alueesta viittaukset tällaiseen selvitykseen puuttuvat kokonaan. Pappilanmäki on puustoltaan ja luontoarvoiltaan Vihdin kirkonkylässä ainutlaatuinen. Sen yli 200-vuotiaat puut muodostavat nyt pienen mutta ehjän kokonaisuuden. Alueen puut tulisi kartoittaa ja tarvittaessa suojella, eikä aluetta tulisi nyt supistaa suunnitellulla tavalla Lukkarinkujalle suunnitellulla lisärakennuksella.

Karjalantieltä suunnitellulla uudella tieyhteydellä, virkistysalueen läpi, on aluekokonaisuuksia pirstova vaikutus. Sen seurauksena Parkinmäki ja Pappilanmäki eriytyisivät toisistaan.

Karjalantien puolelle Parkinmäkeä suunniteltu rivitalokokonaisuus tarkoittanee kaksikerroksista rivitaloa. Mielestäni kyseinen rivitalomalli eroaa merkittäväällä tavalla alueen muista yksikerroksista taloista, minkä vuoksi pidän sijoittelua

epätarkoituksenmukaisena. Samoin rakennuksen sijoittuminen rinteeseen ja tontin kapeus rajoittavat parkkipaikkojen rakentamista alueelle. Tästä syystä ehdotan, että rivitalon rakentaminen toteutetaan pienempänä tai ohjataan muille, rakentamisen kannalta otollisemmille alueille. *Vastine: Pappilanmäen alueelle teetettiin luontoselvitys kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Vaahteran esiintyminen alueella oli selvityksen perusteella huomionarvioista. Selvityksen perusteella Lukkarinkujan päähän esitetyn uuden rakennuspaikan istutettavaa alueen osaa on laajennettu ja suojeltavat vaahterat on osoitettu tontin alueella omalla kaavamerkinnällään. Myös Pappilanmäen lähivirkistysalueen merkintää on selvityksen perusteella täydennetty /s-merkinnällä.*

Olemassa oleva ajoyhteys Pappilaan seurakuntatalon sivuitse on paikoin jyrkkä, kapea ja talviaikaan haastava liikennöidä. Yhteyden parantamista vaikeuttaa väylää reunustava suojeltu puurivistö. Tästä syystä tällä asemakaavan muutoksella on pyritty löytämään vaihtoehtoinen kulkureitti Pappilaan, kuitenkin siten, että myös olemassa oleva yhteys jää käyttöön.

Väylä on päädytty osoittamaan lähivirkistysalueen osalle, ja ratkaisulla on pyritty siihen, että yhteys virkistysalueelle säilyy ajoyhteydestä huolimatta.

Karjalantien varren uuden rakennuspaikan kerrosluvulla ½1 pyritään mahdollistamaan uudisrakentamisen toteuttaminen ns. rinneratkaisuna siten, että rakentaminen sopeutuu maisemaan ja etenkin korkeusolosuhteisiin mahdollisimman hyvin. Kerrosluku ei ole sitova, eli myös 1-kerroksinen toteutus on mahdollinen. Karjalantiehen rajoittuvilla, rinnemaastoon sijoittuvilla rakennuspaikoilla, on asemakaavassa vastaavasti kerroslukumerkintöjä ½1 – II.

8) Muistutus, saapunut 10.6.2021

Muistutuksessa toivotaan Parkinmäen säilymistä virkistyskäytössä.

Vastine: Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia voimassa olevan asemakaavan mukaisen toteutumattoman asuinrakennusoikeuden siirtomahdollisuuksia pois Pappilan pihapiiristä paremmin saavutettaville sijainneille. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa 1000 k-m² rivitalon rakennuspaikan toteuttamisen Pappilan eteläpuolelle siten, että rakentaminen katkaisisi virkistysyhteyden Parkinmäen ja Pappilanmäen välillä. Näin ollen myös voimassa olevan asemakaavan toteutus pirstoisi yhtenäistä virkistysaluetta. Asemakaavamuutoksella yhteys Parkinmäen ja Pappilanmäen välillä on pyritty säilyttämään, ja pinta-alallisesti muutos virkistysalueen määrässä kaava-alueella on ainoastaan noin 700 m². Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukaisen käyttämättömän rakennusoikeuden jakaminen kahteen pienempään kokonaisuuteen/rakennuspaikkaan vähentää rakentamisen vaikutuksia taajamakuvaan.

9) Muistutus, saapunut 10.6.2021

Asemakaavamuutosta ei tule hyväksyä seuraavista syistä:

1. Asemakaavaehdotuksen toteutuksesta seuraisi peruuttamattomia menetyksiä kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Asemakaavaehdotuksen kulttuurihistoriallisiin ja maisema-arvoihin kohdistuvien tavoitteiden ja toteutuksen ristiriidat ovat sovittamattomia.

2. Kaavamuutoksen toteuttamisen myötä osa alueesta poistuu virkistyskäytöstä. Muutos on merkittävä etenkin Parkinmäen lähivirkistysalueella aiheuttaen elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.

3. Asemakaavaehdotuksessa ei ole selkeästi esitetty, miten Pappilan alueen ympäristön ja Pappilanmäen sekä Parkinmäen virkistysalueiden luontoarvot on kartoitettu ja inventoitu sekä otettu huomioon luonnonsuojelullisesta näkökulmasta.

4. Asemakaavaehdotuksessa ei ole esitetty, miten Pappilanmäen ja Parkinmäen iäkkäiden lähivirkistysmetsien eko- ja viherkäytävät on otettu huomioon ja mahdollisten muutosten vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen.

Vastine: Verraten voimassa olevaan asemakaavaan, kaavamuutoksella lisätään Pappilan miljöötä koskevia suojelevia kaavamääräyksiä. Voimassa olevassa asemakaavassa Pappilan päärakennus sijoittuu korttelialueelle AOR: erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialue. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole otettu kantaa Pappilan pihapiirin erityispiirteisiin ja kaava mahdollistaa 1000 k-m²:n rivitalorakentamisen toteuttamisen Pappilan pihapiiriin. Asemakaavan muutoksella kyseinen rakennusoikeus on pyritty siirtämään toisaalle pihapiiristä. Kirkonkylän aluerakenteelle on tunnuksenomaista, että mäkien lakialueet on osoitettu virkistyskäyttöön, ja rakentaminen sijoittuu mäkien alarinteille. Asemakaavamuutos noudattaa tätä perinteistä sijoitustapaa, ja samalla pienentää asemakaavalla osoitettujen virkistysalueiden määrää ainoastaan noin 700 m² verran. Myös uudisrakentamisen tapaa on ohjeistettu kaavamääräyksellä sopeuttamaan olemassa olevaan rakennuskantaan. Edellä mainitun perusteella alueen kulttuurihistorialliset, rakennushistorialliset ja maisemalliset arvot on huomioitu riittävästi ja asianmukaisesti.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia voimassa olevan asemakaavan mukaisen toteutumattoman asuinrakennusoikeuden siirtomahdollisuuksia pois Pappilan pihapiiristä paremmin saavutettaville sijainneille. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa 1000 k-m² rivitalon rakennuspaikan toteuttamisen Pappilan eteläpuolelle siten, että rakentaminen katkaisisi virkistysyhteyden Parkinmäen ja Pappilanmäen välillä. Näin ollen myös voimassa olevan asemakaavan toteutus pirstoisi yhtenäistä virkistysaluetta. Asemakaavamuutoksella yhteys Parkinmäen ja Pappilanmäen välillä on pyritty säilyttämään, ja pinta-alallisesti muutos virkistysalueen määrässä kaava-alueella on ainoastaan noin 700 m². Lisäksi voimassa olevan asemakaavan mukaisen käyttämättömän rakennusoikeuden jakaminen kahteen pienempään kokonaisuuteen/rakennuspaikkaan vähentää rakentamisen vaikutuksia taajamakuvasa.

Pappilanmäen alueelle teetettiin luontoselvitys kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Vaahteran esiintyminen alueella oli selvityksen perusteella huomionarvioista. Selvityksen perusteella Lukkarinkujan päähän esitetyn uuden rakennuspaikan istutettavaa alueen osaa on laajennettu ja suojeltavat vaahterat on osoitettu tontin alueella omalla kaavamerkinnällään. Myös Pappilanmäen lähivirkistysalueen merkintää on selvityksen perusteella täydennetty /s-merkinnällä. Kaavaselostukseen lisätään kirjauksia uudesta luontoselvityksestä.

Muutokset nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen nähden:

- Lisätään YK-merkintään /s. YK/s- ja AO/s- merkintöjen määräystä täydennetään seuraavasti: Korttelialue, jolla miljöö ja rakennukset säilytetään. Alueella tehtävät korjaus- ja rakennustyöt, pihanhoito, istutettava kasvillisuus ja muut toimenpiteet tulee sovittaa olevaan miljööseen siten, että sen arvoa ei heikennetä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista luvanvaraisista

toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Myös muista muutostöistä on suositeltavaa olla ennalta yhteydessä Länsi-Uudenmaan museoon.

- Muutetaan AO/s- ja Lukkarinkujan uuden AP-korttelialueen istutettavan alueen osan merkintä puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi.
- Lisätään pysäköintialuetta koskevan merkinnän määräys kaavamääräyksiin.
- Luontoselvityksen perusteella Pappilanmäen VL-alueen merkintään lisätään /s. VL/s-merkinnän määräys lisätään seuraavasti: *Lähivirkistysalue, jolla luontaisesti esiintyvää vaahterapuustoa tulee säilyttää.* Lukkarinkujan uuden AP-korttelialueen istutettavaa alueen osaa laajennetaan ja suojeltavat vaahterat osoitetaan tontin alueella omalla kaavamerkinnällään.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	927 Vihti	Täyttämispvm	08.02.2022
Kaavan nimi	VIHTI, KIRKONKYLÄ, PAPPILAN ASEMAKAAVAN MUUTOS		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.04.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	V43
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,4900	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,4900

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,4900	100,0	3925	0,07	0,0000	211
A yhteensä	1,6460	30,0	3440	0,21	-0,7852	-274
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8427	15,3	485	0,06	0,8427	485
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0013	54,7	0		-0,0575	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	5,4900	100,0	3925	0,07	0,0000	211
A yhteensä	1,6460	30,0	3440	0,21	-0,7852	-274
AP	0,4065	24,7	1150	0,28	0,4065	1150
AR	0,7870	47,8	1660	0,21	-1,4719	-1623
AO	0,4525	27,5	630	0,14	0,2802	199
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8427	15,3	485	0,06	0,8427	485
YK	0,8427	100,0	485	0,06	0,8427	485
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0013	54,7	0		-0,0575	0
VL	3,0013	100,0	0		-0,0575	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						