

## **Kaava V43, Pappilan asemakaavamuutos /hyväksyminen**

### **Kaava V 43, Pappilan asemakaavamuutos/valmisteluaineisto**

97/10.02.03/2016

Kate 13.04.2016 § 30

#### **Kaavoituspäätös**

Kaavatyö sisältyy kunnanvaltuuston 9.11.2015 § 49 hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuodelle 2016. Kaavamuutostyö on käynnistetty maanomistajan aloitteesta (Vihdin seurakunta).

#### **Kaavoitustilanne**

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.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleis- tai osayleiskaavaa. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettu. Asemakaavamuutoksella tutkitaan voimassa olevien asemakaavojen ajanmukaisuus ja päivitetään kaavaa tarpeellisilta osin vastaamaan nykypäivän tarpeita ja vaatimuksia.

#### **Kaavan laatimisen tarkoitus ja tavoite**

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.

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

Lisäksi tavoitteena on edistää edelleen rakennusperinnön säilymistä kaavamuutosalueella.

#### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Asemakaavoitus on aloitettu laatimalla MRL 63 §:n tarkoittama osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Liitteet	kaava V 43, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Valmistelija	Miia Perätalo, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345
Esittelijä	kaavoituspäällikkö
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää merkitä tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka koskee Vihdin kirkonkylän Pappilan alueelle laadittavaa asemakaavan muutosta, kaava V 43, ja kuuluttaa asemakaavan vireille.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Paavo Säiläkivi poistui esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi.

-----  
Kate 02.11.2016 § 83

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Pappilan asemakaavan muutostyötä on jatkettu laatimalla aluetta koskeva perusselvitykset ja tavoitteet -raportti.

### **Suunnittelualue**

Kaavamuutosalue sisältää Pappilan asemakaavan mukaisen rakennuspaikan, sen eteläpuolella sijaitsevan rivitalokorttelin sekä Parkinmäen noin 7700 m<sup>2</sup>:n lähivirkistysalueen. Alue on alustavasti rajattu koskemaan sellaista aluetta, jolla kiinteistöjaotus ei vastaa voimassa olevaa asemakaavaa. 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 korttelin 15 rakennuspaikkoja 1 ja 2 sekä lähivirkistysalueita.

### **Suunnittelun tavoitteet**

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon otamisesta. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa painotetaan mm. olemassa olevien rakenteiden ja keskusten hyödyntämistä ja kehittämistä, mikä edesauttaa kestäväen yhdyskuntarakenteen muodostumista.

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttumisen vuoksi kaavatyon yhteydessä on otettava huomioon asemakaavan sisältövaatimusten (MRL 54 §) ohella myös yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §).

Tavoitteena on laatia asemakaava siten, että se tukee Vihdin kunnan ilmastostrategian 2010-2020:n mukaisia tavoitteita.

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

Oheismateriaali

om: kaava V 43, perusselvitykset ja tavoitteet -raportti

Valmistelija

Miia Perätalo, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345

Esittelijä  
Ehdotus

kaavoituspäällikkö  
Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää:

- 1) merkitä tiedoksi Pappilan asemakaavamuutoksen, kaava V 43, kate om, perusselvitykset ja tavoitteet -raportin ja,
- 2) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy kaavalle V 43 asetetut tavoitteet.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

-----  
Kh 14.11.2016 § 188

Liitteet Perusselvitykset ja tavoitteet -raportti  
Valmistelija Antti Luukkanen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 767 4798  
Esittelijä Kunnanjohtaja  
Ehdotus Kunnanhallitus päättää hyväksyä kaavalle V 43 asetetut tavoitteet.  
Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

-----  
Kate 20.09.2017 § 61

#### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavamuutostyötä on jatkettu laatimalla kaavan valmisteluaineisto MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisen vuorovaikutusprosessin käymiseksi.

#### **Kaavan valmisteluaineisto**

Alueelle on laadittu yksi kaavaluonnoskartta määräyksineen. Luonnoskartassa on esitetty Pappilan rakennuspaikan muutos käyttötarkoitukseltaan Pappilan toimintaa paremmin kuvaavaksi. Kyseiseltä rakennuspaikalta on kaavaluonnoksessa poistettu 1000 k-m<sup>2</sup>:ä käyttämätöntä pientalojen rakennusoikeutta. Sen sijaan uutta asuin- ja erillispientalojen rakennusoikeutta on osoitettu kaavamuutosalueella Karjalantien, Parkinmäentien ja Lukkarinkujan varsille.

Kaavamuutoksella ei ole esitetty muodostettavan uusia katulinjauksia, vaan esitetyt rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevien ja toteutettujen kaavakatuja varsille.

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa kortteliä 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.

#### **Kaavataloudellinen tarkastelu**

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

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

### **Kaavan vaikutukset kunnan ilmastostrategian toteutumiseen**

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

Oheismateriaali	Valmisteluaineiston selostus liitteineen, päivätty 20.9.2017 Valmisteluaineiston kaavamuutoskartta määräyksineen, päivätty 20.9.2017
Valmistelija	Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 345
Esittelijä	kaavoituspäällikkö
Ehdotus	Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää:  1) hyväksyä Vihdin kirkonkylän taajamaan laaditun Pappilan asemakaavamuutoksen (V 43) valmisteluaineiston, kate om, asetettavaksi nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisen vuorovaikutusprosessin käymiseksi, ja  2) pyytää lausunnot valmisteluaineistosta seuraavilta tahoilta: - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne ja infrastruktuuri sekä ympäristö ja luonnonvarat -vastualueet) - 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 mittausoimi - kunnan tilapalvelu - kunnan museotoimi - SuurVihdin Kilta ry - Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry - Vihdin yrittäjät ry - Vihti-Seura ry - Vihdin omakotiyhdistys ry - Vihdin luonto ry - vammaisneuvosto - vanhusneuvosto
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Jäsen Markku Pietilä poistui yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ajaksi.

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 18.10. – 16.11.2017 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana kaavamuutoksesta saatiin 12 lausuntoa ja yksi mielipide. Saatu palaute on otettu huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa. Suunnittelun edetessä maanomistajan edustajan kanssa on käyty keskusteluita Vihdin seurakuntakeskuksen mahdollisista kaavamuutostarpeista, mutta kyseinen kokonaisuus on päätetty jättää kaavan V43 ulkopuolelle.

Kaavamuutos on edennyt ehdotusvaiheeseen, jossa kaava-aineisto on tarkoitus asettaa julkisesti nähtäville (MRL 65 § ja MRA 27 §) ja pyytää kaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

### **Kaavaehdotus**

Asemakaavan ehdotuksessa esitetään suunnittelualueen maankäytön osittainen muutos nykyistä tiiviimmäksi asuinalueeksi. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,5 ha, ja se on pääosin Vihdin seurakunnan omistuksessa. Kaavaehdotuksessa on esitetty kaksi täysin uutta asuinpientalojen rakennuspaikkaa, joiden sijoittelussa on tukeuduttu olemassa olevaan alueen katuverkostoon. Kaavan valmisteluvaiheen jälkeen suunnittelualueeseen on sisällytetty myös kaksi rakennettua kiinteistöä Lukkarikujan varrelta, jotta kaavamuutoksella olisi mahdollista päivittää tonttijako voimassa olevan tilanteen mukaiseksi ja tutkia mahdollisuudet maa-alueen liittämiseksi toiseen asuinkiinteistöön.

Palautteen perusteella kaavaehdotusvaiheessa ratkaisusta on poistettu valmisteluaineistossa esitetty erillispientalojen korttelialue Parkinmäentien varrelta.

Karjalantieltä on osoitettu uusi ajoyhteys Pappilan alueelle.

Kaavamääräykset ovat täydentyneet valmisteluvaiheen jälkeen koskien mm. kulttuuriympäristön suojelemista, uudisrakentamisen toteutustapaa sekä hulevesien käsittelyä.

### **Kaavan vaikutukset**

Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta Vihdin kirkonkylän ydinalueilla, mikä on sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden että ilmastotavoitteiden mukaista.

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

Alueen kunnallistekniikka on pääosin valmiina, mutta kunnallisteknisen vesihuoltoverkoston liityntäpisteitä on todennäköisesti tuotava nykyistä lähemmäs uusia rakennuspaikkoja. Alueen rakentuminen tuottaa kunnalle välillisesti tuloja mm. verotuloina.

Valmistelija

Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Ehdotus

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättäisi

1)	hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen (päivätty 20.4.2021), kaava V43, asetettavaksi julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 vuorokauden ajaksi ja
2)	pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta: <ul style="list-style-type: none"><li>- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne ja infrastruktuuri sekä ympäristö ja luonnonvarat - vastuualueet)</li><li>- Uudenmaan liitto</li><li>- Museovirasto</li><li>- Länsi-Uudenmaan museo</li><li>- Caruna Oy</li><li>- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos</li><li>- Lohjan kaupungin vetovoimalautakunnan ympäristöterveysjaosto</li><li>- Rosk'n Roll Oy Ab</li><li>- SuurVihdin Kilta ry</li><li>- Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry</li><li>- Vihdin yrittäjät ry</li><li>- Vihti-Seura ry</li><li>- Vihdin omakotiyhdistys ry</li><li>- Vihdin luonto ry</li><li>- Vihdin Vesi</li><li>- kunnan rakennusvalvonta</li><li>- kunnan ympäristövalvonta</li><li>- kunnan kunnallistekniikka</li><li>- kunnan mittaustoimi</li><li>- kunnan tilapalvelu</li><li>- kunnan museotoimi</li><li>- vammaisneuvosto</li><li>- vanhusneuvosto</li><li>- nuorisovaltuusto</li></ul>

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Jäsen Pietilä poistui yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ajaksi.

Kunnanhallitus 26.04.2021 § 94

Valmistelija Miia Ketonen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345

Esittelijä Kunnanjohtaja

Ehdotus Kunnanhallitus päättää

- 1) hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen (päivätty 20.4.2021), kaava V43 ja asettaa sen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30 vuorokauden ajaksi sekä
- 2) pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne ja infrastruktuuri sekä ympäristö ja luonnonvarat - vastualueet)
  - Uudenmaan liitto
  - Museovirasto
  - Länsi-Uudenmaan museo
  - Caruna Oy
  - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Lohjan kaupungin vetovoimalautakunnan ympäristöterveysjaosto
  - Rosk'n Roll Oy Ab
  - SuurVihdin Kilta ry
  - Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry
  - Vihdin yrittäjät ry
  - Vihti-Seura ry
  - Vihdin omakotiyhdistys ry
  - Vihdin luonto ry
  - Vihdin Vesi
  - kunnan rakennusvalvonta
  - kunnan ympäristövalvonta
  - kunnan kunnallistekniikka
  - kunnan mittaustoimi
  - kunnan tilapalvelu
  - kunnan museotoimi
  - vammaisneuvosto
  - vanhusneuvosto
  - nuorisovaltuusto

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Elinvoimalautakunta 08.03.2022 § 16

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

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. Niiden annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.

### **Asemakaavamuutos**

Kaavamuutoksessa on esitetty kaksi täysin uutta asuinpientalojen 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.

### **Kaavan vaikutukset**

Kaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta Vihdin kirkonkylän ydinalueilla, mikä on sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden että ilmastotavoitteiden mukaista.

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

Alueen kunnallistekniikka on pääosin valmiina, mutta kunnallisteknisen vesihuoltoverkoston liityntäpisteitä on todennäköisesti tuotava nykyistä lähemmäs uusia rakennuspaikkoja. Alueen rakentuminen tuottaa kunnalle välillisesti tuloja mm. verotuloina.

Valmistelija	Tarja Johansson, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1171
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää <ol style="list-style-type: none"><li>1) hyväksyä kaavan V43, Pappilan asemakaavamuutoksen (päivätty 8.3.2022), kaavaehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet,</li><li>2) esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää hyväksyä asemakaavamuutoksen V43, Pappilan asemakaava (päivätty 8.3.2022).</li></ol>
Päätös	Elinvoimalautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että se päättää <ol style="list-style-type: none"><li>1) hyväksyä kaavan V43, Pappilan asemakaavamuutoksen (päivätty 8.3.2022), kaavaehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet,</li><li>2) esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää hyväksyä asemakaavamuutoksen V43, Pappilan asemakaava (päivätty 8.3.2022).</li></ol>



Kunnanhallitus 21.03.2022 § 50

Kaavaa on tarkistettu elinvoimalautakunnan kokouksen jälkeen ELY:n yhteydenoton perusteella siten, että alueella oleva vaahteraesiintymä on merkitty kaavakarttaan S-1 -alue ja sille kaavamääräys: Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen suojeltuontotyyppi. Samalla VL/s alueen määräystä on muutettu muotoon lähivirkistysalue, jonka puusto tulee säilyttää.

Valmistelija	Tarja Johansson, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1171
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää  <ol style="list-style-type: none"><li>1) hyväksyä kaavan V43, Pappilan asemakaavamuutoksen (päivätty 8.3.2022), kaavaehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet,</li><li>2) esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää hyväksyä asemakaavamuutoksen V43, Pappilan asemakaava (päivätty 8.3.2022).</li></ol>
Päätös	Kunnanhallitus päätti  <ol style="list-style-type: none"><li>1) hyväksyä kaavan V43, Pappilan asemakaavamuutoksen (päivätty 8.3.2022), kaavaehdotuksen lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastineet,</li><li>2) esittää kunnanvaltuustolle, että se päättää hyväksyä asemakaavamuutoksen V43, Pappilan asemakaava (päivätty 8.3.2022).</li></ol>

Kunnanvaltuusto 09.05.2022 § 19  
245/10.02.03.00/2021

Ehdotus	Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen V43, Pappilan asemakaava (päivätty 8.3.2022).
Päätös	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen V43, Pappilan asemakaava (päivätty 8.3.2022).