

# HAIMOON OSAYLEISKAAVAN LAATIMINEN

## LÄHTÖKOHDAT

Hankkeen alustava rajausta on merkitty **liitteenä** olevaan karttaan. Liitteenä oleva aluerajauskartta on viiteellinen ja alueen laajuus voi perustellusti jossakin määrin muuttua. Alustavan karkean rajauksen mukaisen suunnittelualan pinta-ala on noin 1 600 hehtaaria.

Vihdin kunta sijaitsee 45 minuutin ajomatkan päässä Helsingistä, Turun moottoritien ja valtatie 25:n risteyskohdassa. Vihdissä asuu lähes 30 000 asukasta ja yrityksiä on noin 2 000. Haimoon kylä sijoittuu Koillis-Vihtiin valtatie 25 varrelle. Haimoon koululta on matkaa Nummelaan noin 20 km, Vihdin kirkonkylään noin 12 km ja Helsinkiin noin 45 km.

Haimoo on maaseutumainen noin tuhannen asukkaan kyläalue. Kylän keskus on vuonna 2014 valmistunut uusi koulu, joka rakennettiin korvaamaan entinen yli 100-vuotias rakennus. Koulun lähistölle on rakentunut kohtalaisen paljon uusia omakotitaloja 2000-luvulla. Kylän toiminta keskittyy koulun lisäksi urheilukentän ympäristöön, jossa on mahdollista harrastaa monenlaista liikuntaa. Alueella on toimivia maatiloja ja mm. hevostaloutta. Muu yritystoiminta alueella käsittää mm. kuljetus-, -rakennus- ja hyvinvointipalveluita. Suunnittelualuetta halkova Vihtijoki on tarjonnut historian aikana vesivoimaa, jota hyödynnettiin mm. Haimoon ja Rintelän sahoilla ja Haimoon myllyllä. Alueella on ollut vähäistä asutusta jo 1600-luvulla.

Alueelle on kohdistunut rakentamispaineita ja Haimoo onkin osoitettu lainvoimaisessa Vihdin strategisessä osayleiskaavassa (19.10.2021) osayleiskaavoitettavaksi kyläksi. Haimoon kylä on suhteellisen tiivis kyläalue, joka ei ole kuulunut kunnan asemakaavoitettavien taajamien joukkoon. Haimoontien ja Haimoonraitin varsien kyläasutus vaihtelevine pelto-, metsä- ja jokimaisemineen muodostaa keskeisen osan suunnittelualuetta. Suunnittelualuetta halkoo maisemallisesti ja vesiensuojelullisesti merkittävä Karjaanjoen vesistöön kuuluva Vihtijoki.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on merkitty tiedoksi elinvoimalautakunnassa 13.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää kaavatyon tavoitteet, jotka hyväksytään kunnanhallituksessa 19.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarjouspyynnön **liitteenä**. Osayleiskaava-alueella on voimassa ja osayleiskaavan laatimista ohjaa myös koko kunnan alueen kattava Vihdin strateginen yleiskaava, jossa esitetyt osayleiskaava-alueita koskevat tavoitteet on otettava huomioon kaavatyoissa.

Vihdin strategiseen yleiskaavaan voi tutustua Vihdin kunnan kaavoituksen internet-sivuilla:

<https://www.vihti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/yleiskaavoitus/vihdin-strateginen-yleiskaava/>

## TAVOITTEET

Haimoo on määritelty Vihdin strategisessä yleiskaavassa (VISY) kasvukyläksi. Osayleiskaavatyon keskeisenä tavoitteena on VISY:n periaatteiden mukaisesti tutkia asutuksen tiivistämismahdollisuudet Haimoon koulun ja päiväkodin lähiympäristössä samalla alueen maaseutumainen kylämäisyys säilyttäen. Kaavatyon yhteydessä tutkitaan, miten alueen kehittäminen tulisi toteuttaa suhteessa muuhun kuntarakenteeseen, palveluihin sekä alueen maisemaan ja luonnonolosuhteisiin. Kaavalla määritellään tulevaisuuden maankäytön rakenne alueen ympäristöarvot sekä ylempien asteiset maankäyttösuunnitelmat huomioiden.

Paikallisia erityiskysymyksiä suunnittelussa ovat rakentamisen sovittaminen kyläkuvaan ja maisemaan, maaseutuelinkeinojen harjoittamisen edellytysten turvaaminen ja kehittäminen, kestävien ja turvallisten liikkumismahdollisuuksien edistäminen sekä alueen luonto-, virkistys- ja kulttuuriarvojen tunnistaminen. Paikallisten tavoitteiden lisäksi suunnittelussa tulee varautua Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa osoitettujen Haimoo -Selki -välisen viheryhteystarpeen sekä Forssa-Tammisto 400 kV -voimajohtolinjan esittämiseen. Vt 25 tulee huomioida valtakunnallisena yhteytenä kehittämistarpeineen. Osayleiskaava-alue rajautuu koillisessa Nurmijärven kuntaan. Raja-alueen maankäyttö tulee sovittaa yhteen Nurmijärven maankäytön suunnittelun kanssa. Osayleiskaavan tavoitteet tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Kaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Osayleiskaava laaditaan suoraan rakentamista ohjaavaksi MRL 44 §:ssä tarkoitettulla tavalla. Tiiviimminkin rakennettujen alueiden osalta on selvitettävä, onko alueiden maankäytön ohjaaminen mahdollista suoraan rakentamista ohjaavalla osayleiskaavalla vai edellyttääkö maankäytön ohjaustarve asemakaavojen laatimista.

Kaavan rakentamista koskeva mitoitus perustuu emätilatarkasteluun ja kaavatyössä laadittaviin, osayleiskaava-aluetta koskeviin mitoituseriaahteisiin. Rakennuspaikkojen mitoituksen osalta poikkileikkausajankohdan lähtökohtana pidetään vuotta 2000, tarkalleen ottaen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulopäivää 1.1.2000. Kaavaratkaisun tulee sisältää perusteet kaavaan valitun poikkileikkausvuoden valinnalle.

## TUOTETTAVAT KONSULTTIPALVELUT JA ASIAKIRJAT

Toimeksianto käsittää suunnittelun kaikki työvaiheet lukuun ottamatta osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimista. Toimeksiannon työvaiheet ovat:

- kaavaluonnoksen laatiminen tavoitteiden mukaisesti,
- kaavaehdotuksen laatiminen sekä
- kaavan vieminen hyväksymiseen asti.

Osayleiskaavan hyväksymiskäsittely on kolmiosainen: 1) käsittely elinvoimalautakunnassa, 2) käsittely kunnanhallituksessa sekä 3) hyväksyminen kunnanvaltuustossa. Toimeksiantoon tulee sisällyttää myös vastineiden laatiminen mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin sekä mahdolliseen oikaisukehotukseen ja/tai valitukseen.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on tarkoitus järjestää alkuvuodesta 2023. Toinen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Kaavatyössä on varauduttava myös epävirallisiin työneuvotteluihin viranomaistahojen kanssa, mikäli nämä neuvottelut katsotaan tarpeellisiksi. Lisäksi työn aikana pidetään työkokouksia tilaajan ja konsultin kesken. Konsultti laatii kaikkien neuvotteluiden ja kokousten esitykset ja muistiot. Kaavan laatimisen yhteydessä on järjestettävä poliittisille päättäjille 6-8 kpl kaavatyön esittelyä. Esittelyt voidaan toteuttaa etäyhteyksin.

Kaavatyössä osallistaminen on tärkeässä roolissa ja konsultin tulee toimia yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Keskeisimpiä yhteistyötahoja ovat viranomaiset ja kunnan eri hallintoyksiköt sekä mm. alueen maanomistajat, asukkaat ja elinkeinonharjoittajat. Konsultin tulee varautua järjestämään kaksi yleisötilaisuutta kaavatyön aikana. Konsultti valmistelee sisällön kunnan ohjeistuksessa sekä laatii tarvittavat esitykset ja muistiot.

Osayleiskaava on laadittava ja kaavamenettely on toteutettava maankäyttö- ja rakennuslain sekä maan-

käyttö- ja rakennusasetuksen edellyttämällä tavalla. Osayleiskaavatyöhön liittyvät vaikutusten arvioinnit on myös toteutettava edellä mainittujen säädösten edellyttämällä tavalla.

Kaavatyötä varten vaadittavista selvitystarpeista ja niiden laajuudesta neuvotellaan yhdessä viranomaisten kanssa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tunnistettu alustavat selvitystarpeet. Konsultin tulee esittää tarjouksessa jo tunnistettuihin selvitystarpeisiin liittyvät alustavat toteuttamismahdollisuudet ja resurssit sekä kuvaus selvityksen sisällöstä. Mikäli konsultti katsoo perustellusta syystä, että kaavan sisältövaatimusten täyttymiseksi ja siten kuin MRL 9 § edellyttää tarvitsisi tehdä muita selvityksiä, tulee ne listata tarjouksessa ja niiden kustannukset sisällyttää tarjouksen kokonaishintaan. Ainakin seuraavien asiakokonaisuuksien osalta tulee selvitystarve arvioida erikseen: ilmastovaikutukset ja kaavataudelliset vaikutukset.

Toimeksiantoon tulee sisällyttää seuraavat selvitykset:

- Yleiskaavatasoinen luontoselvitys
- Arkeologinen inventointi
- Rakennusinventointi
- Emätila- ja vyöhyketarkastelu (kuivanmaan ja ranta-alueiden)

Tarjousasiakirjoista tulee käydä ilmi selvitysten laatimiseen nimetty henkilö, laatijan ammattitaito sekä referenssit viimeisen 5 vuoden ajalta laajuudeltaan ja sisällöltään vastaavien tehtävien suorittamisesta. Mikäli työ tehdään alihankintana, tarjouksessa esitetään samat tiedot koskien alihankkijaa. Tietoja käytetään arvioitaessa konsultin soveltuvuutta ja ammattitaitoa tehtävään. Selvityksen laatija on vaihdettava tilaajan hyväksynnällä kaavaprosessin aikana. Tarjoukset, joissa vaadittuja tietoja ei esitetä, hylätään tarjouspyynnön vastaisina.

Kaavakartta laaditaan mittakaavassa 1:10 000. Kartta-aineistot laaditaan koordinaattijärjestelmässä ETRS-GK24 (EPSG:3878).

## **AIKATAULU**

Osayleiskaavan tavoiteaikataulu on, että ehdotus on nähtävillä loppuvuodesta 2023. Konsultin tulee esittää tarjouksessa tämän mukainen aikataulu.