

Haimoon osayleiskaava, kaava 0560 / Valmisteluvaihe

Elinvoimalautakunta 13.12.2022 § 99

Haimoon osayleiskaavan laatiminen on sisältynyt Vihdin kunnan kaavoitusohjelmaan vuosille 2022-2023 (kv 13.12.2021), jossa kaavan käynnistäminen on ajoitettu vuoden 2022 loppuun.

Osayleiskaavoitusta varten on laadittu MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on esitetty suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty keskeiset aluetta koskevat suunnitelmat sekä kaavatyön alustavat tavoitteet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan suunnittelutyön edetessä.

Haimoon osayleiskaavatyön keskeisenä tavoitteena on Vihdin strategisen yleiskaavan (lainvoimainen 19.10.2021) periaatteiden mukaisesti tutkia asutuksen tiivistämismahdollisuudet Haimoon koulun ja päiväkodin lähiympäristössä samalla alueen maaseutumainen kylämaisuus säilyttäen.

Kaavatyön yhteydessä tutkitaan, miten alueen kehittäminen tulisi toteuttaa suhteessa muuhun kuntarakenteeseen, palveluihin sekä alueen maisemaan ja luonnonolosuhteisiin. Kaavalla määritellään tulevaisuuden maankäytön rakenne alueen ympäristöarvot sekä ylemmän 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- ja kulttuuriarvojen tunnistaminen.

Paikallisten tavoitteiden lisäksi suunnittelussa tulee varautua Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa osoitettujen Haimoo-Selki -välisen viheryhteystarpeen sekä Forssa-Tammisto 400 kV -voimajohdon esittämiseen. Vt 25 tulee huomioida valtakunnallisena yhteytenä kehittämistarpeineen.

Osayleiskaava laaditaan MRL 44 §:n mukaisesti suoraan rakentamista ohjaavaksi, jolloin erilliselle, rakennuslupamenettelyä edeltävälle suunnittelutarveratkaisumenettelylle ei ole enää tarvetta. Rakennuspaikkojen mitoituksen osalta poikkileikkausajankohdan lähtökohtana pidetään vuotta 2000.

Osayleiskaavatyön tavoitteet ja kaavarajaus tarkentuvat kaavatyön edetessä.

Valmistelija

Teija Liuska-Eloranta etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0503024695

Esittelijä Elinvoimajohtaja Petra Ståhl

Ehdotus Elinvoimalautakunta päättää:

- 1) merkitä tiedoksi Haimoon osayleiskaavan (kaava 0560) osallistumis- ja arviointisuunnitelman
- 2) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Haimoon osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut, kaavatyön alustavat tavoitteet ja kuuluttaa osayleiskaavan vireille.

Päätös Elinvoimalautakunta päätti

- 1) merkitä tiedoksi Haimoon osayleiskaavan (kaava 0560) osallistumis- ja arviointisuunnitelman
- 2) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Haimoon osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut, kaavatyön alustavat tavoitteet ja kuuluttaa osayleiskaavan vireille.

Tiedoksi

Kunnanhallitus 19.12.2022 § 266

Valmistelija etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0503024695

Esittelijä Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus päättää

- 1) hyväksyä Haimoon osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatut, kaavatyön alustavat tavoitteet ja;
- 2) kuuluttaa osayleiskaavan vireille.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kunnanvaltuuston I varapuheenjohtaja Jokinen poistui esteellisenä (Hallintolain 28 §:n 1 mom. 3-kohdan mukainen intressijäävi) tämän asian käsittelyn ajaksi).

Tiedoksi

Elinvoimalautakunta 15.08.2023 § 78

Haimoossa on käynnistetty kyläalueen osayleiskaavoitus Vihdin strategisessa yleiskaavassa (VISY) linjattujen kehittämisperiaatteiden mukaisesti. Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja siihen sisältyvät alustavat tavoitteet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 19.12.2022 ja kaavatyö kuulutettiin vireille 2.1.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on esitetty Haimoon kaava-alueen alustava rajaus, jonka on todettu tarkentuvan kaavatyön edetessä (OASissa esitetyn rajauksen mukaisesti suunnittelualueen pinta-ala on noin 1 600 ha). Alustava rajaus perustuu Vihdin strategiseen yleiskaavaan (VISY), jossa on määritelty kunnan osayleiskaavoitettavat alueet. VISY:ssa määritettyä Haimoon osayleiskaavoitettavaa aluetta on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyssä alustavassa rajauksessa laajennettu jo jonkin verran pidemmälle Haimoontien ja Mölkintien varsille. Lisäksi Haimoon kaava-alue on määritetty ulottumaan luontevasti Nurmijärven rajaan saakka sekä idässä valtatiehen 25 asti mm. meluvaikutusten vuoksi. VISY:n mukaisia yhtenäisiä metsävyöhykkeitä on myös liitetty mukaan mm. virkistystarpeiden näkökulmasta ja alueelle suuntautuvan maakuntakaavan mukaisen viheryhteystarpeen tutkimiseksi.

Haimoon osayleiskaavan tavoiteaikataulun mukaan kaavan hyväksymiskäsittely olisi keväällä 2024. Jotta aikataulu on mahdollinen, kaavan valmisteluaineistoa tulisi käsitellä nähtävillä asettamista varten elinvoimalautakunnassa lokakuussa 2023. Kaavaehdotusaineistoa on puolestaan tavoitteena käsitellä lautakunnassa loppuvuodesta 2023.

Osana Haimoon osayleiskaavan aloitusvaiheen vuorovaikutusta pidettiin Haimoon koululla 4.5.2023 työpajamuotoinen kyläilta, jossa kerättiin osallisten näkemyksiä suunnittelutyön lähtökohdista ja tavoitteista. Kyläillassa osallistujat ehdottivat kaava-alueen laajentamista Tupakkiaron alueella vielä OAS:ssa ja kyläillan kartoissa esitettyä pidemmälle. Tupakkiaron suunnalta ollaan oltu yhteydessä kaavakonsulttiin vielä kyläillan jälkeen laajentamisen mahdollisuutta tiedustellen.

Tupakkiaron alueen (laajennusehdotusalueen pinta-ala n. 180 ha) liittämistä mukaan osayleiskaava-alueeseen perustelevat erityisesti alueen sijainti lähellä Haimoon koulua (enimmillään noin 3 km:n etäisyys kouluun tietä pitkin mitattuna) ja alueelle johtavat hyvät, olemassa olevat tieyhteydet.

Kaava-alueen laajentaminen tarkoittaa, että myös kaavoitusta palvelevat selvitykset tulee laajentaa koskemaan laajennusaluetta. Kaavatyön pohjaksi tarvitaan koko kaava-alueelta luontoselvitys, arkeologinen inventointi, rakennusinventointi ja emätilaselvitys. Luontoselvityksen laatiminen on sidottu tiiviisti vuodenaikoihin. Tästä syystä luontoselvitys on sovittu tehtävän kesällä 2023 myös Tupakkiaron mahdollisen laajennusalueen osalta. Alustavien tietojen mukaan laajentumisalueelta löytyi yksi liito-oraville soveltuva elinympäristö Nurmijärven rajan tuntumasta. Tupakkiaron alueen luontokartoituksen yhteydessä ei kuitenkaan ollut mahdollista tehdä varsinaista liito-oravakartoitusta kartoitusajankohdan ajoittuessa kesään (liito-oravakartoitusten

suositeltavin ajankohta on keväällä helmi-toukokuussa, kun kellertävät papanat ovat helposti havaittavissa eikä kasvillisuus peitä niitä). Siten, jos tälle noin 3 hehtaarin suuruiselle metsäalueelle halutaan osoittaa osayleiskaavassa uutta rakentamista, tällöin tarvitaan erillinen kartoituskäynti vielä keväällä 2024. Tällöin kaavaehdotuksen nähtävilläolo siirtyisi todennäköisesti alkukesään 2024 ja hyväksymiskäsittely syksyille 2024. Jos taas ko. alueelle ei osoiteta uutta maankäyttöä, myöskään erillistä liito-oravakartoitusta ei tarvitse tehdä ja kaavan tavoiteaikataulun mukainen hyväksymiskäsittely on edelleen mahdollinen.

Rakennusinventointi ei ole luontoselvityksen tavoin sidottu vuoden aikaan ja arkeologisen inventoinnin mahdolliset maastokäynnit voi tehdä syksyllä. Näin ollen laajentumisalueen osalta nämä selvitykset täydentyisivät ehdotusvaiheeseen. Tämä ei kuitenkaan estä laajentumisalueen mukaan ottamista kaavaluonnosratkaisuun.

Kaava-alueen laajentaminen nostaa jonkin verran kaavoituskustannuksia. Laajentaminen vaikuttaa paitsi selvitysten laatimisen, myös suunnittelutyön kustannuksiin. Lisätöiden kustannusarvio on noin 13 500 euroa (alv 0 %) sisältäen jo tehdyn luontoselvityksen laajentamisen.

Valmistelija , etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 345

Esittelijä Elinvoimajohtaja Petra Ståhl

Ehdotus Elinvoimalautakunta päättää:

- 1) Haimoon osayleiskaava-aluetta laajennetaan käsittämään Tupakkiaron alue liitteenä olevan kaavarajauksen mukaisesti ja, että
- 2) kaavatyön päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma tuodaan elinvoimalautakunnan hyväksyttäväksi samanaikaisesti kaavan valmisteluaineiston kanssa.

Päätös Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Elinvoimalautakunta 03.10.2023 § 106
509/10.02.02.00/2022

Kaavatyön vaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustavat tavoitteet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 19.12.2022 § 266 ja kaavatyö kuulutettiin vireille 2.1.2023. Elinvoimalautakunta päätti 15.08.2023 § 78 laajentaa kaava- aluetta Tupakkiaron suuntaan. Kaava-alueen laajentamistarve nousi esille Haimoon koululla 4.5.2023 järjestetyssä kyläillassa. Kaavatyötä on jatkettu päivittämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä laatimalla kaavan valmisteluaineisto MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisen vuorovaikutusprosessin käymiseksi. Tupakkiaron laajennusalueen osalta kaavaa varten laadituista selvityksistä rakennusinventointia päivitetään ehdotusvaiheeseen.

Valmisteluaineisto

Haimoon osayleiskaavaa on tarkoitus käyttää rakennusluvan perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n ja 72 §:n tarkoittamalla tavalla. Osayleiskaavaratkaisu tukeutuu pääasiassa Haimoon olemassa olevaan kylärakenteeseen. Kaava-alueelle on suunniteltu mittakaavaltaan, laadultaan ja vaikutuksiltaan kylämäistä rakentamista. Uusien rakennuspaikkojen suunnittelussa on noudatettu tavoitetta, että suunnittelualue säilyy jatkossakin kyläasutusmaisena alueena. Rakennuspaikat on sijoitettu pääasiassa olemassa olevien rakennuspaikkojen tai rakennuskokonaisuuksien yhteyteen tai pieniksi uusiksi asuntoryhmiksi.

Rantavyöhykkeellä laaditun emätilatarkastelun lähtökohtana pidetään rakennuslain voimaantulovuotta 1959. Kuivan maan mitoituksessa emätilatarkastelun lähtökohtana käytetään Vihdin kunnanhallituksen 19.12.2022 tekemän päätöksen mukaisesti ajankohtaa 1.1.2000. Kuivan maan mitoituksen osalta suunnittelualueelle on määritetty lisärakentamismahdollisuuksia kuvaavat mitoitusvyöhykkeet. Vyöhykkeiden muodostamiseksi suunnittelualue on arvioitu erityyppisten muuttujien perusteella paremmin ja heikommin rakentamiseen soveltuviksi osa-alueiksi. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu tilastoruuuaineistona, joka perustuu paikkatietopohjaisen lähtötietoaineiston käsittelyyn ja pisteytykseen. Rantarakennusoikeus muodostuu kunkin tilan ns. muunnetun rantaviivan pituudesta.

Kaavaluonnoskartalla on osoitettu 110 uutta asuinrakennuspaikkaa ja yksi uusi lomarakennuspaikka, mikä tarkoittaa noin 25 prosentin lisäystä nykytilanteeseen nähden. 110 uutta asuinrakennuspaikkaa tarkoittaa noin 330 uutta asukasta, kun mitoitusperusteena käytetään 3 asukasta/rakennuspaikka. Alueelle tullaan todennäköisesti toteuttamaan enimmillään noin 4–8 asuinrakennuspaikkaa vuodessa. Jos käyttötarkoitumusmuutokset loma-asunnoista pysyvän asumisen asunnoiksi toteutuvat kaavan mahdollistamassa laajuudessa, uusia pysyvän asumisen rakennuspaikkoja tulisi yhteensä 135.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu pysyvän asutuksen alueet pientalovaltaisina asuntoalueina (AP-9) ja maatilojen talouskeskusten alueina (AM-5) sekä loma-asutuksen alueet RA-15 ja RA-16 -merkinnöillä. Haimoon koulun alue on osoitettu kaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY-2) ja koulun läheinen alue, jolla on mm. urheilukenttä ja maauimala urheilu- ja virkistyspalveluiden alueena (VU-2). Haimoon vanhan koulun alue on osoitettu kaavaratkaisussa palvelujen alueena (P-4). Olemassa oleva teollisuusalue on osoitettu teollisuusalueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Maa- ja metsätalouteen liittyvät alueet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisina alueina (M-8), maisemallisesti arvokkaina peltoalueina (MA-2) ja maa- ja metsätalousalueina, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-9). Lisäksi kaavaluonnoksessa on osoitettu liikenteeseen sekä kulttuuriympäristön, luontoarvojen ja ympäristöhäiriöiden huomioimiseen liittyviä merkintöjä.

Vaikutusten arviointi

Haimoon osayleiskaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on arvioitu kaavan alustavia vaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan Haimoon kylärakenteeseen ja palveluihin kohdentaen rakentamista kestäväen kehityksen, yhdyskuntarakenteen ja -tekniikan sekä liikenneverkon kannalta edullisimmille alueille. Kaavaratkaisu tukee sen mahdollistaman väestönkasvun myötä Haimoon koulun, päiväkodin ja muiden palveluiden toimintaedellytyksiä sekä edesauttaa alueen säilymistä elinvoimaisena.

Kaava mahdollistaa maisemallisesti arvokkaiden peltokokonaisuuksien säilymisen avoimina uudisrakentamisen sijoittuessa olemassa olevan rakennuskannan läheisyyteen. Kaavaratkaisu edesauttaa siten olemassa olevien maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Kaavan mahdollistamalla autoliikenteen matkatuotoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteen sujuvuuteen tarkastelualueella, eikä Haimoontien liittymissä valtatielle 25 ja seututielle 120. Paikallisesti liikenteen kasvu kohdistuu Haimoontielle ja Haimoonraitille, joilla liikennemäärien kasvu nykytilanteesta on kuitenkin huomattavaa. Kaavan toteuttaminen ei merkittävästi lisää kunnan vuosittaisia hoito- tai käyttökustannuksia. Uudet mahdolliset jalankulku- ja pyöräilyväylät aiheuttavat kustannuksia kunnalle.

Ilmastovaikutusten arvioinnin näkökulmasta kaavan merkittävimmät vaikutukset liittyvät kaavan mahdollistamaan väestönkasvuun alueella, joka on heikosti saavutettavissa kestäväillä kulkumuodoilla ja tukeutuu pääosin isompien taajamien palveluihin. Mikäli kaikki rakennuspaikat rakennettaisiin kaavan mahdollistamalla maksimimitoituksella, seuraisi siitä pysyviä päästövaikutuksia alueelle liikkumistarpeen kasvun myötä.

Valmistelija	Suvi Kaski etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 345 Laura Pihlajakangas, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5219
Esittelijä	Elinvoimajohtaja Petra Ståhl
Ehdotus	Elinvoimalautakunta päättää

- 1) merkitä tiedoksi Haimoon osayleiskaavan päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman,
- 2) asettaa Haimoon osayleiskaavan, kaava 0560, valmisteluaineiston nähtäville vuorovaikutusprosessin käymiseksi vähintään 30 päivän ajaksi MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n tarkoittamalla tavalla
- 3) ja pyytää valmisteluaineistosta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Viranomaiset ja yhteistyötahot

- Uudenmaan ELY-keskus: Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue sekä ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo
- Museovirasto
- Nurmijärven kunta
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue: pelastuslaitos, sosiaali- ja terveyspalvelut
- Suomen luonnosuojeluliiton Uudenmaan piiri
- Metsäkeskus Häme-Uusimaa
- Fingrid Oyj
- Caruna Oy
- Rosk'n Roll Oy
- Gasum
- Aurin kaasunjakelu
- kaava-alueella olevat tiehoitokunnat
- puhelinyhtiöt (DNA welho Oy, Elisa Oyj, Voimatel Oy, Etel/Telia)

Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot

- Elinvoimapalvelujen palvelukeskus: ympäristövalvonta, rakennusvalvonta ja mittaustoimi
- Infra- ja tukipalvelujen palvelukeskus: kunnallistekniikka, tilapalvelu ja Vihdin Vesi
- Sivistys- ja hyvinvointipalvelujen palvelukeskus
- Konsernipalvelujen palvelukeskus
- Nuorisovaltuusto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

Alueella toimivat yhdistykset, seurat, järjestöt, toimikunnat

- Haimoon kyläyhdistys ry
- Haimoon vanhempaintoimikunta
- Haimoon Martat ry
- Haimoon Kisa ry
- Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry
- Vihti-Seura ry
- Vihdin omakotiyhdistys ry
- Vihdin yrittäjät ry
- Vihdin maataloustuottajain yhdistys ry
- Vihdin ratsastajat ry
- Vihdin luonto ry
- Rasti-Vihti ry
- Vihdin retkeilijät ry
- Kaakkois-Vihdin Metsästysseura ry
- Länsi-Uudenmaan vesi- ja ympäristö ry LUVY
- Virtavesien hoitoyhdistys Virho ry
- Metsänhoitoyhdistys Länsi-Uusimaa

Käsittely

Lasanen ehdottaa Lehtirannan kannattamana, että kaava palautetaan valmisteluun.

Päätös

Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa kaavan valmisteluun seuraavin evästyksin:

- suojeltujen SR-1, SR-2 ja sk-kohteiden kriteerit tulee tarkastella uudelleen, samoin kun kaavamääräysten sisältö ja kohtuullisuus.
- Tammenkallion oikoreitti tulee huomioida mitoitusperiaatteissa koulutietä lyhentävänä reittinä.
- tulee selvittää, voidaanko aineistosta poistaa maininta, että kiinteistöllä oleva yksittäinen sauna varaa rakennuspaikan.
- mitoitusperiaatetta tulee tarkastella sallivammaksi. Osayleiskaavan ei tule vähentää rakennusoikeutta suhteessa siihen, kuinka paljon kiinteistölle saisi rakennusoikeutta haja-alueen mitoitusperiaatteiden perusteella.
- kaavamerkinnot tulee yhdenmukaistaa muiden samaan aikaan valmisteltävien kaavojen merkintöjen kanssa, pois lukien kunkin alueen erityispiirteet huomioivat merkinnät.

Tiedoksi