

## Tervalammen osayleiskaava, kaava 1123 / Valmisteluvaihe

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 15.06.2021 § 55

### Kaavoitusprosessin vaihe

Tervalammen osayleiskaavatyötä on jatkettu päivittämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Edellinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on merkitty tiedoksi kaavoitus- ja teknisessä lautakunnassa 27.01.2016. Tämän jälkeen kaavoitusasioita käsittelevä lautakunta on vaihtunut. Suunnitelmaa on päivitetty mm. aikataulun, vuorovaikutusmenettelyn, vaikutustenarvioinnin ja ohjaavien kaavojen sekä valtakunnallisten tavoitteiden osalta.

Koska nykyainsäädäntö mahdollistaa osayleiskaavan suoraan rakentamista ohjaavaksi MRL 44 §:n mukaisesti, on osayleiskaavan tavoitteita päivitetty lisäksi tältä osin. Kun osayleiskaava laaditaan suoraan rakentamista ohjaavaksi, kaava poistaa suunnittelutarpeen kaava-alueelta ja erilliselle rakennuslupamenettelyä edeltävälle suunnittelutarveratkaisumenettelylle ei ole enää tarvetta. Rakennusluvut on mahdollista myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella niille alueille, jotka osoitetaan osayleiskaavassa rakentamiseen. Laadittaessa MRL 44 §:n mukainen suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävällä tavalla rakentamista ja muuta maankäyttöä alueella eikä kaavoitettavalle alueelle sijoitu alueita, joilla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Mahdolliset asemakaavatarpeet tutkitaan kaavatyön yhteydessä. Rakennuspaikkojen mitoituksen osalta poikkileikkausajankohdan lähtökohtana pidetään vuotta 2000, tarkalleen ottaen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulopäivää 01.01.2000.

Valmistelija

Olga Hagström, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 376 8753  
Jani Arponen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5219  
Viljam Jokinen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 302 4695

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Ehdotus

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta päättää  
1) merkitä tiedoksi Tervalammen osayleiskaavan päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivätty 15.06.2021) ja  
2) esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy tavoitteet Tervalammen osayleiskaavalle, kaava 1123.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 21.06.2021 § 191

Valmistelija

Olga Hagström, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 376 8753  
Jani Arponen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5219

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Ehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy tavoitteet Tervalammen osayleiskaavalle, kaava 1123.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Elinvoimalautakunta 02.05.2023 § 50  
372/10.02.02.00/2021

### **Kaavatyön vaihe**

Vihdin kunnanvaltuusto hyväksyi Tervalammen osayleiskaavan kaavoitusohjelmaan 30.3.2000. Vuonna 2000 ilmoitettiin kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta (MRL 63 §). Tervalammen osayleiskaava oli ensimmäisen kerran luonnoksena nähtävillä 10.2.-18.3.2016. Valmisteluaineistosta saadut 30 lausuntoa ja noin 80 mielipidettä koottiin ns. palauteraporttiin, joka oli kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsittelyssä 22.3.2017 § 27. Palauteraportin käsittelyn yhteydessä todettiin, että alueella oli muuttunut/muuttuva tilanne keskeisen palvelun osalta (Tervalammen koulun lakkauttaminen), joten kaavaratkaisun mitoitusta ja mitoituseriaatteita tuli tarkistaa. Kunnanhallitus hyväksyi tarkistetut tavoitteet 24.04.2017 § 67.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 1.6.2021 § 21 Vihdin kunnan uudet maaseuturakentamisen periaatteet, joissa on esitetty, että vuoden 2000 poikkileikkausajankohdan käyttöönotto otetaan lähtökohdaksi ensimmäisen kylään laadittavan mitoittavan MRL 44§:n mukaisen osayleiskaavan yhteydessä (Tervalammen osayleiskaava). Päivitetty Tervalammen osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja tarkistetut tavoitteet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 21.06.2021 § 67.

Tervalammen osayleiskaavaa laativaksi konsultiksi valittiin kilpailutuksen perusteella FCG Finnish Consulting Group Oy keväällä 2022. Vuoden 2022 aikana on päivitetty kaavan selvityksiä (mm. luontoselvitys, rakennusinventointi, arkeologinen inventointi). Elinvoimalautakunta merkitsi tiedoksi konsultin laatiman päivitetyn työohjelman aikatauluineen 7.2.2023 § 16. Kaavoitustyötä on jatkettu päivittämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä laatimalla kaavan valmisteluaineisto MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisen vuorovaikutusprosessin käymiseksi.

### **Valmisteluaineisto**

Tervalammen osayleiskaavaluonnos on laadittu MRL 44 §:n mukaisesti suoraan rakentamista ohjaavaksi. Valmisteluaineiston kaavaluonnoskartan rakenne pohjautuu Tervalammen olemassa olevaan kylärakenteeseen ja noudattaa pitkälti vuonna 2016 nähtävillä olleen kaavaluonnoksen rakennetta. Uusien asuinalueiden suunnittelussa kylärakennetta on pyritty täydentämään yhdyskuntataloudellisesti järkevällä tavalla huomioiden

olemassa oleva tieverkko ja vesihuoltoverkosto sekä huomioiden samalla alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot.

Laaditun emätilatarkastelun poikkileikkausvuotena on rantavyöhykkeellä 1.7.1959 ja kuivalla maalla 1.1.2000. Kuivan maan mitoitus varten on tehty paikkatietopohjainen vyöhykeanalyysi, jonka tavoitteena on ollut löytää alueet, joille asuinrakentaminen on suositeltavaa ja alueet, jotka eivät niinkään sovellu asuinrakentamiselle. Vyöhykeanalyysin perusteella suunnittelualue on jaettu kolmeen vyöhykeeseen, joiden perusteella on muodostettu rakentamisen määrää ohjaava mitoitus. Rantavyöhykkeellä kullekin emätilalle on määritetty laskennallinen kokonaisrakennusoikeus perustuen ns. muunnetun rantaviivan pituuteen. Koska tavoitteena on, että osayleiskaava ohjaa suoraan rakentamista asuinalueiden ja lomarakennusalueiden osalta, mitoitus on pyritty pitämään maltillisena.

Kaavaluonnoskartalla on osoitettu kuivan maan mitoituksen perusteella 145 uutta rakennuspaikkaa, joista 141 sijaitsee kuivan maan mitoitusalueella. Loput neljä sijaitsevat rantavyöhykkeellä (ei omaa rantaviivaa eikä yhteyttä rantaan). Yksi rakennuspaikka on jäänyt mitoitusaulukkoon osoittamattomana rakennusoikeutena, koska kiinteistö on kokonaan suota. Tervalammen osayleiskaava-alueen rannat on rakennettu jo aiemmin jokseenkin tiheästi (rakennuskannan tiheys n. 12,7 rp/mrv-km), joten uusia rantaa varaavia rakennuspaikkoja on mahdollista osoittaa vain vähän emätilatarkastelun ja ranta-alueen mitoituksen myötä. Kaavaluonnoskartalla on osoitettu rantavyöhykkeelle seitsemän uutta rakennuspaikkaa.

Uusista rakennuspaikoista 141 on osoitettu vakituiseen asumiseen ja 11 loma-asumiseen. Kaava-alueella on tehty yhteensä 25 käyttötarkoituksen muutosta olemassa olevista lomarakennuksista vakituiseen asumiseen. Uusista rakennuspaikoista 84 sijaitsee alle 600 metrin etäisyydellä Tervalammentiestä. Loput uusista rakennuspaikoista sijoittuu melko hajalleen kaava-aluetta olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu ympärivuotisen asumisen alueita (AP-1, AP-2, AP-3), loma-asuntoalueita (RA-1, RA-2, RA-3), maatalojen talouskeskusten alueita (AM), palveluiden ja hallinnon/asumisen alueita (P-1, P-2, P-3), työpaikka-alue (TP), maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M-1, M-2), maisemallisesti arvokkaita peltoalueita (MA) ja vesialueita (W) sekä kolme luonnonsuojelualuetta (SL). Lisäksi kaavakartalla on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita (VU), veneenlaskupaikka (LV), yleisen tien alueita (LT) ja Nuuksiin suuntaaville pysäköintialue (LP). P-2-alueen (Tervalammen kartanon alue) ja TP-alueen tarkempi suunnittelu tulee ratkaista asemakaavalla.

Tervalammen osayleiskaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on arvioitu kaavan alustavia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön ja talouteen maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Uudet rakennuspaikat täydentävät ja tiivistävät kylärakennetta sijoittuessaan olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen ja mahdollistavat kyläalueen elinvoimaisena säilymisen. Kaavan

merkittävimmät vaikutukset liittyvät uusien rakennuspaikkojen ja tieyhteyksien rakentamisesta aiheutuvaan maa- ja metsätalousmaan sekä peltomaan vähenemiseen. Vaikutusten arviointi täydentyy ehdotusvaiheessa mm. kaavatalous- ja ilmastovaikutusten arvioinnilla ja liikenteellisellä tarkastelulla.

Liitteet

Kaava 1123, Tervalammen OYK, Kaavakartta  
Kaava 1123, Tervalammen OYK, Kaavamerkinnot ja -määräykset  
Kaava 1123, Tervalammen OYK, Kaavaselostus

Oheismateriaali

Kaava 1123, Tervalammen OYK, Kohdeluettelot  
Kaava 1123, Tervalammen OYK, Perusselvityskartat  
Kaava 1123, Tervalammen OYK, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 11.04.2023  
(S) Kaava 1123, Tervalammen OYK, Mitoitusraportti  
Kaava 1123, Tervalammen OYK, Luontoselvityksen päivitys  
(S) Kaava 1123, Tervalammen OYK, Rakennetun ympäristön inventointi  
Kaava 1123, Tervalammen OYK, Arkeologinen inventointi

Valmistelija

Laura Pihlajakangas, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5219  
Teija Liuska-Eloranta, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 302 4695

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Petra Ståhl

Ehdotus

Elinvoimalautakunta päättää

- 1) merkitä tiedoksi Tervalammen osayleiskaavan päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivitetty 11.04.2023),
- 2) asettaa Tervalammen osayleiskaavan, kaava 1123, valmisteluaineiston uudelleen 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 ja ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto
- Metsähallitus
- Länsi-Uudenmaan museo
- Museovirasto
- Kirkkonummen kunta
- Espoon kaupunki
- Lohjan kaupungin ympäristöterveyslautakunta
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Fingrid Oyj
- Caruna Oy
- Rosk'n Roll Oy
- Metsäkeskus Häme-Uusimaa

- Suomen luonnosuojeluliiton Uudenmaan piiri
- tiehoitokunnat
- puhelinyhtiöt

Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot

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

Alueella toimivat yhdistykset, seurat, järjestöt, toimikunnat

- Vihdin yrittäjät ry
- Vihdin maataloustuottajain yhdistys ry
- Helsingin kauppakamari / Luoteis-Uudenmaan yksikkö
- Pro Huhmari ry
- Rasti Vihti ry
- Tervalammen kyläyhdistys
- Tervalammen vesihuoltotoimikunta
- Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry
- Vihti-Seura ry
- Vihdin omakotiyhdistys ry
- Vihdin luonto ry
- Vihdin Poikkipuoliaisien, Tervalammen ja Huhmarjärven vesiensuojeluyhdistys ry
- Vihdin polunkävijät
- Vihdin retkeilijät ry
- paikalliset metsästysseurat

Käsittely

Puheenjohtaja Lehtiranta esitti, että kaava palautetaan valmisteluun jäsenten Saario ja Terkomaan kannattamana. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Pykälä tarkistettiin kokouksessa.

Päätös

Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa kaavan valmisteluun ja tarkasti tämän pykälän kokouksessa.

Pöytäkirjanpitäjä Salme Napari poistui osallisuusjäävinä tämän asian käsittelyn ajaksi. Pöytäkirjanpitäjänä toimi Suvi Kaski.

Tiedoksi