

**Kunnanhallitus**

---

**Aika** 23.08.2023 klo 17:00 - 17:41

**Paikka** Kunnanvirasto, edustustila 4.krs sekä Teams

**Käsitellyt asiat**

<b>§</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 185	Tervalammen osayleiskaava, kaava 1123 – Kaavatyön eteneminen	4

## Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Pursiainen Leevi Laitinen Veli-Matti Rajajärvi Anu	puheenjohtaja 1.varapuheenjohtaja 2.varapuheenjohtaja	
	Ikonen Olli	jäsen	Osallistui kokoukseen etäyhteyksin.
	Lehikoinen Anita	jäsen	Osallistui kokoukseen etäyhteyksin.
	Pietilä Markku	jäsen	Osallistui kokoukseen etäyhteyksin.
	Saario Pasi Uusitalo Arja	jäsen jäsen	Osallistui kokoukseen etäyhteyksin.
	Välimaa Ida	jäsen	Osallistui kokoukseen etäyhteyksin.
	Nieminen Heidi	kunnanvaltuuston 1.varapuheenjohtaja	Osallistui kokoukseen etäyhteyksin.
	Sundberg Tuija	kunnanvaltuuston 2.varapuheenjohtaja	
	Erkki Eerola	kunnanjohtaja	Osallistui kokoukseen etäyhteyksin.
	Essi Piiröjärvi Petra Ståhl Suvi Kaski	pöytäkirjanpitäjä elinvoimajohtaja kaavoituspäällikkö	
Poissa	Viljanen Eerikki Mari Haapanen Mariikka Mertanen Mika Kukkula Jere Laine Ville Könönen		

## Allekirjoitukset

	Leevi Pursianen puheenjohtaja	Essi Piiröjärvi pöytäkirjanpitäjä
Käsitellyt asiat	185 - 185	
Pöytäkirjan tarkastus	24.8.2023	
	Arja Uusitalo pöytäkirjantarkastaja	Ida Välimaa pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Kunnan yleisessä tietoverkossa 28.8.2023

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 55	15.06.2021
Kunnanhallitus	§ 191	21.06.2021
Elinvoimalautakunta	§ 50	02.05.2023
Kunnanhallitus	§ 166	14.08.2023
Kunnanhallitus	§ 185	23.08.2023

### Tervalammen osayleiskaava, kaava 1123 – Kaavatyön eteneminen

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
---------	--

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 55	15.06.2021
Kunnanhallitus	§ 191	21.06.2021
Elinvoimalautakunta	§ 50	02.05.2023
Kunnanhallitus	§ 166	14.08.2023
Kunnanhallitus	§ 185	23.08.2023

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  
Viljam Jokinen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 302 4695

Esittelijä Kunnanjohtaja

Ehdotus Kunnanhallitus hyväksyy tavoitteet Tervalammen osayleiskaavalle, kaava 1123.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Elinvoimalautakunta 02.05.2023 § 50

### **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 mitoittamista ja mitoitusperiaatteita 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

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 55	15.06.2021
Kunnanhallitus	§ 191	21.06.2021
Elinvoimalautakunta	§ 50	02.05.2023
Kunnanhallitus	§ 166	14.08.2023
Kunnanhallitus	§ 185	23.08.2023

osayleiskaavan yhteydessä (Tervalammen osayleiskaava). Päivitetty Tervalammen osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja tarkistettut 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 mitoitusta 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 määritelty 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 mitoitustaulukkoon osoittamattomana rakennusoikeutena, koska kiinteistö on kokonaan suota. Tervalammen osayleiskaava-alueen rannat

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 55	15.06.2021
Kunnanhallitus	§ 191	21.06.2021
Elinvoimalautakunta	§ 50	02.05.2023
Kunnanhallitus	§ 166	14.08.2023
Kunnanhallitus	§ 185	23.08.2023

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), maatilojen 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, Kaavamerkinnät ja -määräykset  
Kaava 1123, Tervalammen OYK, Kaavaselostus

#### Oheismateriaali

Kaava 1123, Tervalammen OYK, Kohdeluettelot

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 55	15.06.2021
Kunnanhallitus	§ 191	21.06.2021
Elinvoimalautakunta	§ 50	02.05.2023
Kunnanhallitus	§ 166	14.08.2023
Kunnanhallitus	§ 185	23.08.2023

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 4675 219  
Suvi Kaski, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 345

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 luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri



Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 55	15.06.2021
Kunnanhallitus	§ 191	21.06.2021
Elinvoimalautakunta	§ 50	02.05.2023
Kunnanhallitus	§ 166	14.08.2023
Kunnanhallitus	§ 185	23.08.2023

- tiehoitokunnat
- puhelinyhtiöt

Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot

- Elinvoimapalvelujen palvelukeskus: ympäristövalvonta, rakennusvalvonta ja mittaus-toimi
- 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 Poikkipuolalaisen, 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.

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 55	15.06.2021
Kunnanhallitus	§ 191	21.06.2021
Elinvoimalautakunta	§ 50	02.05.2023
Kunnanhallitus	§ 166	14.08.2023
Kunnanhallitus	§ 185	23.08.2023

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

## Tiedoksi

Kunnanhallitus 14.08.2023 § 166

Päivitetty Tervalammen osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja tarkistettavat tavoitteet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 21.6.2021 § 67. Tervalammen osayleiskaavatyö kilpailutettiin helmi-maaliskuussa 2022. Määräaikaan mennessä saatiin yksi (1) tarjous. Kaavakonsultiksi valittiin 6.4.2022 Finnish Consulting Group (FCG), jonka tarjous täytti tarjouspyynnön vaatimukset.

Tarjouspyynnön tavoitteellisen aikataulun mukaan kaavaehdotuksen olisi tullut olla nähtävillä lokakuussa 2022. FCG:n 28.3.2022 päivitetyn tarjouksen mukaan kaavaehdotus ja hyväksymiskäsittely oli ajoitettu keväälle 2023. Kaavatyö on viivästynyt tarjouspyynnön ja hyväksytyn tarjouksen mukaisesta aikataulusta noin vuodella johtuen kaavakonsultin henkilöstövaihdoksista ja resurssihaasteista. Elinvoimalautakunta merkitsi kokouksessaan 7.2.2023 tiedoksi Tervalammen osayleiskaavan päivitetyn työohjelman aikatauluineen (kaavaluonnos nähtävillä 4-5/2023, kaavaehdotus nähtävillä 8-9/2023, hyväksymiskäsittely 11/2023).

Elinvoimalautakunta päätti 2.5.2023 kokouksessaan palauttaa kaavan valmisteluun aineiston keskeneräisyyden vuoksi sekä osittain johtuen siitä, ettei kaavaratkaisu vastannut täysin sille asetettuja tavoitteita mitoituksen osalta. Elinvoimalautakunta antoi mm. seuraavat evästeet kaavan jatkovalmisteluun: Mitoituksen tarkistaminen, tavoitteiden tuominen selkeämmin esiin, selostuksen rakenteen ja sisällön selkeyttäminen sekä joidenkin kaavamerkintöjen muutokset. Kaavakonsultti on arvioinut kaava-aineistoon tehtävien muutosten ja täydennysten vievän aikaa siten, että kaavaluonnos voitaisiin tuoda elinvoimalautakunnan käsittelyyn aikaisintaan marraskuussa 2023. Lisäksi konsultti on esittänyt kaavan valmisteluvaiheen viimeistelystä ja muutoksista aiheutuvan 17 140 euron lisäkulut.

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta	§ 55	15.06.2021
Kunnanhallitus	§ 191	21.06.2021
Elinvoimalautakunta	§ 50	02.05.2023
Kunnanhallitus	§ 166	14.08.2023
Kunnanhallitus	§ 185	23.08.2023

Kaavatyön aikana ilmenneiden aikatauluongelmien sekä työn laatuhaasteiden vuoksi on tarve arvioida voidaanko kaavatyötä edistää enää nykyisen kaavakonsultin toimesta.

Valmistelija Suvi Kaski, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345  
Laura Pihjakangas etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5219

Esittelijä Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus käy keskustelua kaavatyön eri etenemisvaihtoehdoista vaihtoehtovertailun pohjalta ja päättää miten kaavatyötä jatketaan.

Päätös Kunnanhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lisäselvityksien saamiseksi. Asia otetaan uudelleen käsittelyyn ylimääräisessä kunnanhallituksen kokouksessa 23.8.2023.

Tiedoksi

Kunnanhallitus 23.08.2023 § 185  
372/10.02.02.00/2021

Valmistelija Suvi Kaski etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345

Esittelijä Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus käy keskustelua kaavatyön eri etenemisvaihtoehdoista vaihtoehtovertailun pohjalta ja päättää miten kaavatyötä jatketaan.

Päätös Kunnanhallitus päättää jatkaa Finnish Consulting Groupin (FCG:n) kanssa Tervalammen osayleiskaavatyötä tarkentuneen aikataulun ja päivitettävään sopimukseen kirjattujen toimintaperiaatteiden mukaisesti. Mikäli tarkennettua aikataulua, toimintaperiaatteita tai kunnan päätöksenteossa kaavatyölle asetettuja laadullisia tavoitteita ei noudateta, kunta pidättää itsellään yksipuolisen oikeuden irtisanoa tai purkaa sopimus.

Tiedoksi Finnish Consulting Group (FCG)

Oheismateriaali

(s) Tervalammen oyk etenemisvaihtoehdot

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 185**

**Muutoksenhakukielto**

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n nojalla tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.