



KAAVA 1123, Tervalammen osayleiskaava

Kaavaselostus, luonnos 3.10.2023



Asia 372/10.02.02.00/2021

Kaavaselostus koskee Tervalammen osayleiskaavaa. Kaava-alue sijaitsee Vihdin kunnan kaakkoisosassa Nummelan itäpuolella. Selostuksessa kerrotaan kaavaehdotuksen laatimisen taustoista, tavoitteista, kaavaprosessista sekä itse kaavaratkaisusta, sen perusteluista ja vaikutuksista.



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet:

Kaavatyö vireille, OAS ja tavoitteet

Ympä 30.5.2000 § 64 Ympä liite 7

OAS Ympä 11.10.2011 § 90

Tavoitteet Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 9.4.2014 § 52 Kate om

Tavoitteet Kunnanhallitus 26.5.2014 § 108 KH liite 8

Tavoitteet Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 19.4.2017 § 33 Kate om

Tavoitteet Kunnanhallitus 24.4.2017 § 67 KH liite 1

OAS Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 15.06.2021 § 55 Kate liite 24

Tavoitteet Kunnanhallitus 21.6.2021 § 191 KH liite 4

Kaavanlaatija:

FCG Finnish Consulting Group Oy

Marjo Kirillow, projektijohtaja

Osmontie 34, 00601 Helsinki

puh. 041 732 0391

marjo.kirillow@fcg.fi

Kaavahankkeen yhteyshenkilöt kunnassa:

Petra Ståhl, elinvoimajohtaja

puh. 050 5766 256

petra.stahl@vihti.fi

Suvi Kaski, kaavoituspäällikkö (03/2023 alkaen)

puh. 044 0421 345

suvi.kaski@vihti.fi

Laura Pihlajakangas, kaavasuunnittelija

puh. 044 467 5219

laura.pihlajakangas@vihti.fi

Valmisteluaineisto

Perusselvitykset Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 27.2.2013 § 11 om

Kaavaluonnos Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 27.1.2016 § 14 liite 4

Kaavaluonnos nähtävillä 10.2–18.3.2016

Palauteraportti Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 22.3.2017 § 27 liite 2

Elinvoimalautakunta 2.5.2023

Kaavaehdotus

Kaavan hyväksyminen

Raportissa esitetyt lainaukset maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) eivät ole kaikilta osin suoria lainauksia. Lakipykälien tekstiä on osittain lyhennetty, kuitenkin niin, ettei lakipykälien merkitys ole muuttunut. Alkuperäiset MRL:n säännökset löytyvät mm. osoitteesta www.finlex.fi

Tämä selostus koskee 18.4.2023 päivättyä osayleiskaavakarttaa (1:10 000). Aineisto julkaistaan Vihdin kunnan verkkosivuilla osoitteessa: <https://www.vihti.fi/kaava1123> ja on tutustuttavissa kaavan nähtävilläoloaikana Vihdin kunnanvirastolla, Asemantie 30, Nummela.

Valokuvat, jollei toisin mainittu: FCG Finnish Consulting Group Oy.

Kartat, jollei toisin mainittu: FCG Finnish Consulting Group Oy, Vihdin kunta ja Maanmittauslaitos.

Suunnitteluorganisaatio

Vihdin kunta

Vihdin kunta vastaa kaavan laatimisen ohjaamisesta ja tiedottamisesta sekä nähtäville asettamisesta ja näiden vaiheiden palautteen keräämisestä.

Kaavahankkeen ohjausryhmä:

- Petra Ståhl, elinvoimajohtaja, puh. 050 576 6256
- Suvi Kaski, kaavoituspäällikkö, puh. 044 0421 345 (03/2023 alkaen)
- Laura Pihlajakangas, yleiskaavasuunnittelija, puh. 044 467 5219 (02/2022 alkaen)
- Susanna Rutqvist, yleiskaavasuunnittelija, puh. 050 376 8753 (05/2023 alkaen)
- Teija Liuska-Eloranta, yleiskaavasuunnittelija, puh 050 302 4695 (08/2022-07/2023)
- Olga Hagström, yleiskaavasuunnittelija (02/2023 asti)
- Leevi Pursiainen, Tervalammen kyläyhdistyksen yhteyshenkilö

etunimi.sukunimi@vihti.fi

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Kaavakonsulttina toimii FCG Finnish Consulting Group Oy, jossa kaavoituksesta vastaa projektijohtaja Marjo Kirillow, maisema-arkkitehti, insinööri (yhdyskuntatekniikka), puh. 041 732 0391.

FCG:n muu työryhmä:

- Altti Lukkari, FM, insinööri AMK – suunnittelu, mitoitus
- Jari Alatalo, arthenomi – suunnitteluavustaja, kaava-asiakirjat
- Jan Tvrdy, MSC (Landscape Engineering) – laatu, mitoitus
- Max Mannola, DI – liikennevaikutusten arviointi
- Tiina Mäkelä, FM – luontoselvitykset ja luontoon kohdistuvat vaikutukset
- Taina Ollikainen, FM (suunnittelumaantiede) – vaikutukset ihmisiin, aluekehitykseen ja elinkeinoihin
- Anni Westrup, maisema-arkkitehti – perusselvitykset
- Minttu Kervinen, arkkitehti – rakennetun kulttuuriympäristön selvitys
- Marko Nurminen, KTM (kansantaloustiede) – ilmasto-vaikutukset
- Teemu Tiainen, FM, alikonsultti Heilu Oy – arkeologinen inventointi
- Heidi Lusenius, FM / maantiede, kaava-asiakirjat
- Mirjam Hyvönen, arkkitehti, kaava-asiakirjat
- Maria Ouni, DI – mitoitus

etunimi.sukunimi@fcg.fi

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus.....	2
1.3	Kaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset	4
1.4	Kaavan tavoitevuosi.....	6
2	NYKYTILANNE JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Suunnittelutilanne	6
2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
2.1.2	Maakuntakaavoitus	6
2.1.3	Yleiskaavat	8
2.1.4	Asemakaavat	12
2.1.5	Rakennusjärjestys.....	13
2.1.6	Rakennus- ja toimenpidekiellot.....	13
2.2	Rakennettu ympäristö	13
2.2.1	Väestö ja työpaikat	13
2.2.2	Kylärakenne	15
2.2.3	Palvelut ja virkistys	16
2.2.4	Liikenne.....	16
2.2.5	Maanomistus	17
2.2.6	Nykyinen maankäyttö ja rakennuskanta	18
2.2.7	Rakennettu kulttuuriympäristö	18
2.2.8	Arkeologia.....	21
2.2.9	Yhdyskuntatekniikka.....	22
2.3	Luonto.....	23
2.3.1	Metsät.....	23
2.3.2	Kulttuuriympäristöt	24
2.3.3	Maisemaympäristöt.....	24
2.3.4	Rannat, pienvedet ja suot.....	25
2.3.5	Pinta- ja pohjavedet.....	26
2.3.6	Arvokkaat kasvillisuus- ja luontotyyppikohteet.....	26
2.3.7	Liito-orava.....	28
2.3.8	Viitasammakko	28
2.3.9	Pesimälinnusto	28

2.3.10	Linnuston kannalta tärkeät alueet.....	29
2.3.11	Lepakot	29
2.3.12	Muu eläimistö.....	29
2.3.13	Ekologinen verkosto	30
2.4	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	33
2.4.1	Liikennemelu	33
2.4.2	Saastuneet maa-alueet.....	35
2.4.3	Radon.....	35
2.4.4	Maa-ainesten otto	35
2.4.5	Vedenlaatu	35
2.4.6	Sosiaaliset häiriöt.....	35
3	SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS.....	36
3.1	Kaavatyön varhaisemmat vaiheet	36
3.2	Valmisteluvaihe käynnistyy uudelleen	37
3.3	Osalliset ja osallistuminen	38
3.4	Viranomaisyhteistyö.....	38
4	TAVOITTEET OSAYLEISKAAVAN LAADINNALLE.....	40
4.1	Valtakunnalliset ja seudulliset tavoitteet	40
4.2	Vihdin kunnan tavoitteet.....	41
4.3	Viranomaisten tavoitteet	44
4.4	Alueen lähtökohdista johdetut tavoitteet.....	45
4.5	Kaavaprosessin aikana muodostuneet tavoitteet	47
4.5.1	Viranomaisten tavoitteet.....	47
4.5.2	Osallisten tavoitteet	47
5	KAAVAN KUVAUS.....	49
5.1	Kokonaismitoitus	49
5.1.1	Kaavakartalla osoitetut rakennuspaikat	49
5.1.2	Väestö ja asuminen	51
5.1.3	Rakennusoikeuden muodostuminen ja sijoittaminen kuivalla maalla.....	51
5.1.4	Rakennusoikeuden muodostuminen ja sijoittaminen rantavyöhykkeellä	56
5.2	Kaavan rakenne	59
5.2.1	Asuminen	59
5.2.2	Palveluiden ja työpaikkojen alueet.....	59
5.2.3	Virkistys.....	61

5.2.4	Liikenne.....	61
5.2.5	Suojelualueet.....	63
5.2.6	Vesialueet	63
5.2.7	Luonnon arvokohteet, rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja muinaisjäännökset	63
5.3	Yleiset määräykset.....	64
6	TAVOITTEIDEN JA PALAUTTEEN HUOMIOIMINEN	66
6.1	Osayleiskaavan suhde MRL 73 § mukaisiin erityisiin sisältövaatimuksiin	66
6.2	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottaminen.....	66
6.3	Maakuntakaavoituksen huomioon ottaminen	67
6.4	Kunnan tavoitteiden huomioiminen	67
6.5	Palautteen huomioiminen.....	67
7	KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	68
7.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	68
7.1.1	Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen	68
7.1.2	Vaikutukset yhdyskunta- ja aluerakenteeseen.....	68
7.1.3	Vaikutukset olevaan rakennettuun ympäristöön	69
7.1.4	Vaikutukset kulttuuriympäristöön.....	69
7.1.5	Vaikutukset maa- ja metsätalouteen	70
7.1.6	Vaikutukset alueen palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan	70
7.1.7	Vaikutukset alueen tekniseen huoltoon.....	70
7.1.8	Vaikutukset alueen liikenneverkkoon ja liikenteeseen	71
7.1.9	Vaikutukset virkistykseen	71
7.1.10	Ympäristöhäiriöt.....	71
7.1.11	Sosiaaliset vaikutukset.....	71
7.2	Vaikutukset luontoon	72
7.2.1	Vaikutukset maisemaan	72
7.2.2	Vesistövaikutukset.....	73
7.2.3	Ilmastovaikutukset	73
7.3	Vaikutukset talouteen	74
8	TOTEUTTAMINEN	75
9	LÄHTEET	76

Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

1. Kaavakartta 1:10 000, 3.10.2023.
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.6.2021.
3. Luonto-, kulttuuriympäristö- ja muinaisjäännösselvityksien kohdeluettelot.

Kaavatyön yhteydessä laadittu vuorovaikutusraportti (laaditaan ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen)

Kaavaa varten laaditut selvitykset:

Perusselvityskartat A3, FCG 2023.

1. Topografia ja vesiolot
2. Maisemarakenne
3. Maisemakuva
4. Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet ja tärkeät näkymälinjat
5. Tiestö
6. Vesihuolto
7. Palvelut
8. Muinaisjäännökset
9. Rakennettu kulttuuriympäristö
10. Luonto
11. Rakentamista rajaavat tekijät

Rakennetun ympäristön inventointi (täydennys), Minttu Kervinen, FCG 2023.

Tervalammen osayleiskaavan luontoselvityksen päivitys, FCG 2022.

Arkeologinen inventointi, Heilu Oy 2022.

Kaavatyössä aiemmin tehdyt selvitykset:

Tervalammen luontoselvitys (sis. linnut), Pöyry Oy 1998.

Arkeologinen selvitys, Museovirasto 2007.

Tervalammen rakennusinventointi, Ulla Teräs 2000.

Asukaskysely 2000.

Luontoselvitys (sis. liito-oravat), Faunatica Oy 2010.

Saukkoselvitys, Faunatica Oy 2010.

Lepakkoselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy / BatHouse 2010

Tervalammen emätilatarkastelu, FCG Oy 2010.

Rakennusinventointi (täydennys), Eija Hurme 2011.

Kaava 1123, Tervalammen osayleiskaava, Perus selvitykset 2013.

Nuukсион järviylängön linnustoselvitys, Tringa 2015.

KAAVA 1123, Tervalammen osayleiskaava

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Osayleiskaavan selostus koskee 3. lokakuuta 2023 päivättyä luonnosvaiheen osayleiskaavakarttaa.

Kaavan virallinen nimi on **KAAVA 1123 Tervalammen osayleiskaava**

Kaava-alue koskee Tervalammen kyläaluetta, joka eteläosissaan kattaa Tervalammentien varteen syntyneen kyläasutuksen alueen ja pohjoisessa ulottuu aina Poikkipuoliaisien pohjoispäähän saakka. Idässä kaava-alue rajautuu Nuuksion järviylänköön ja lännessä metsäalueeseen, joka erottaa Tervalammen Lusalilan asutuksesta. Pohjoisessa kaava käsittää Poikkipuoliaisien ranta-alueiden ohella Hulttilantien ja Finerintien varsien alueet. Etelässä kaava-alue ulottuu Kirkkonummen Veikkolan alueeseen.

Yleisaavan mukaisesti voidaan myöntää rakennusluvut sekä kuivalle maalle MRL 44.1 §:n sekä ranta-alueelle MRL 72.1 §:n perusteella niillä alueilla kuin kaavassa on osoitettu. Hyväksytty yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §).

Kaavassa on tutkittu loma-asuntorakentamisen ja vakituisten asumisen mahdollisuudet Tervalammen kaava-alueella. MRL 44 §:ssä säädetty suunnittelutarve kuivalla maalla ja MRL 72 §:ssä säädetty suunnittelutarve ranta-alueella on ratkaistu emätilaselvitykseen perustuvalla mitoituksella.

Suoraan rakentamista ohjaavista yleiskaavoista on säädetty ns. kuivan maan alueen osalta maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:ssä. Kaavassa esitetyt ratkaisut on laadittu vastamaan tätä säädöstä. MRL 44.1 §:n mukaisesti rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käytämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaamistarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

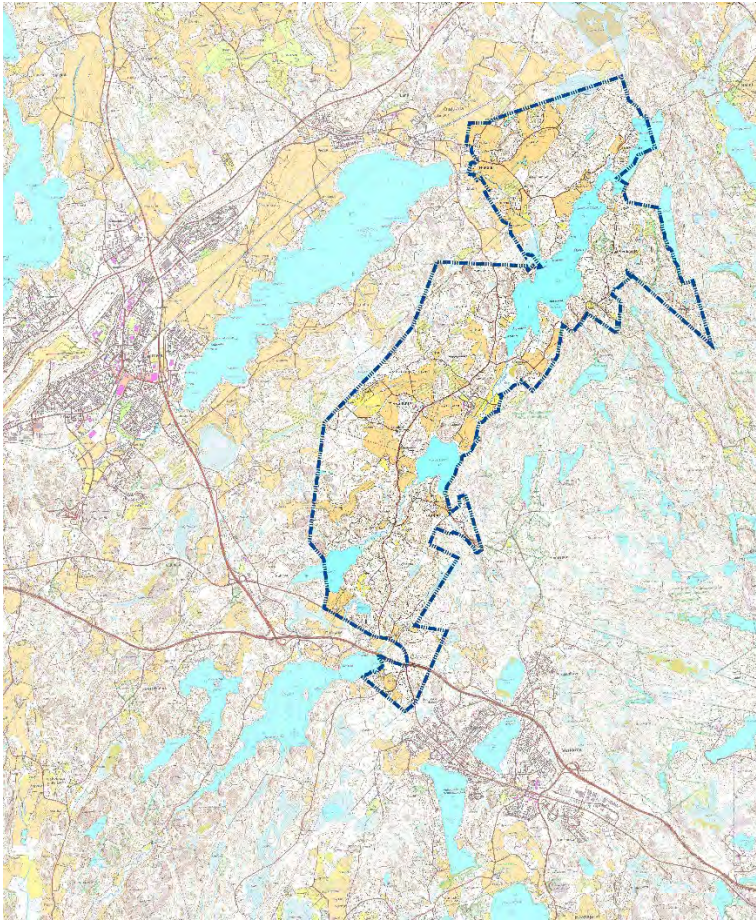
Yleiskaavan käytöstä rakennusluvan perusteena ranta-alueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 72:ssä. Ranta-alueilla rakentamista ohjaaville yleiskaavoille on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä erityisiä sisältövaatimuksia. Kaavassa esitetyt ratkaisut on laadittu vastamaan tätä säädöstä. Ranta-alueella rantavyöhykettä koskevien säännösten soveltamisen edellytyksenä on, että 1) alueelle on odotettavissa maankäytön järjestämistä edellyttävän loma-asutuksen muodostumista, 2) alueen rakentamisen ja muun maankäytön suunnitteleminen on tarpeen ja 3) suunnittelutarpeen aiheuttaa pääasiassa loma-asutuksen järjestäminen.

Rantavyöhykkeen vähimmäisleveys on keskimäärin 50 metriä. Yleensä sen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus

Tervalammen osayleiskaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2 360,5 hehtaaria.

Tervalammen osayleiskaava-alue sijaitsee Vihdin kunnan eteläosassa, kunnan asukasluvultaan suurimman taajaman Nummelan itäpuolella (Kuva 1). Suunnittelualueen kaakkoispuolella on Kirkkonummen Veikkolan taajama. Kaava-alueelta on lyhimmillään matkaa Ojakkalaan 0,5 kilometriä, Kirkkonummen Veikkolaan 1 km, Nummelaan 11 km, Vihdin kirkonkylälle 15 km, Lohjan keskusta 24 km, Espoon keskukseen 20 km ja Helsingin keskusta 38 km.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti osoitettu sinisellä katkoviivalla värillä. (Taustakartta: MML 2022)

Suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuu Etelä-Nummelan osayleiskaava-alue, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 24.1.2022 (§ 3) (Kuva 2). Itäpuolella kaava-alue rajautuu lainvoimaisiin Heinäsuon ja Tervalampi-Salmi osayleiskaavoihin. Tervalammen eteläpuolella on vireillä Palojärven työpaikka-alueen laajennuksen asemakaava, joka luonnosvaiheessa. Suunnittelualueen eteläosassa, Huhmarjärvellä on voimassa Vihdin kunnanvaltuuston 15.12.1997 hyväksymän Pohjantalon ranta-asemakaavan 3 eteläosa. Kun Tervalammen osayleiskaava saa lainvoiman, ranta-asemakaava pysyy edelleen voimassa. Seuraavat lähimmät asemakaavoitetut alueet ovat Palojärvellä ja Ojakkalassa.

Kaava-alueen eteläosaan kuuluu Tervalammentien varteen syntynyt kyläasutus. Pohjoisessa kaava-alue ulottuu aina Poikkipuoliaisen pohjoispäähän saakka. Idässä kaava-alue rajautuu Nuuksion järviylänköön ja lännessä metsäalueeseen, joka erottaa Tervalammen Lusilan asutuksesta. Pohjoisessa kaava-

alueeseen kuuluu Poikkipuoliaisen ranta-alueiden lisäksi Hulttilantien ja Finerintien varsien alueet.



Kuva 2. Osayleiskaava-alue. (Taustakartta: Vihdin kunnan opaskartta)

1.3 Kaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset

Tervalammen osayleiskaavalla on tarkoitus määritellä kylän kehittämisen suuntaviivat. Kaavatyössä on tutkittu, miten haja-asutusalueen kehittäminen tulisi toteuttaa suhteessa muuhun kuntarakenteeseen, kunnallistekniikkaan, palveluihin sekä alueen maisemaan, kulttuuriympäristöön ja luonnonolosuhteisiin. Kaavalla määritellään tulevaisuuden maankäytön rakenne alueen ympäristöarvot sekä ylempien asteiset maankäyttösuunnitelmat huomioiden. Lähtötilanteessa Tervalampi on maaseutumainen kyläalue pääkaupunkiseudun tuntumassa. Suunnittelun päätavoitteena on maaseutumaisen kylämaisuuden säilyttäminen yhteensovittamalla erilaiset kasvupaineet ja suojelutarpeet.

Tervalammen osayleiskaava on laadittu MRL 44 §:n mukaisesti suoraan rakentamista ohjaavaksi. Tarkoituksena on ohjata rakentaminen hyvälle rakennuspaikoille sekä pienentää suunnittelutarvetta kaava-alueella. Kaavakartalle on merkitty rakennuspaikat, joille voidaan myöntää rakennusluvat suoraan osayleiskaavan perusteella. Kuivan maan rakennuspaikkojen mitoituksen osalta poikkileikkausajankohdan lähtökohdaksi on otettu maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulopäivä 1. 1.2000.

Laadittaessa MRL 44 §:n mukainen suoraan rakentamista ohjaava yleiskaava edellytyksenä on, että yleiskaava ohjaa riittävällä tavalla rakentamista ja muuta maankäyttöä alueella eikä kaavoitettavalle alueelle sijoitu alueita, joilla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Mahdolliset asemakaavatarpeet on tutkittu kaavatyön yhteydessä.

Paikallisia erityiskysymyksiä ovat olleet kylän ja sen palveluiden kehittämisen mahdollistaminen, rantarakentaminen sekä kulttuuri- ja luontoarvojen säilyminen. Keskeisinä palvelujen kehittämisen kannalta ovat Tervalammen entisen koulun alue ympäristöineen sekä Tervalammen kartanon ja työlaitoksen alue. Kaavatyön yhteydessä on pohdittu mahdollisuuksia saada alueelle lisää palveluita, joskin painopisteenä on ollut kehittää toimivat kulkuyhteydet erityisesti kevyelle liikenteelle lähimpien taajamien palveluihin.

Rantojen runsaaseen loma-asutukseen kohdistuu paine muuttua ympärivuotiseksi asutukseksi. Kaavatyön yhteydessä on määritelty rantojen käytön periaatteet kokonaisuutena kuivan maan rakentamisen suunnittelun kanssa. Työssä on tutkittu, missä sijaitsevat parhaiten ympärivuotiseen asumiseen sopivat rantarakentamisen alueet, missä sallitaan vain loma-asuntojen rakentaminen ja mitkä rannat tulisi jättää kokonaan rakentamisen ulkopuolelle.

Paikallisten erityiskysymysten lisäksi osayleiskaava toimii valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, seudullisten kehittämistavoitteiden, kunnan maankäytön kehityskuvan ja muiden kunnan strategioiden välittäjänä. Maakuntatason lähtökohdista ovat Nuuksio, Siuntionjoen vesistö sekä Espoo-Salo-oikoradan linjaus, joka sijoittuu kaava-alueen eteläosaan valtatie 1 pohjoispuolelle.

Vuonna 1994 perustettu Nuuksion kansallispuisto, jossa käy vuosittain yli 200 000 vierailijaa, on keskeinen lähtökohta suunnittelussa: Nuuksion lähialueiden maankäyttösuunnitelmat eivät voi olla ristiriidassa Nuuksion hoito- ja käyttösuunnitelman tavoitteiden kanssa. Virkistysyhteyksien parantaminen Nuuksion suuntaan palvelee vihtiläisten lisäksi myös muita kansallispuiston käyttäjäryhmiä.

Tervalammen kaava-alueen maankäyttöratkaisut vaikuttavat Siuntionjoen veden laatuun. Kuormitus on nykyisellään hajaantunut pistemäisiin kohteisiin. Tervalammen osayleiskaavatyössä tavoitteena on pienentää pistekuormitusta ohjaamalla mahdollisimman suuri osa kiinteistöistä kunnallistekniikan piiriin.

Ylikunnalliset suunnittelutavoitteet liittyvät pääasiassa liikenteen järjestelyihin. Kaava-alueen eteläosassa on varauduttu Espoo-Salo oikoradan yleissuunnitelmassa osoitettuun ratalinjaukseen. Espoo-Salo oikoradan yleissuunnitelma on ollut uudelleen nähtävillä 12.12.2022 – 12.1.2023. Seuraavaksi Väylävirasto toimittaa yleissuunnitelman Liikenne- ja viestintävirastoon Traficomiin hyväksyttäväksi.

Osayleiskaava-alue rajautuu etelässä Kirkkonummen rajaan. Tarkoituksena on sovittaa raja-alueen maankäyttö yhteen Kirkkonummen maankäytön kanssa. Tavoitteena on toimivat ulkoilureitti- ja kävely- ja pyöräliikenteen yhteydet kuntarajan yli. Auto- ja joukkoliikenteen ratkaisuja on tutkittu myös tarpeellisessa laajuudessa osayleiskaavan valmistelun yhteydessä.

Edellä mainittujen tavoitteiden ohella suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota arvokkaiden luonnon- ja kulttuuriympäristöjen säilymiseen ja suojelutarpeisiin sekä meluhaittojen vähentämiseen.

Osayleiskaava on laadittu mittakaavassa 1:10 000. Kaava on MRL 42 §:n mukainen yksityiskohtainen aluevarausosayleiskaava, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä siellä, missä ei erikseen muuta osoiteta.

KAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

Kaava on oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:ssä määrätään yleiskaavan oikeusvaikutuksista muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan.

Suunnittelun ohjausvaikutus

Osayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvut sekä kuivalle maalle MRL 44.1 §:n että ranta-alueelle MRL 72.1 §:n niillä alueilla kuin kaavassa on osoitettu. Kaavassa on tutkittu loma-asuntorakentamisen ja vakituisen asumisen rakentamismahdollisuudet Tervalammen kaava-alueella. MRL 44 §:ssä säädetty suunnittelutarve kuivalla maalla ja MRL 72 §:ssä säädetty suunnittelutarve ranta-alueella on ratkaistu emätilaperiaatteeseen perustuvalla mitoituksella.

Osayleiskaava-alueella voimassa oleva Pohjantalon ranta-asemakaavan 3 eteläosa jää voimaan osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen, kunnes se muutetaan tai kumotaan.

Hyväksytty yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §).

Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella muutoin kuin yleiskaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 32.3 §).

Vaikutus viranomaisiin

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §). Säännös koskee niin kunnan, maakuntaliittojen kuin valtion viranomaisia.

Voimassa olevat asemakaavat

Osayleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueilla muutoin kuin asemakaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 42.3 §). Sama koskee ranta-asemakaava-alueita.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14.4 §).

Yleiskaavan ja muun lainsäädännön mukaisen päätöksenteon suhde

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset suunnitelmat on otettava huomioon suunniteltaessa ja päätettäessä muun lainsäädännön nojalla ympäristön käytön järjestämisestä siten kuin erityislaeissa säädetään. Muussa lainsäädännössä on vastaavasti säännöksiä, jotka yleiskaavaa laadittaessa on otettava

huomioon. Keskeisimpiä huomioitavia lakeja ovat ympäristönsuojelulaki, rakennussuojelulaki, muinaismuistolaki, tielait, metsälaki, maa-aineslaki, kaivoslaki ja jätelaki.

1.4 Kaavan tavoitevuosi

Tervalammen osayleiskaavan tavoitevuodeksi on asetettu vuosi 2050. Tavoitevuosi on sama, kuin Vihdin strategisella yleiskaavalla sekä Uusimaa-maakuntakaavalla. Tervalammen osayleiskaavalla pyritään turvaamaan asutuksen sijoittuminen tavoitteiden mukaiseksi ja alueen elinvoimaa tukevaksi.

2 NYKYTILANNE JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on hyväksynyt uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017. Tavoitteet astuvat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta:
www.ymparisto.fi/vat.

2.1.2 Maakuntakaavoitus

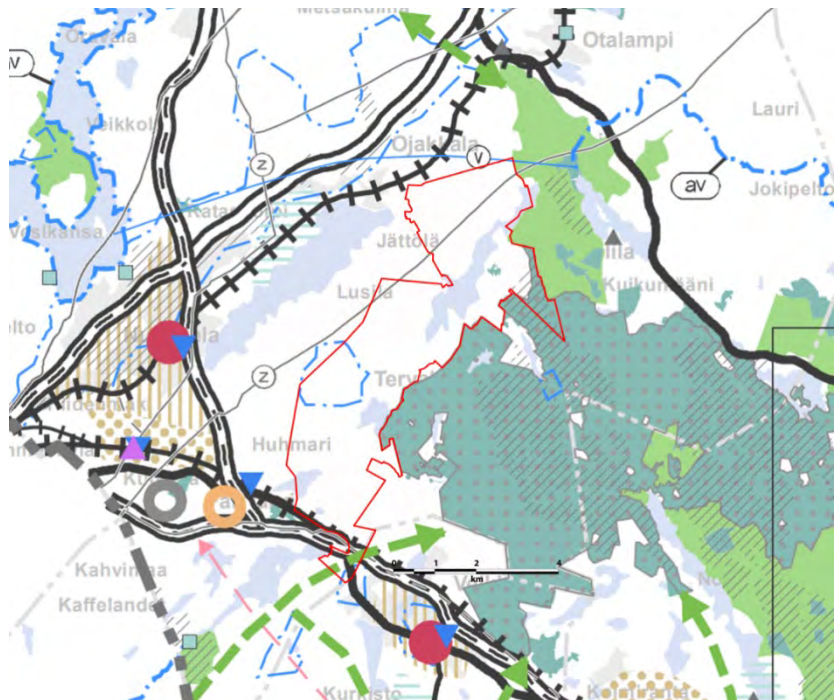
Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen.

Kaava-alueella on voimassa Uusimaa-kaavan kokonaisuus, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Kokonaisuus kattaa koko Uudenmaan 26 kunnan alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta ja se tähtää 30 vuoden päähän. Uusimaa-kaavan kokonaisuus sai lainvoiman Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (230/2017) myötä yleiskaavaa on mahdollista käyttää aiempaa laajemmin rakennuslupan perusteena (MRL 44 §), kun yleiskaavassa on näin erityisesti määrätty. Yleiskaavan käytön laajentamista rakennuslupa suoraan oikeutavaksi kaavana voidaan siten pitää perusteltuna sellaisilla alueilla, joilla rakentaminen edellyttää suunnittelua, mutta alueiden käyttö ei ole niin tehokasta, että asemakaavan laatiminen olisi tarpeellista. Tiivis ja tehokas rakentaminen ja asemakaava-alueiden laajentaminen edellyttävät kuitenkin edelleen asemakaavojen laatimista tai rakentamisen sopivuuden arvioimista yksittäisessä suunnittelutarveratkaisussa.

Tervalammen osayleiskaava-alue sijoittuu Uusimaa-kaavan kokonaisuudessa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan alueelle (Kuva 3). Siinä Tervalammen kaava-alue on osoitettu pääosin ns. valkoiseksi alueeksi, johon ei kohdistu maakunnallisia aluevarausmerkintöjä ja jota koskevat kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Lisäksi kaava-aluetta koskevat seuraavat maakuntakaavan merkinnät ja määräykset: suojelualue, Natura 2000 -alue, arvokas geologinen muodostuma, pohjavesialue, valtakunnallisesti merkittävä kaksiajorata tie, päärata, voimajohto sekä viheryhteystarve.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta, joka kuuluu Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen.

Tervalammen osayleiskaavan kannalta merkityksellisiä poimintoja koko maakuntakaavan aluetta koskevista suunnittelumääräyksistä:

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.

Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Ympärivuotista asumista sekä työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille sekä palvelukeskitymiin. Keskusten välisten liikenneyhteyksien kehittämistä on tuettava erityisesti joukkoliikenteeseen perustuen.

Olemassa olevia taajamia tulee kehittää niiden maankäyttöä täydentäen ja tehostaen ja niiden toiminnallista rakennetta monipuolistaen. Taajama-alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä päivittäisten palveluiden saavutettavuutta. Lisäksi on turvattava riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet maakunnallisille virkistysalueille.

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvat tai siihen kuuluviksi ehdotetut alueet, turvattava alueiden yhtenäisyys, arvioitava suunnitelmasta alueelle

kohdistuvat vaikutukset ja huolehdittava, ettei merkittävästi heikennetä niitä luonnonarvoja, joiden perusteella alue on ehdotettu tai sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Suunnitelman vaikutukset ja hyväksymisedellytykset tulee arvioida siten kuin luonnonsuojelulaissa on säädetty. Vaikutuksia arvioitaessa on otettava huomioon mahdolliset yhteisvaikutukset muiden suunnitelmien ja hankkeiden kanssa. Suunnittelussa tulee käyttää valtioneuvoston Natura-alueita koskeviin päätöksiin sisältyviä aluerajauksia sekä viimeisimpiä Natura-tietolomakkeita.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.

Lisätietoja maakuntakaavoituksesta löytyy Uudenmaan liiton sivuilta:

<https://uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/maakuntakaavat/>

2.1.3 Yleiskaavat

Vihdin strateginen yleiskaava

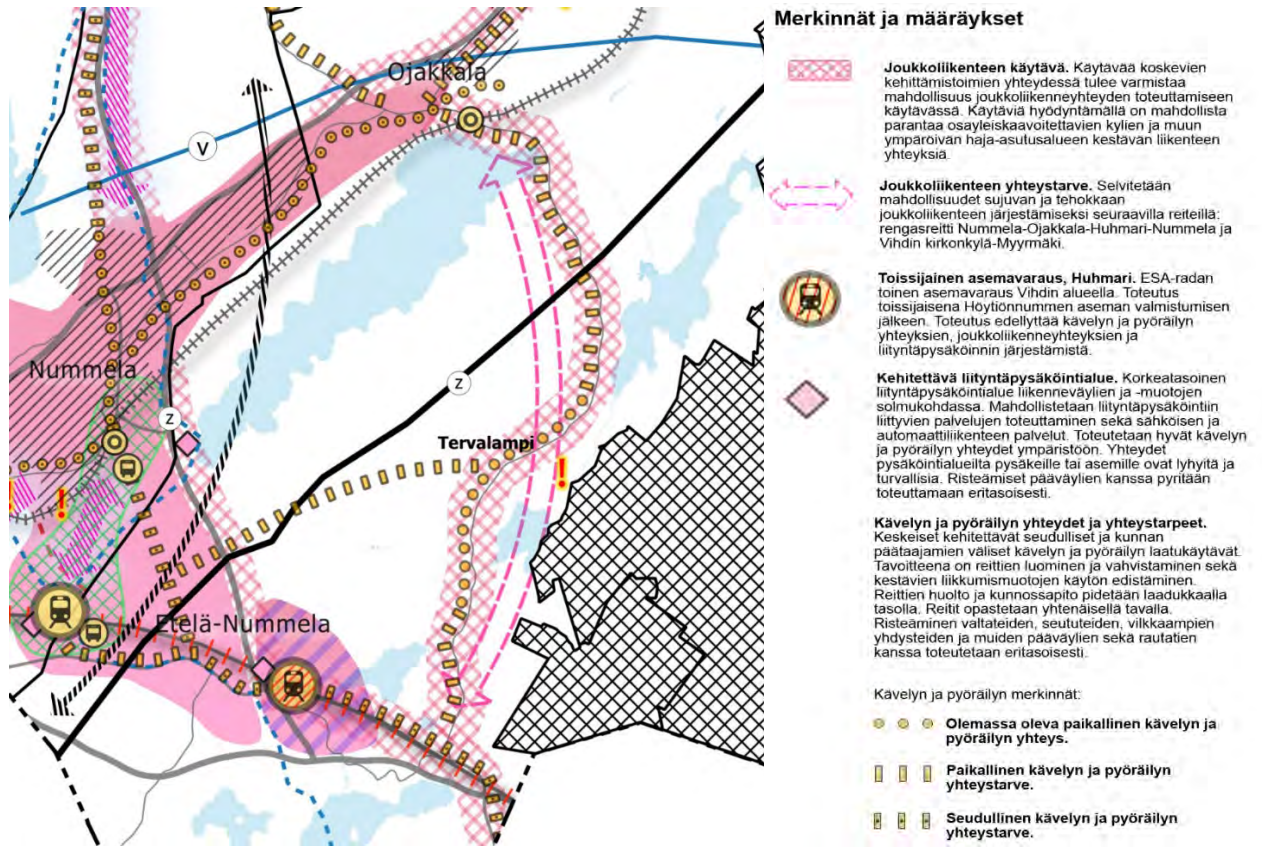
Vihtiin on laadittu koko kuntaa koskeva strateginen yleiskaava, jonka tavoitevuosi on 2050 (Kuva 4–5). Vihdin strateginen yleiskaava (VISY) hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 21.9.2020 ja sai lainvoiman 19.10.2021. Strategisen yleiskaavan tavoitteena on luoda yhteinen näkemys Vihdin maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Kaavalla pyritään alueidenkäytön strategisten linjausten tekemiseen ja kokonaiskuvan muodostamiseen kunnan maankäytön tavoitellusta kehityksestä.

Tervalammen osayleiskaava-alue on strategisessa yleiskaavassa osoitettu pääosin osayleiskaavoitettavaksi kyläalueeksi, osayleiskaavoitettavan kylän ydinalueeksi ja metsävyöhykkeen alueeksi. Strategisessa yleiskaavassa todetaan seuraavaa:

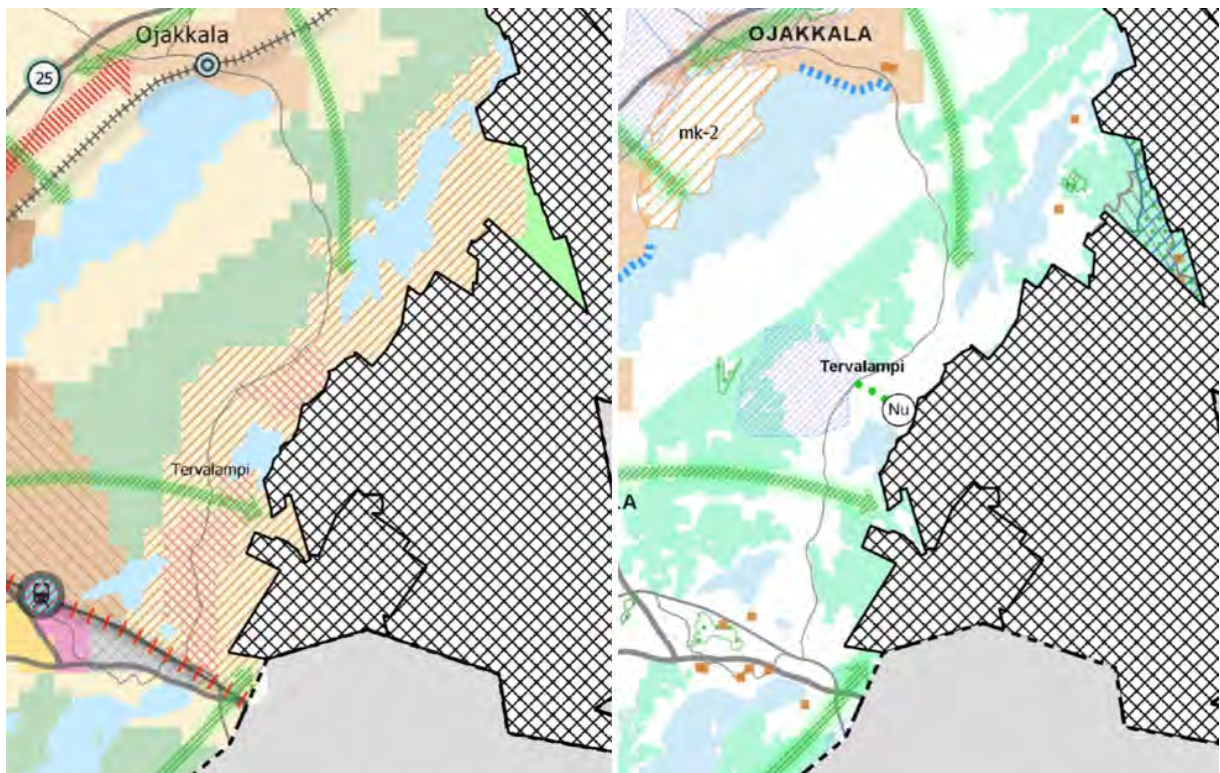
- Kyläalueeksi merkityille alueille tulee laatia osayleiskaavat, joiden tarkka rajaus määritellään osayleiskaavatyössä.
- Ennen osayleiskaavan valmistumista alueen pääkäyttötarkoitus on maa- ja metsätalousalue.
- Uusi rakentaminen ei saa haitata myöhempää kaavoitusta, kylärakenteen suunnitelmallista kehittämistä tai olevia maaseutuelinkeinoja.
- Metsävyöhykettä ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisenä, luonnonympäristöltään monipuolisena metsäalueena, jota ei ilman erityisiä perusteita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön.

Strategiseen yleiskaavaan on merkitty voimassa olevan maakuntakaavan mukaiset liikenneväylät ja tekniset rakenteet, pohjavesialue sekä virkistysyhteydet. Määräykset noudattavat pääpiirteissään maakuntakaavan määräyksiä. Strategisen yleiskaavan mukaisesti on myös tarkoitus selvittää sujuvan ja tehokkaan joukkoliikennereitin järjestäminen rengasreitillä Nummela-Ojakkala-(Tervalampi-)Huhmari-Nummela.

Vihdin strategisessa yleiskaavassa on osoitettu Tervalammentien varteen olemassa olevan paikallisen kävelyn ja pyöräilyn yhteyden lisäksi paikallinen kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve sekä pohjoiseen Ojakkalan suuntaan että etelään Vanhalle Turuntielle. Myös Tervalammen kyläkeskuksesta Nummelaan on merkitty paikallinen kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve. Lisäksi Vanhan Turuntien varteen on osoitettu seudullinen kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve.



Kuva 4. Ote Vihdin strategisen yleiskaavan Kestävä liikenne ja yhdyskuntahuolto -kartasta.



Kuva 5-6. Ote Vihdin strategisen yleiskaavan pääkartasta (vasemmalla) ja kulttuuri- ja luontoarvoja koskevasta kartasta (oikealla).

Tervalammen osayleiskaavan alueella olevat Vihdin strategisen yleiskaavan merkinnät ja määräykset pääkartalla ovat:

- osayleiskaavoitettava alue,
- osayleiskaavoitettavan kylän ydinalue,
- tuotanto- ja varastotoiminnan laajennusalue, bio- ja kiertotaloustoiminta,
- metsävyöhyke,
- luonnonrauhan vyöhyke,
- tarve viheryhteydelle,
- raideyhteystarve,
- yhdystie,
- seututie,
- maanteiden pääväylät.

Tervalammen osayleiskaavan alueella olevat Vihdin strategisen yleiskaavan merkinnät ja määräykset luonto- ja kulttuuriarvot sekä virkistys -kartan (Kuva 4–5) osalta ovat:

- laaja yhtenäinen metsäalue,
- keskeinen ulkoilureitti,
- muinaisjäännös tai muu kulttuuriperintökohde,
- pohjavesialue,
- Nuuksion läntinen portti.

Vihdin strategisen yleiskaavan yleiset koko suunnittelualueetta koskevat määräykset:

Ruuduista muodostuvat alueet kuvaavat maankäytön pääkäyttötarkoitusta. Aluerajaukset, tarkempi maankäyttö ja alueiden toiminnot täsmentyvät maankäytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Toimiva yhdyskuntarakenne syntyy sovittamalla eri kaavamääräysten alaisten alueiden maankäyttö yhteen vierekkäisillä kaava-alueilla. Tällä yleiskaavalla ei ohjata yksityiskohtaista asumisen sijoittumista.

Muilla alueilla kuin keskustatoimintojen ja aluekeskuksen alueilla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m², ellei toisin ole kaavamääräyksissä mainittu.

Kaikkien tuotanto- ja varastoiminnan laajennusalueiden toteuttaminen on ajoitettava pääsääntöisesti vuonna 2006 vahvistetun maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle tai tämän jälkeiselle ajalle.

Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa tulee laatia ja ottaa huomioon ajantasaiset ja tarkkuudeltaan suunnittelun tarvetta vastaavat luontoselvitykset ja selvitykset suunnittelualueen ekologisista verkostoista. Hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan ja hyvään laatuun tulee kiinnittää huomiota tarkemmassa suunnittelussa. Suunnittelun tulee perustua riittävän laajaan selvitykseen arvokkaista luontokohteista ennen yksittäisiä asemakaava- tai asemakaavamuutoshankkeita. Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee myös huomioida yleiskaavatasoa tarkemmin paikallisesti arvokkaat kulttuurikohteet.

Tieliikenteen ja raideliikenteen sekä muiden merkittävien melulähteiden melu ja värinävaikutukset tulee huomioida asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota asuinalueiden, hoito- ja oppilaitosten tms. melulle tai värinälle herkkien kohteiden melutasoihin ja sijoittumiseen melu- ja värinälähteisiin nähden.

Tarkemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon pääkartan lisäksi yleiskaavakarttojen 2–3 merkinnät ja noudattaa niihin liittyviä määräyksiä. Strategisen yleiskaavan tarkempi tulkinta on esitetty kaavaselostuksessa.

Tervalampi-Salmen osayleiskaava

Nyt vireillä oleva Tervalammen osayleiskaava (Kuva 6) rajautuu lähes koko itärajaltaan Tervalampi-Salmen osayleiskaavaan (kaava 1134). Vihdin kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 1996, mutta kaavavalituksesta johtuen ympäristöministeriö sai vahvistettua kaavan vasta vuonna 2003. Kaava-alue on suuri, noin 3240 hehtaaria. Siitä suurin osa, yli 2400 ha, on Nuuksion kansallispuistoa. Retkeily- ja ulkoilualueita on noin 650 ha ja maa- ja metsätalousalueita reilu 100 ha. Asumiseen on varattu 20 ha ja lomarakentamiseen 75 ha.

Heinäsuon osayleiskaava

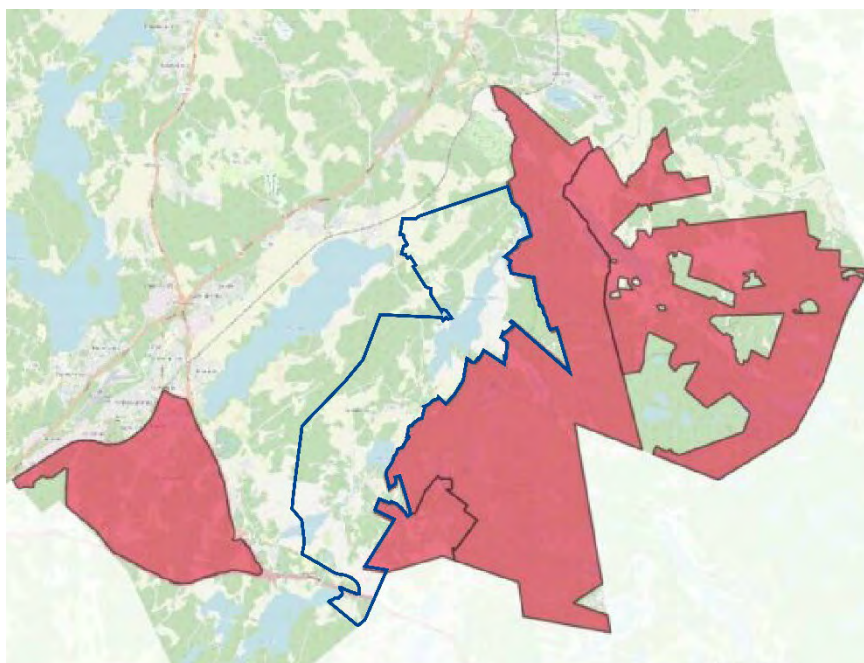
Tervalammen osayleiskaava-alueen itäpuolelle sijoittuu Heinäsuon osayleiskaava-alue. Heinäsuon osayleiskaava (kaava 1136) on oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Se hyväksyttiin vuonna 1999 ja vahvistettiin vuonna 2000. Heinäsuon osayleiskaava sijaitsee Veikkolan ja Tervalammen välissä, Kirkkonummen rajalla. Kaava-alue sisältää pääasiassa maa- ja metsätalousaluetta ja Nuuksion kansallispuistoa. Kaava-alue on pieni, noin 330 hehtaaria.

Etelä-Nummelan osayleiskaava

Tervalammen osayleiskaava-alueen lounaispuolelle sijoittuu Etelä-Nummelan osayleiskaava-alue (kaava 0267), jonka tarkoituksena on määritellä eteläisen Nummelan kehittyminen ja laajentuminen sekä osoittaa rakentamisalueet asemakaavoituksen pohjaksi. Etelä-Nummelan osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.1.2022 § 3. Kaava on saanut lainvoiman 8.3.2023.

Osayleiskaava-alueeseen rajoittuvista Kirkkonummen kaavahankkeista käynnissä ovat seuraavat:

- Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa Espoo-Salo oikorata suunnittelu ja toteuttaminen. Lisäksi osayleiskaavalla varaudutaan samassa ratakäytävässä toimivaan lähijunaliikenteeseen ja osoitetaan siihen liittyvän Veikkolan seisakkeen paikka sekä siihen liittyvät liikenneyhteydet ja seisakkeen lähialueen maankäyttö. Kaava on ollut luonnoksena nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 25.6. - 11.9.2020.
- Kirkkonummella on voimassa myös Kirkkonummen yleiskaava 2020 niillä alueilla, joilla asemakaavaa tai osayleiskaavaa ei ole.

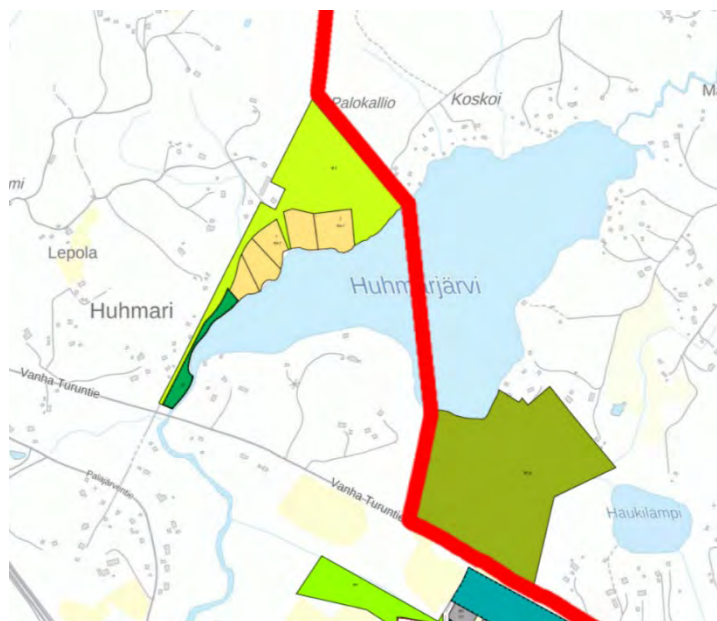


Kuva 7. Tervalammen osayleiskaavan rajautuminen Tervalampi-Salmen, Heinäsuon ja Etelä-Nummelan osayleiskaavoihin.

2.1.4 Asemakaavat

Suunnittelualueen eteläosassa, Huhmarjärvellä on voimassa Vihdin kunnanvaltuuston 15.12.1997 hyväksymä Pohjantalon ranta-asetmakaava 3 (Kuva 7). Ranta-asetmakaavan itäisempi alue on Tervalammen osayleiskaava-alueella.

Vaikka Tervalammen osayleiskaava hyväksytään ja saa lainvoiman, Pohjantalon ranta-asetmakaava 3 jää edelleen voimaan Tervalammen osayleiskaava-alueella.



Kuva 8. Ote Vihdin ajantasa-asetmakaavasta. Pohjantalon ranta-asetmakaava 3 muodostuu kahdesta osa-alueesta, joista eteläisempi osuu Tervalammen osayleiskaava-alueelle. Tervalammen osayleiskaava-alueen raja punaisella. (Vihdin karttapalvelu).



Kuva 9. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuvat asemakaavoitetut alueet. Suunnittelualueen rajaus on esitetty punaisella. Vihdin kunnan voimassa olevat asemakaava-alueet keltaisella, Kirkkonummen asemakaava-alueet vihreällä ja Espoon asemakaava-alueet punaisella rasterilla. (Taustakartta MML, asemakaava-alueiden rajaukset SYKE).

Palojärven työpaikka-alueen laajennus (kaava N201) on parhaillaan asemakaavoitettavana (asetmakaavan muutos) (Kuva 8). Laajennuksen kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja tavoitteet on hyväksytty kunnanhallituksessa 26.4.2021.

Osayleiskaava-alueeseen rajoittuvista Kirkkonummen kaavahankkeista käynnissä on Veikkolanportin asemakaava, joka on ollut valmistelussa vuodesta 2014. Kaavoitusohjelman mukaan kaava on tarkoitus tehdä vuosina 2023–2024.

2.1.5 Rakennusjärjestys

Vihdin kunnan rakentamista ohjaa 13.11.2020 voimaan tullut rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys sisältää ohjeita muun muassa rakennusten sijoitteluun liittyen sekä muita yksityiskohtaisempia ohjeita rakentamiseen. Rakennusjärjestyksessä on erityisiä ohjeita suunnittelutarvealueita varten. Suunnittelutarvealueiksi on listattu muun muassa Vihdin kunnan asemakaavoittamattomasta alueesta valtateiden, kantateiden, seututeiden ja rautateiden ympäristöt. Näiden lisäksi suunnittelutarvealueina on listattu valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt sekä luonnonsuojelualueet.

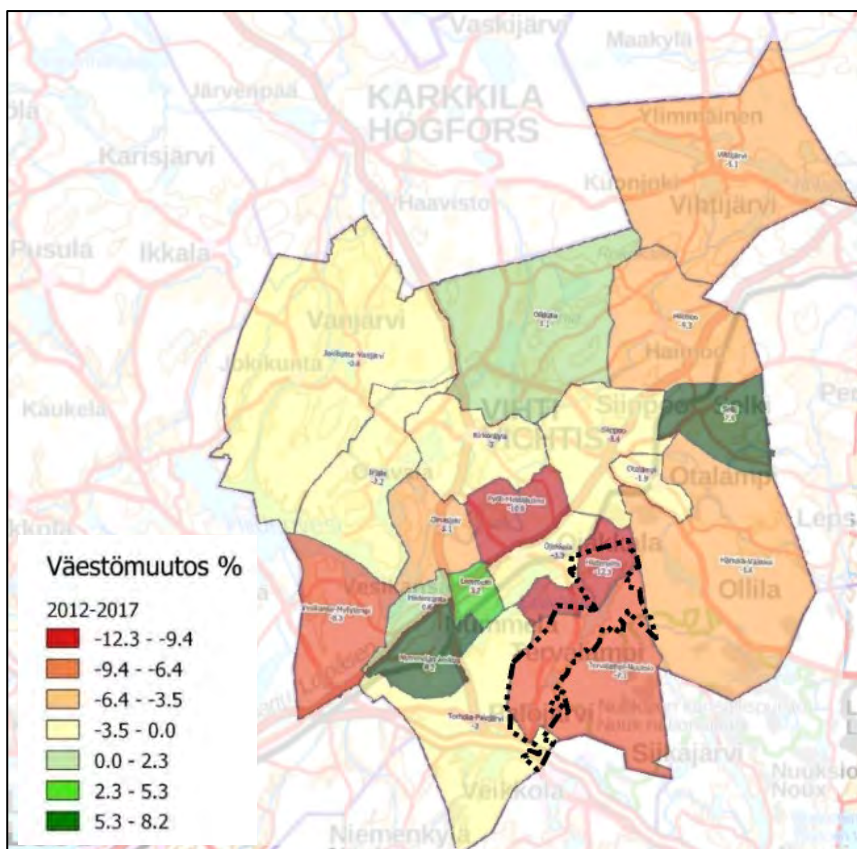
2.1.6 Rakennus- ja toimenpidekiellot

Tervalammen alueella ei tällä hetkellä ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa rakennuskieltoa tai toimenpiderajoitusta. Alueella oli aiemmin voimassa rakennuskielto ja toimenpiderajoitus kaavan laatimista varten. Rakennuskielto ei päätöksen mukaan ole koskenut olemassa olevaan asuinrakennukseen liittyvän talous- ja/tai maatalousrakennuksen rakentamista eikä enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen korjaamista tai sen vähäistä lisärakentamista.

2.2 Rakennettu ympäristö

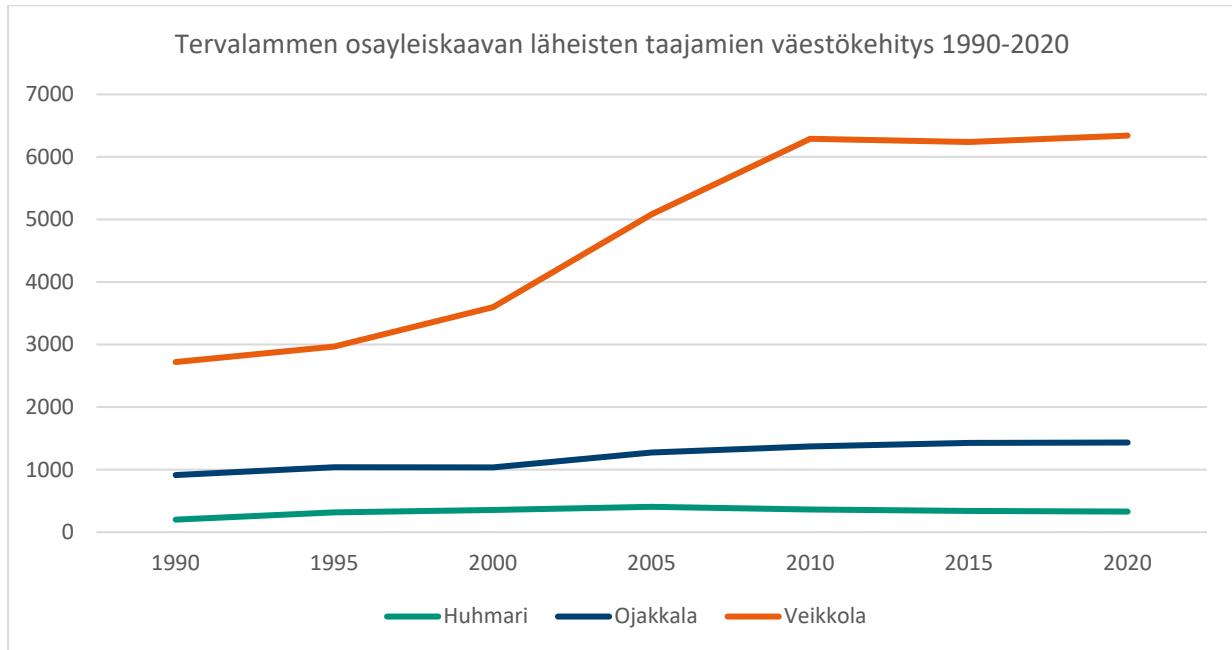
2.2.1 Väestö ja työpaikat

Tilastokeskuksen mukaan Vihdin kunnan väestömäärä oli 31.12.2022 yhteensä 28 913. Vihdin asukasmäärä kasvoi vuoteen 2010 saakka lähes kahden prosentin vuosivauhtia. Tämän jälkeen kasvu on hiipunut. Vihdin väestö on vanhenevaa. Väestön huoltosuhte on Tilastokeskuksen mukaan 62,1. Kuvassa 10 on karttakuva Vihdin strategisen yleiskaavan selostuksesta. Karttakuva havainnollistaa väestömuutosta tilastoalueittain aikavälillä 2010–2017.



Kuva 10. Vihdin kunnan väestökehitys tilastoalueittain 2012–2017. Tervalammen osayleiskaavan suunnitteluala on kuvattu mustalla katkoviivalla. (Lähde: Tilastokeskus, kuva muokattu Vihdin strategisen yleiskaavan selostuksen sivulla 26 esitetyistä kartasta. Taustakartta: MML WMS 2022).

Vihdin asukkaista vajaa 20 000 asukasta asuu Vihdin asemakaavoitetuissa taajamissa, joita ovat Nummela, Ojakkala, Kirkkonkylä ja Otalampi. Noin kolmasosa väestöstä asuu haja-asutusalueella. Vihdin kunnan väestönkasvu suuntautuu valtatie 25 varrelle, jonka varren taajamista etenkin Nummelan taajama-alue on viimeisten vuosien aikana saanut uusia asukkaita. Vihdin väestömäärä oli vuoden 2020 lopussa 29 160. Nummelan taajaman väkimäärä oli saman vuoden lopussa 14 593 eli noin puolet kunnan asukkaista. Tervalammen suunnittelualueen lähellä sijaitsevassa Ojakkalan taajamassa asui vuoden 2020 lopussa 1 438 asukasta ja Huhmarin taajamassa 329.



Kuva 11. Tervalammen osayleiskaavan läheisten taajamien väestökehitys 1990–2020 (Lähde: SYKE, YKR taajama-alueet 1990–2020)

Kuvasta 10 selviää, että Tervalammen suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuvan Huhmarin taajama-alueen asukasmäärä on pysynyt jokseenkin tasaisena 1990-luvulta lähtien. Suunnittelualueen pohjoisosassa Hultilan alueelle ulottuva Ojakkalan taajaman väestömäärä on kasvanut selvästi vielä 2010-luvulle tultaessa, mutta pysynyt viimeisten kymmenen vuoden ajan tasaisena. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitseva, Kirkkonummen kunnan puolelle ulottuva Veikkolan taajama-asutuksen alue on kasvanut merkittävästi vuoteen 2010 asti, mutta sen jälkeen alueen väestönkasvu on käytännössä pysähtynyt.

Vuonna 2020 suunnittelualueella asui noin 890 asukasta, mikä on noin 3 % koko kunnan väestöstä. Pääosa suunnittelualueen nykyisistä asukkaista asuu Tervalammen ja Vanhan Turuntien välisellä alueella. Verrattuna koko Vihdin kunnan asukkaiden ikäjakaumaan, osayleiskaava-alueella asuu keskimääräistä vähemmän alle kouluikäisiä ja keskimääräistä enemmän eläkeläisiä. Kouluikäisiä ja työikäisiä on samassa suhteessa kuin muuallakin Vihdissä.

Suunnittelualueella sijaitsee noin 208 loma-asuntoa. Loma-asukkaiden määrästä ei ole tilastotietoa, mutta jo kaksi lomailijaa kesämökkiä kohden toisi Tervalammen alueelle merkittävän väestölisäyksen kesäkuukausiksi. Kesäasutus painottuu järvien rantavyöhykkeille.

Vuonna 2020 Vihdissä oli 7 874 työpaikkaa. Vihtiläisistä noin 60 % käy töissä oman kuntansa ulkopuolella ja vastaavasti noin 40 % Vihdissä työssä käyvistä tulee muista kunnista. Vihdin merkittävimpiä elinkeinoja ovat julkishallinto, kauppa sekä teollisuus ja rakennustoiminta. Palveluiden osuus työpaikoista on yli 70 prosenttia. Maa- ja metsätalouden osuus on enää noin 2 %.

Tervalammen suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviä työpaikkakeskittymiä. Suunnittelualueella sijaitsevat yrittäjät tarjoavat mm. arkkitehtisuunnittelua, LVI-palveluita, huonekalujen entisöintiä ja verhoilua, kuljetuspalveluita ja tilintarkastuspalveluita.

Suunnittelualueen pelloista suurin osa on ammattiviljelijöiden vuokraamia. Aktiivisia tilakeskuksia on alle 10, joista vain yksi on karjatilallinen. Kaupallisista talleista Vihdin Ratsutalli Tervalammen kartanon yhteydessä on suurin 28 hevosellaan.

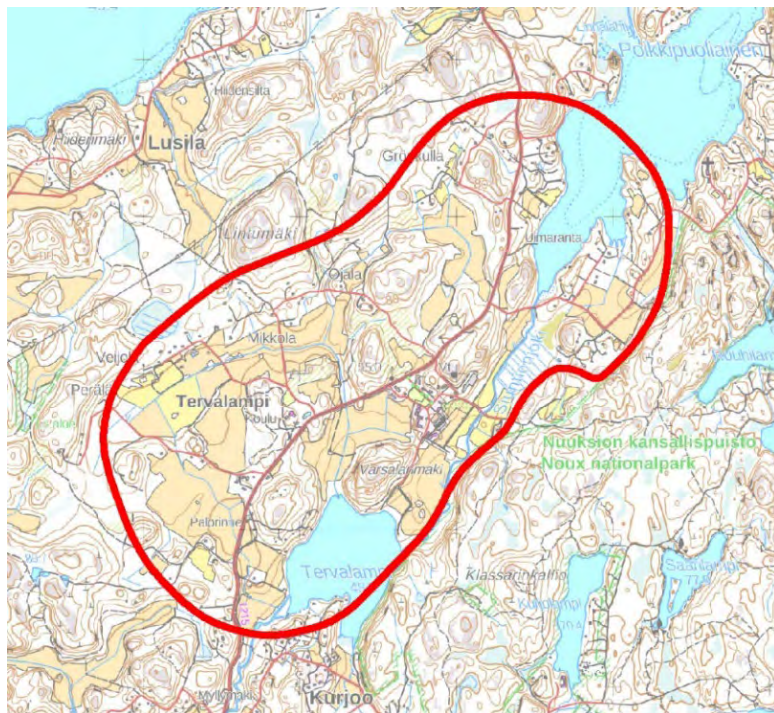
2.2.2 Kylärakenne

Vanhimmat kirjalliset maininnat Tervalammen kylästä ovat 1500-luvulta. Tervalammen kartano muodostui 1650-luvun puolivälin paikkeilla. 1770-luvulta olevassa Kuninkaan kartastossa kaava-alueella on pienialaisia viljelyksiä Poikkipuoliaisien ja Tervalammen rannalla. Kartalla (Kuva 11) näkyy myös nykyistä Tervalamentietä mukaileva vanha tieyhteys. Tervalammen rannalle on merkitty Hiska by ja Tervajärvi by. Tervalamentien varrella on joitakin asumuksia ja torppia. Myös alueen pohjoisosaan Hulttilaan ja Poikkipuoliaisien itäpuolella koilliseen johtavan tien varrella on asutusta.

1900-luvun alkuun mennessä kaava-alueen pohjoisosaan lukuun ottamatta kaikki tilat ja niiden maille perustetut torpat olivat kartanon omistuksessa. Torpat itsenäistyivät 1920-luvulla, mutta maatalouden tilakoon kasvun myötä maatalous kävi entisillä torpilla kannattamattomaksi 1900-luvun loppupuoliskolla ja niinpä torpat jäivät joko asuinkäyttöön tai vapaa-ajan asunnoiksi.

1900-luvun jälkipuoliskolla tarkastelualueen rakenne on täydentynyt aiemman asutuksen lomassa. Rannoilta on lohkottu etenkin kesämökkitorppeja. Vakituinen asutus keskittyy isoimpien teiden tuntumaan ja peltoaukeiden laidoille. Kaava-alueen eteläosassa uutta asutusta on runsaammin myös metsäisessä ympäristössä.

Nykyään kylän ydinalueen muodostavat edelleen Poikkipuoliaisien ja Tervalammen väliin jäävä Tervalammen kartanon ja työlaitoksen sekä entisen koulun alueet niitä ympäröivine pelto- ja asuinalueineen.



Kuva 12. Tervalammen kylän ydinalue.

2.2.3 Palvelut ja virkistys

Vihdin kunnan kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Nummelaan ja muihin taajamiin. Vihdin perusterveydenhuollon palvelut tuotetaan Nummelan terveysasemalla. Vihdissä on yhdeksän 1–6-luokkien yleisopetuksen alakoulua, joista yksi on ruotsinkielinen. Lisäksi kunnassa on kaksi 1–9 -luokkien yhtenäiskoulua sekä kaksi 7–9-luokkien yläkoulua. Kunnallisia päiväkotia on 15, joista yksi on ruotsinkielinen.

Tervalammen lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Nummelassa, jonne on kylän ytimestä matkaa noin 10 km. Lisäksi Tervalammelta asioidaan Ojakkalassa ja Kirkkonummen Veikkolassa, joihin molempiin on matkaa noin 6 km kyläkeskustasta. Myös lähin terveyskeskus ja kirjasto sijaitsevat Nummelassa. Kattavien lähipalvelujen tarjonta, kunnan järjestämien kuljetusten sekä autoriippuvuuden vähentäminen ovat olleet Tervalammen alueella haasteina.

Espoo-Salo oikoradan toteuttaminen Espoosta Veikkolan ja Nummelan kautta Lohjalle ja edelleen Salon kautta Turkuun sekä Turunväylän liikenneolosuhteiden (esim. lisäkaistat ja melusteet) parantaminen luovat edellytykset taajamien maankäytön kehittämiseksi Nummelassa ja lähialueilla. Myös Tervalammen maankäytön ja palvelujen kehittämispaineita lisää alueen kytkeytyminen Nummelan eteläosaan, joka on liikenteellisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti keskeisen sijaintinsa vuoksi Vihdin kunnan pääasiallista kasvu- ja kehittämisaluetta.

Kylällä on erinomaiset puitteet ulkoiluun ja liikkumiseen sekä erilaisiin harrastuksiin. Tervalammen kyläkeskuksen alueella on iso kylätalo (entinen kyläkoulu), jonka ympäristö tarjoaa monipuoliset ja ympäri- vuotiset liikunta- ja harrastamahdollisuudet lähipalveluina. Kylätalolla on sisäliikuntatiloja sekä erilaisia harrastetiloja. Ulkoalueella on urheilukenttä, tenniskenttä, skeittiparkki, valaistu pururata ja pidempi n. 10 km kävely- ja latureitti. Talvisin kyläalueella on myös luistelu-/pelijää. Lisäksi kyläkeskuksen alueella on ratsastusharrastukseen Vihdin Ratsutalli, jossa käy paljon harrastajia myös kauempaa. Myös koko Tervalammen alueelta kävelymatkan etäisyydellä on Nuuksion ulkoilualue. Tervalammen kyläkeskuksen monipuoliset harrastusmahdollisuudet ovat helposti saavutettavissa ilman autoa.

2.2.4 Liikenne

Kaava-alueen eteläisimmät osat kuuluvat Espoo-Salo oikoradan kehittämisvyöhykkeeseen. Kaava-alueen eteläosan poikki kulkee Turunväylä (vt 1) ja Vanha Turuntie (mt 110). Turunväylä on pääyhteys pääkaupunkiseudulle ja kaava-alueen kohdalla liikennemäärät ovat 37 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Maastossa on vielä vanha rampin paikka moottoritien rakentamisen ajoilta, mutta se ei ole enää käytössä. Lähin liittymä moottoritielle on Porintien (vt 2) kautta Huhmarissa 1,3 kilometriä länteen Tervalammen liittymästä. Toinen vaihtoehto on ajaa Vanhaa Turuntietä Veikkolan taajaman läpi ja liittyä moottoritielle sieltä.

Vanha Turuntie on tärkeä väylä Nummelaan, sillä Nummelassa sijaitsee suurin osa alueen palveluista. Valitettavasti Vanhan Turuntien Huhmarin ja Tervalammen väliltä puuttuu tievalaistus ja kävely- ja pyöräilyväylä, joten se on melko vaarallinen kulkuyhteys autottomalle. Vanhalla Turuntiellä nopeusrajoitus kaava-alueen kohdalla on 70 km/h. Liikennemäärät Tervalammentien liittymästä idän suuntaan on 5351 ajon. / vrk ja Tervalammentien liittymästä lännen suuntaan 2754 ajon. / vrk. (Lähde: Digiroad, katsottu 8.5.2023).

Vanhan Turuntien (mt 110) varteen on suunnitteilla kävelyn ja pyöräilyn väylä Veikkolan Kyntäjätien ja Vihdin Pillistöntien välille. Työ on esisuunnitteluvaiheessa.

Tervalammentie on kaava-alueen tieverkon tärkein yhteys. Se toimii alueen kokoojatieksi ja sen kautta kulkee kaikki alueen ajoneuvoliikenne, 950 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tervalammentien nopeusrajoitus on 60 kilometriä tunnissa. Tervalammentie yhdistää Ojakkalan taajaman Vanhan Turuntien kautta

Veikkolaan. Kuten valtatiet 1 ja 2 sekä Vanha Turuntie myös Tervalammentie on valtion ylläpitämä. Tien hoidosta ja kunnossapidosta vastaa Uudenmaan ELY-keskus. (Lähde: Väylä, tieto haettu 4.9.2023)

Tervalammentien varteen on rakennettu valaistu kävely- ja pyöräilyväylä Vanhan Myllytien liittymästä Järventaustantien liittymään. Kävely- ja pyöräilyväylä sijoittuu Tervalammentien itäpuolelle ja on pituudeltaan noin 3,5 kilometriä. Tavoitteena on, että kävelyn ja pyöräilyn yhteyttä jatkettaisiin etelään Vanhalle Turuntielle ja pohjoiseen aina Ojakkalaan asti. Tervalammentien tielinjaus on pääosin alkuperäinen, joten se on sekä mäkinen että mutkainen. Erityisesti talviseen aikaan se on turvaton autottomille liikkujille siellä, missä kävelyn ja pyöräilyn yhteydet puuttuvat.

Tervalammentiehen yhtyy kolme merkittävää kylän liikennettä kokoavaa yksityistietä: Vanha Myllytie, Järventaustantie ja Lusilantie. Vanha Myllytie vie Nuuksioon Ruuhilammelle, Järventaustantie kulkee Poikkipuolaisen itärantaa pohjoiseen ja Lusilantie yhdistää Tervalammentien Nummelan katuverkkoon kulkien Enäjärven eteläpuolitse. Hulttilan suurimmat yksityistiet saavat alkunsa Ojakkalasta Enätieltä.

Sen lisäksi, että vakituisen asumisen ja loma-asutuksen leviämisen myötä Tervalammen alueen tieverkosto on muodostunut varsin kattavaksi, metsissä risteilee metsäajoteitä ja metsäkoneiden työuria, jotka toimivat oivallisina virkistys- ja ulkoilureitteinä. Aktiivinen metsässä liikkuminen ylläpitääkin tiheää polkuverkostoa. Pieniä teitä ja polkuja pitkin on mahdollista oikaista Tervalammen entiseltä koululta Huhmarinnummen koululle tai vaikka Pihtisillantien sillalle.

Suunnittelualueella kulkee joukkoliikennereitit Tervalammentietä pitkin pohjoiseen Ojakkalan suuntaan, sekä etelän Huhmarin kautta Nummelaan. Lisäksi Tervalampi-Helsinki palvelee arkisin vaihdollisin yhteyksin aamuisin Helsinkiin, paluulähtö iltapäivisin noin klo 16 saakka. Vanhan Turuntien kautta kulkee osa Helsingin suunnan liikenteestä, arkipäivisin keskimäärin 44 linja-autovuoroa suuntaansa. Viikonloppuisin Vihdin suunnalta Helsinkiin Vanhan Turuntien kautta kulkee noin 20 vuoroa vuorokaudessa ja takaisin Helsingistä Vihtiin kulkee noin 13 vuoroa. (Katsottu 1.9.2023)

Tervalammentien varrella on linja-autopysäkkejä tiheässä. Vanhan Turuntien varrella on pysäkkiparit molemmin puolin Tervalammentien risteystä, mutta linja-autoa vaihtava joutuu kävelemään maantien vartta olemattoman kapealla pientareella. Lähin liityntäpysäköintipaikka on Huhmarissa. Veikkolan liityntäpysäköintipaikasta on tullut myös suosittu. Kunnan palveluliikenteen auto mahdollistaa asioinnin Nummelassa kerran viikossa.

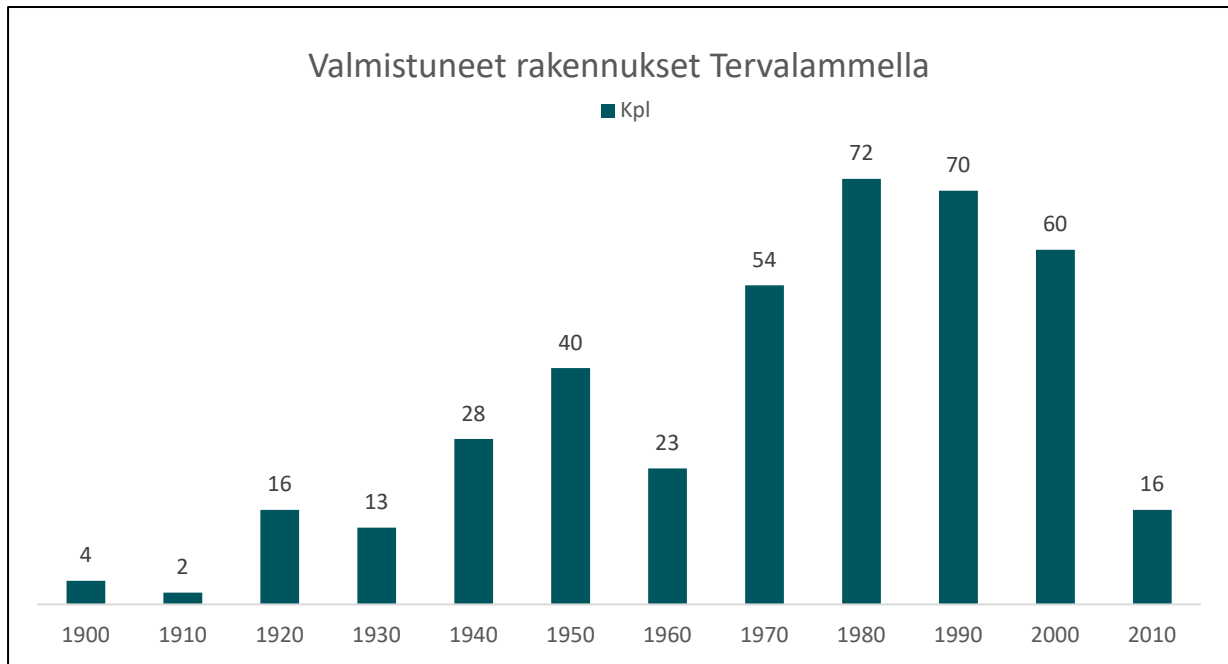
Helsinki-Turku-yhteysväylälle on suunnitteilla nopea kaksiraiteinen junayhteys. Tunnin juna -hankkeen Espoo-Salo oikoratalinjaus sijoittuu kaava-alueen eteläosaan Turunväylän pohjoispuolelle. Tavoiteaikataulun mukaisesti Helsinki-Turku rataosuuden suunnittelu on valmis teknisin osin vuoden 2023 lopussa. Radan rakentamissuunnittelu, rakentaminen ja käyttöönotto ajoittuvat vuosille 2025-2031. Oikoradalle on suunniteltu yleissuunnitelmassa asemapaikka Vihti-Nummelaan. Radan toteuttamisesta ei ole tehty vielä rakentamis- ja investointipäätöksiä.

2.2.5 Maanomistus

Osayleiskaava-alueen maanomistus on valtaosin yksityisomistajien hallussa. Kunta omistaa suunnittelualueen maapinta-alasta (noin 2135 ha) noin 75 hehtaaria. Kunnan omistukseen kuuluvat Tervalammen entiset koulukiinteistöt, Sampolan kiinteistö sekä Teirlän ja Eriksbergin kiinteistöistä vaihdettuja alueita.

2.2.6 Nykyinen maankäyttö ja rakennuskanta

Maanmittauslaitoksen maastotietokannan mukaan alueella sijaitsee n. 1 700 rakennusta tai rakennelmaa. Näistä luokittelemattomia rakennuksia on n. 1 000. Luokittelemattomat rakennukset ovat pääasiassa pihapiireihin kuuluvia talousrakennuksia. Jäljelle jääneistä rakennuksista lähes 60 % on asuinrakennuksia (n. 410 kpl). Lomarakennuksia suunnittelualueella on n. 220 kpl ja liike- tai julkisia rakennuksia on n. 20 kpl. Tervalammelle valmistuneet rakennukset vuosina 1900–2010 näkyvät kuvassa 13.



Kuva 13. Valmistuneet rakennukset Tervalammella

2.2.7 Rakennettu kulttuuriympäristö

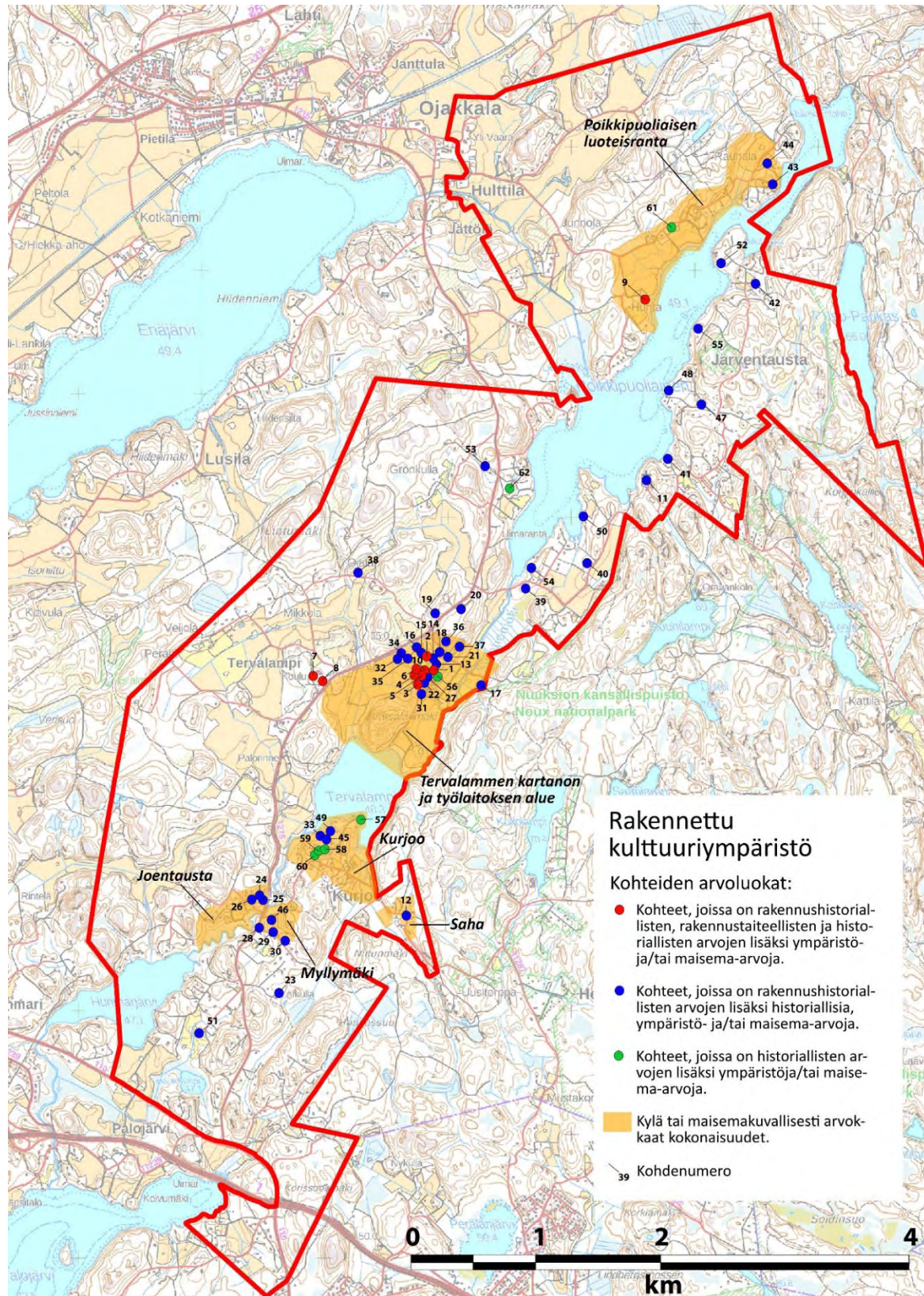
Tarkastelualueella ja sen läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY 2009). Lähin RKY-kohde on Vuorelan koulukoti Nummelan taajaman luoteispuolella. Alue sijaitsee n. 8 km tarkastelualueesta luoteeseen Hiidenveden rannalla.

Tarkastelualue ei kuulu myöskään valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin (VAMA 2021). Lähin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA 2021) Siuntion ja Degerbyn viljelymaisemat sijoittuu Siuntion kunnan puolelle tarkastelualueesta lounaaseen. Maisema-alueen koilliskärki ulottuu Vihdin kunnan puolelle Palojärven kapeaan lounaisosaan. Tarkastelualueen eteläreunalta maisema-alueen reunalta on n. 3 km.

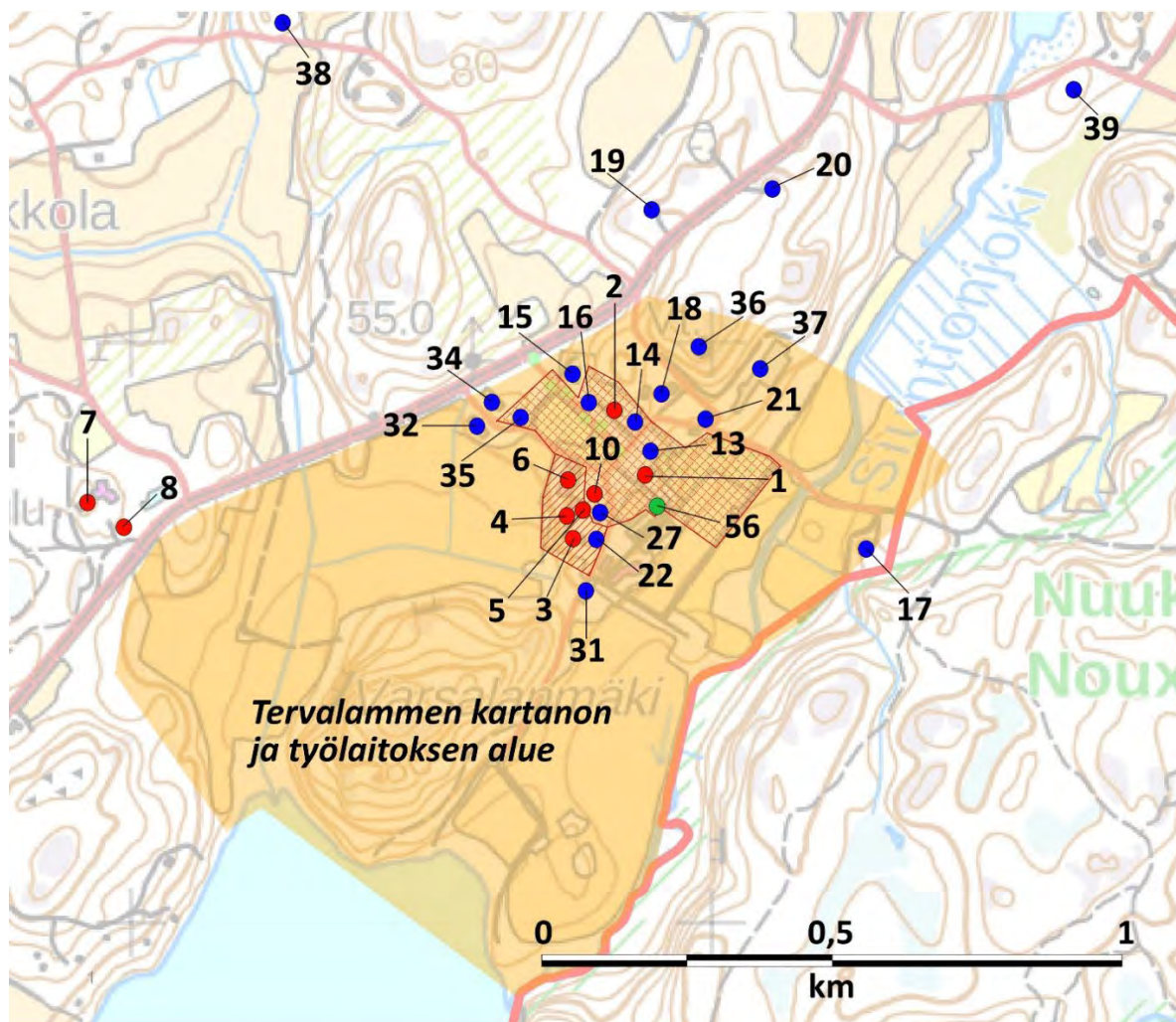
Tarkastelualueella ei ole maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Lähin maakunnallisesti merkittävä kulttuurimaisema on Enäjärven kulttuurimaisema, joka kattaa Enäjärven luoteisrannan. Alue on osoitettu Uusimaa-kaava kokonaisuudessa.

Tervalammen osayleiskaava-alueelta on laadittu aiemmin kolme rakennusinventointia (2000, 2010 ja 2012). Kaavahanketta varten laadittiin tarkistusinventointi (FCG, 2023), jonka maastokäynnit tehtiin kesän 2022 aikana. Inventoinnissa tarkistettiin n. 150 kohdetta, joista n. 30 oli Tervalammen kartanoalueen rakennuksia.

Tervalammen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (FCG 2023) kuuluu kaavaa varten laadittuihin selvityksiin. Selvityksen arvokohteet on esitetty kuvissa 13 ja 14.



Kuva 14. Rakennetun kulttuuriympäristön kohteet Tervalammen osayleiskaava-alueella. Numeroiden nimikkeet rakennetun kulttuuriympäristön liitteessä.



Keskeisen kartanoalueen muodostaa Tallitien ja Lehmuskujan sekä Puutarhakujan ja Huvilamäentien väliin jäävä alue, jolle kartanoaikaiset rakennukset sijoittuvat. Myös alueen kasvillisuus – lehmuskuja, kartanon päärakennuksen ympärillä oleva puutarha ja Lehmuskujan lounaispuoleinen avoin nurmialue – periytyy kartanoajalta. Keskeinen kartanoalue on esitetty kartalla vinoruudutettuna. Keskeinen työlaitosalue sijoittuu kartanoalueen lounaispuolelle ja käsittää työlaitosta varten 1950-luvulla valmistuneet huoltokodin, keittiön ja ruokalan sekä poliklinikan. Alueella on myös 1960-luvulla valmistuneet lämpökeskus ja huoltola. Yhdessä rakennukset muodostavat tiiviin työ- ja huoltolaitoksen aikaisen rakennuskokonaisuuden, jota yhdistää punatiilen käyttö julkisivuissa. Keskeinen työlaitosalue on esitetty kartalla vinoviivituksella. Tervalammen kartanon laajempi maisemakokonaisuuks on esitetty punaisella rajauksella. Keskeisten kartano- ja työlaitosalueiden ulkopuolelle jäävät rakennukset ovat tärkeä osa kartanoaluetta. Kartanomaiseman kannalta tärkeimmät pellot ja metsäiset selänneet tai niiden reunat on rajattu alueeseen mukaan. Varsalanmäen pohjoispuolisen pellon yli avautuu Tervalammentielle avoimia näkymiä Tervalammelle ja kartanoalueelle. Varsalanmäen ja Tierlänmäen eheät metsän reunat muodostavat kehukset etenkin järvinäkymille. Varsalanmäen ja rakennetun kartanoalueen kaakkoispuolella puolestaan avautuu Siuntionjokilaaksossa avoin viljelylaidselänne, jota pitkin avautuu pitkiä lounais-koillisuuntaisia näkymiä. Viljelymaisemaa reunustaa kaava-alueen kaakkoispuolelta alkava metsäinen Nuuksion selännealue, joka on kansallispuistoa.

Kuva 15. Rakennetun kulttuuriympäristön kohteet Tervalammen kartanon ja työlaitoksen alueella. Kohdetaulukko selvityksessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kohteiden arvoluokat:

- Kohteet, joissa on rakennushistoriallisten, rakennustaiteellisten ja historiallisten arvojen lisäksi ympäristö- ja/tai maisema-arvoja.
- Kohteet, joissa on rakennushistoriallisten arvojen lisäksi historiallisia, ympäristö- ja/tai maisema-arvoja.
- Kohteet, joissa on historiallisten arvojen lisäksi ympäristö- ja/tai maisema-arvoja.
- Kylä tai maisemakuvallisesti arvokkaat kokonaisuudet.
- Kohdenumero
- Tervalammen kartanon ydinalue
- Keskeinen työlaitoksen alue

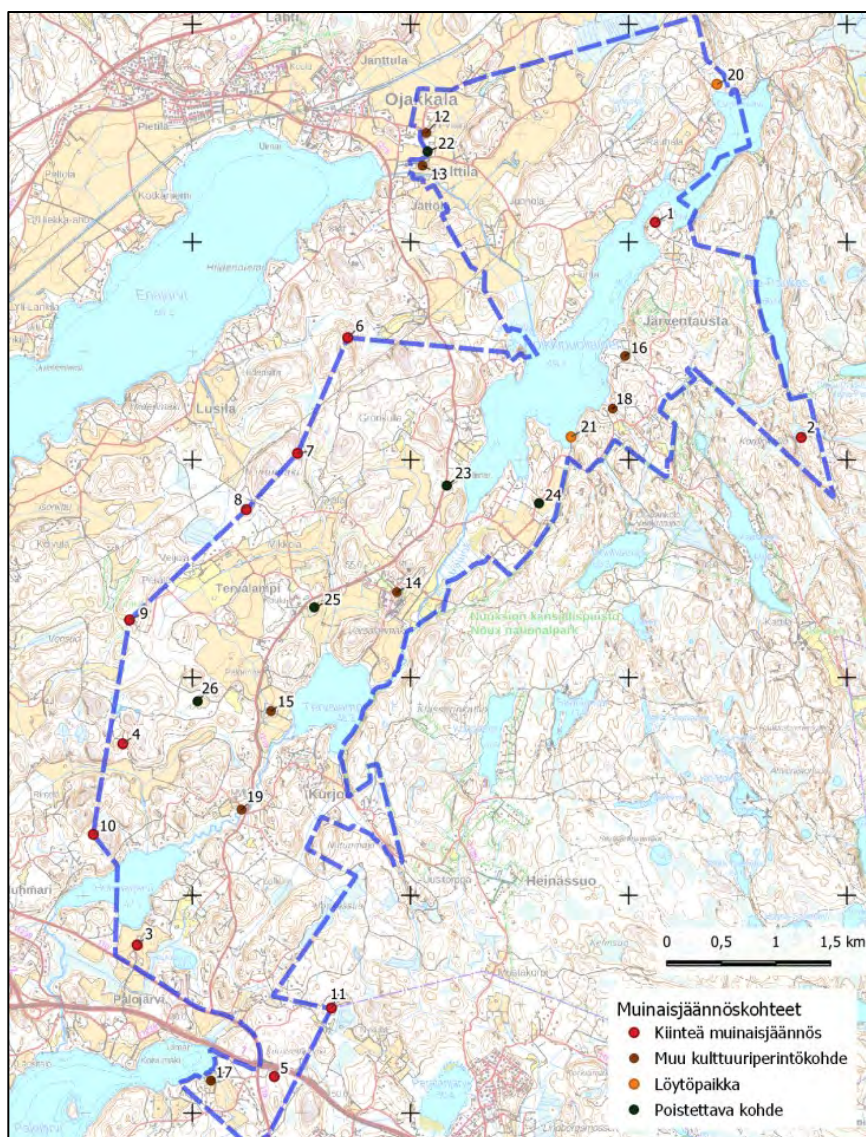
2.2.8 Arkeologia

Alueella on aiemmin tehty arkeologisia tutkimuksia: 1966 inventointi, Kerttu Itkonen, 2005 arkistotutkimus, Georg Haggrén, 2007 inventointi, Esa Hertell, 2010 inventointi, Esa Hertell ja Mikael A. Manninen, 2014 arkistotutkimus, Timo Jussila sekä 2019 arkistotutkimus, Thomas Ermala.

Kaava-alueella tunnettiin entuudestaan neljä kiinteää muinaisjäännettä, kahdeksan mahdollista muinaisjäännettä, yksi muu kulttuuriperintökohde sekä kaksi löytöpaikkaa. Vuoden 2022 inventoinnissa alueelta löydettiin kahdeksan uutta kiinteää muinaisjäännettä sekä kolme muuta kulttuuriperintökohdetta. Lisäksi useiden entuudestaan tunnettujen kohteiden muinaisjäännesstatukset tarkentuivat.

Inventoinnin jälkeen alueelta tunnetaan 11 kiinteää muinaisjäännettä, kahdeksan muuta kulttuuriperintökohdetta ja kaksi löytöpaikkaa. Viisi kohdetta suositeltiin poistettavaksi muinaisjäännesrekisteristä.

Tervalammen arkeologinen inventointi (Heilu Oy 2023) kuuluu kaavaa varten laadittuihin selvityksiin. Arkeologisen inventoinnin kohteet on esitetty kuvassa 16.



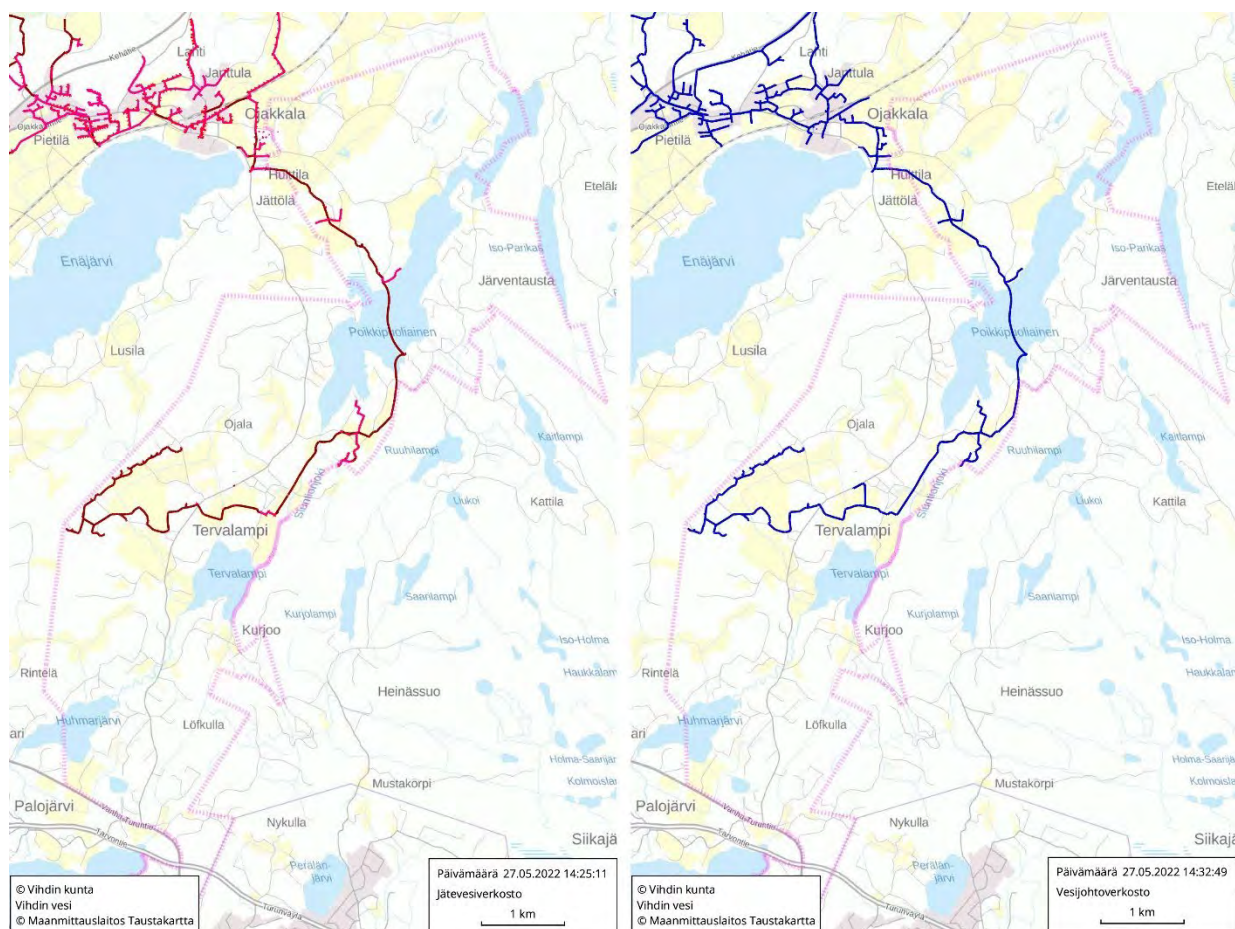
Kuva 16. Arkeologisen inventoinnin mukaiset kohteet kaava-alueella. Numerointi viittaa Tervalammen arkeologiseen raporttiin, Heilu Oy 2022. Sama numerointi toistuu kaavakartalla.

2.2.9 Yhdyskuntatekniikka

Vesi- ja viemäri

Vihdin kunnallinen vesi- ja viemäriverkko ylittää Tervalammen entisen koulun kiinteistölle saakka. Linjaus kulkee Poikkipuoliaisen kautta Ojakkalaan ja sieltä edelleen Nummelaan. Vesi tulee Vihdin Veden vedenottamoilta Nummelanharjulta ja jätevedet puhdistetaan Nummelan jätevedenpuhdistamolla Höytiönnummella. Huhmarissa vesi- ja jätevesiverkko ylittää Huhmarnummen koululle.

Tervalammen entiseltä koululta eteenpäin toimii (Peräläntien, Myyräntien ja Lusinojantien) Tervalammen vesiosuuskunta (TVO), joka on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston. Tällä hetkellä vesiosuuskunnalla on 17 kpl liittymiä ja kaikki uudet ko. alueen kiinteistöt velvoitetaan liittymään kyseiseen vesi- ja viemäriverkoston. Jätevesiverkosto ja vesijohtoverkosto kuvattu alla kuvissa 16 ja 17.



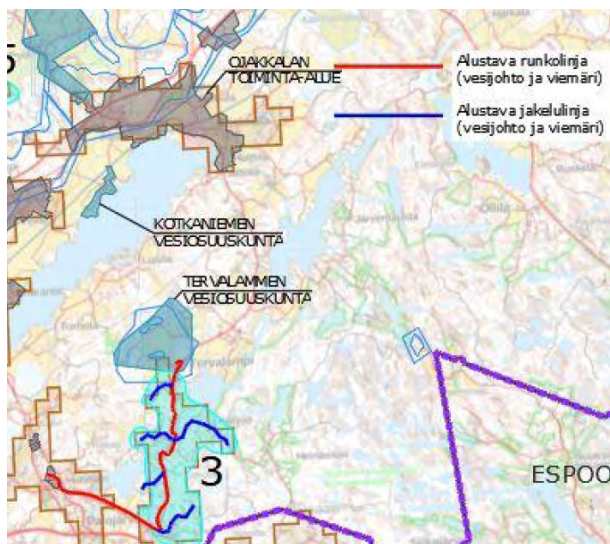
Kuvat 17-18. Tervalammen nykyinen jätevesiverkosto ja vesijohtoverkosto. Kunnallinen verkosto ylittää Tervalammen entiselle koululle. Siitä eteenpäin toimii Tervalammen vesiosuuskunta.

Tervalammen eteläosan vesihuoltoa on selvitetty vuonna 2022 valmistuneessa vesihuollon kehittämissuunnitelmassa. Selvitys on kohdistunut vain Tervalammen alueen eteläosaan, koska se on taajamaksi luokiteltavaa aluetta ja kehittämissuunnitelmassa keskityttiin verkostojen ulkopuolisten alueiden osalta pääasiassa vain taajama-alueisiin.

Vuoden 2022 aikana on selvitetty myös Tervalammen pohjavesialueen vedenhankintamahdollisuuksia Etelä-Nummelaan ajatellen. Kehittämissuunnitelmassa verkoston rakentaminen Tervalammen eteläosiin on suunniteltu tehtäväksi vasta siinä yhteydessä, mikäli Tervalammelle tulee vedenottamo ja sieltä

rakennetaan vesijohto Etelä-Nummelan yritysalueita kohti. Mikäli Tervalammen pohjavesialueelta ei ole mahdollista saada lisävettä, Tervalammen eteläosan vedenjakelu tulee järjestettäväksi samasta lähteestä kuin Etelä-Nummelaan tarvittava vesi.

Tervalammen alue, jossa jo on verkostoa, voisi olla mahdollista liittää nykyisiin verkostoihin, mikäli asutuksen määrän kasvu ei ole kovin suurta. Alla kuva 18.



Kuva 19. Tervalammen eteläosien vesihuollon järjestäminen Vihdin veden laatiman vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan. Kehittämissuunnitelman karttakuvassa oletuksena on, että Tervalammen pohjavesialueelle saadaan vedenottamo ja sitä kautta hoidetaan Tervalammen eteläosan vesihuolto.

Kunnallisen vesihuoltoverkoston ulkopuolisilla haja-asutusalueilla vesihuolto on hoidettu paikallisesti: käyttövesi saadaan kuilu- ja porakaivoista, WC-jätevedet kerätään pääsääntöisesti umpikaivoon ja talousjätevedet ohjataan saostuskaivon kautta imeytyskenttään.

Sähkö

Kaava-alueen kautta kulkee 400 kV voimansiirtolinja, jonka johtoalue on yli 50 metriä leveä. Lisäksi suunnittelualueella kulkee useita 20 kV:n ilmajohtoja, jotka vaativat 10 metriä leveän johtoalueen, jolla rakentamista on rajoitettu. Sähkön jakelun varmistamiseksi vireillä on kaksi uutta 110 kV voimansiirtolinjaa, joista toinen kulkee kaava-alueen eteläosan poikki Turunväylän suuntaisesti.

2.3 Luonto

Tervalammen osayleiskaava-alueelta aiemmin laaditut luontoselvitykset ovat noin kymmenen vuotta vanhoja: kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, liito-oravaselvitys sekä ekologisten yhteyksien selvitys on laadittu vuonna 2011 (Faunatica), linnustonselvitys vuonna 2011 (Luonto-osuuskunta Aapa), lepakkonselvitys vuonna 2010 (BatHouse 2010) ja saukkoselvitys vuonna 2011 (Faunatica).

Osayleiskaavahanketta varten laadittiin luontoselvitysten päivitys vuonna 2022. Päivitys käsittää osayleiskaava-alueen kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen, viitasammakkonselvityksen ja liito-oravaselvityksen. Lisäksi työssä on päivitetty vuonna 2010 laadittuja linnusto- ja lepakkonselvityksiä tarkastelemalla aiemmissa selvityksissä arvokkaiksi arvioitujen alueiden nykytilaa ja -arvoa.

Tervalammen osayleiskaavan luontoselvityksen päivitys kuuluu kaavaa varten laadittuihin selvityksiin.

2.3.1 Metsät

Tervalammen selvitysalue sijaitsee eteläborealisella vyöhykkeellä, tarkemmin Lounaismaa ja Pohjanmaan rannikko (2a). Alue sijaitsee aivan hemiborealaisen kasvillisuusvyöhykkeen pohjoisrajalla.

Suunnittelualueelle tyypillisiä ovat kuusivaltaiset tuoret (MT) ja lehtomaiset (OMT) kankaat ja pienehköt tuoret lehtolaikut, joista osalla esiintyy muun muassa liito-oravaa. Alueen puusto vaihtelee iältään nuorista taimikoista noin 70- vuotiaisiin kasvatusmetsiin. Selvitysalueelle sijoittuu myös tuoreita avohakkuu-aloja.

Yli satavuotiasta puustoa esiintyy mosaiikkimaisesti eri puolilla aluetta pienehköinä kuvioina. Vanhemmaa puustoa on pääosin alueen pohjois-, itä-, ja eteläreunoilla. Metsät ovat pääosin metsätalouskäytössä, jonka vuoksi puusto on tasaikäistä ja valtaosalla selvitysalueesta lahoppuustoa on niukasti. Metsiä on käsitelty viime vuosina voimakkaasti muun muassa Tervalammen kartanon ja kylän tuntumassa, jossa on parin vuoden aikana ollut voimakkaita harvennus- ja avohakkuita. Selvitysalue rajautuu idässä Iso-Parikas-järveen, jonka länsipuolelle sijoittuu suojeltua Nuuksion kansallispuistoa ja Natura 2000-aluetta. Alueen yhtenäisemmät metsäkuviot ovat puustoltaan varttuvaa ja vanhaa (60–170-vuotiaista).

Aivan kansallispuiston rajalla Klarassa on vastikään tehty kaksi laajaa avohakkuuta.

2.3.2 Kulttuuriympäristöt

Kulttuuriympäristöjen kasvillisuutta edustavat alueella olevat pellot ja pihat sekä teiden pientareet. Alue on maa- ja metsätalousvaltaista ja viljelyspelloja on laajalti, etenkin selvitysalueen keskiosissa Tervalammen kylän tienoilla sekä selvitysalueen pohjoisosassa Hulttilassa. Viljelykasvien ohella kulttuuriympäristöjen alueella esiintyy pientareiden tyypillistä lajistoa kuten pelto-ohdaketta, maitohorsmaa, mesiangervoa ja kastikoita. Myös haitalliseksi vieraslajiksi luokiteltua komealupiinia esiintyy yleisesti teiden pientareilla etenkin Tervalammentien pientareella.

2.3.3 Maisemaympäristöt

Alue rajoittuu luoteessa Lusilan kallioselänteeseen ja kaakossa Nuuksion järviylänköalueeseen, joiden väliin jää lounais-koillisuuntainen järvi- ja jokilaakso. Laaksossa sijaitsevat Siuntionjoen vesistöön kuuluvat Poikkipuoliainen, Tervalampi ja Huhmarjärvi. Palojärvi rajautuu suunnittelualueen ulkopuolelle.

Tervalammen maiseman peruspiirteet pohjautuvat jääkauden jälkeisiin Itämeren kehitysvaiheisiin. Viljelykseen kelpaava maa sijoittuu alueella Siuntionjokilaaksoon, joka on vanhaa Ancylysjärven pohjaa. Korkein ranta (muinaisranta) (70 mpy) kulkee selänteiden ja metsäsaarekkeiden reunoissa. Metsäsaarekkeet ovat Ancylysjärven aikaisia saaria. Lähes kaikki hedelmällinen maa on raivattu pelloiksi viimeistään 1800-luvun kuluessa. Alueella sijaitsevat 1800-luvun Tervalammen kartanon torpanpaikat sijoittuvat Ancylysjärven muinaisten lahtien äärelle, ylänköalueen reunalle.

Suunnittelualueen upeimmat kallioselänteet ovat osa Nuuksion järviylänköaluetta. Poikkipuoliaisen itärannalta alkava selänne on rantavyöhykkeellä rakennettua, mutta sisämaassa pääsee erämetsän tunnelmaan nopeasti. Kallioilla kasvaa kitukasvuisia mäntyjä ja ylimmillä lakialueilla on upeita pitkiä näkymiä. Kallioiden väleissä on suopainanteita ja osa rinteistä on jyrkkiä ja vaikeakulkuisia.

Vastaavaa kalliomaisemaa on pienemmässä mittakaavassa Lusilan ja Hulttilan kallioselänteillä. Lusila ja Hulttila ovat aktiivisia metsätalousmaita, joten selänteiden hyväntuottoisilla osilla on eri ikäisiä metsälaikkuja, eikä yhtenäistä vanhan metsän aluetta ole päässyt syntymään.

Suurin osa kaava-alueesta on järvien, jokien, peltojen ja pienten selänteiden mosaiikkia. Jokien ja purojen varret ovat pääosin hyvin sulkeutuneita ja umpeenkasvaneita. Luontoarvojen kannalta tämä on hyvä asia, eikä jokirantoja tulisi perata avoimiksi satunnaisia rantaanpääsymahdollisuuksia lukuun ottamatta.

Suurimmat peltoaukeat löytyvät Ojakkalasta, Hulttilan kallioselänteiden ja Nummelanharjun välistä. Näiden peltojen ympärillä on säilynyt parhaiten perinteinen rakennusten sijoittelutapa. Uusi rakentaminen on suurimmilta osin taiten sijoitettu metsävyöhykkeelle pellon reunaan.

Suurin osa asuntorakentamisesta on sijoittunut kaava-alueen keski- ja etelävaiheille. Rakentaminen on levinnyt metsiin tiheään yksityistieverkon myötä. Rakentamisen määrä ei näy Tervalammentielle, sillä tie-maisema on eteläosissa yhä metsäinen. Alueelle leimaa antavat peltomaisemat levittäytyvät molemmin puolin Tervalammentietä juuri Tervalammen kohdalla. Tämä lähes rakentamaton näkymä on se, mikä luonnehtii parhaiten Tervalammen kylää, vaikka suurin osa asunnoista on metsissä moreenirinteillä.

Kauniita, pienimittakaavaisempia peltomaisemia on lisäksi mm. Poikkipuoliaisen eteläpuolella, Männistöissä Turunväylän eteläpuolella ja Lemmoonlaaksossa. Vaikka osa pelloista on jo jäänyt viljelykierron ulkopuolelle, jäljelle jääneet pellot riittävät ylläpitämään selkeää maisemarakennetta erottaen savilaaksot moreenikallioselän-teistä.

Monipuolisimmat kulttuurihistorialliset maisemat ovat Tervalammen kartanon ympäristössä. Joenranta-ntiittyjen laidunkäyttö parantaisi maisemia entisestään. Metsäinen kalliomäki Tervalammen rannalla peltojen keskellä on hieno maisematilan jakaja. Yksityisomistuksesta johtuen tälle osalle Tervalampea ei ole yleistä pääsyä.

Alueen upeat järvimaisemat ovat pääosin piilossa satunnaiselta kulkijalta. Iso osa rannoista on yksityis-käytössä. Rakentamattomilla rannoilla on polkuja, mutta useimmiten tiheä rantakasvillisuus estää hel-pon pääsyn veden ääreen. Huhmarjärvi ja Tervalampi ovat pieniä ja näkymiltään yllätyksettämiä.

Poikkipuoliainen on muodoltaan pitkä ja rantaviiva poimuilee muodostaen useita lahtia ja niemiä. Poik-kipuoliainen tarjoaakin hienoja ja vaihtelevia rantamaisemia.

Riiheläntie vie Tervalammentieltä länteen kohti Nummelaa. Tien loppupäässä ja siitä eteenpäin polku-verkostolla on muusta ympäristöstä poikkeavaa metsämaisemaa. Maaperässä on näillä alueilla runsaasti hiekkaa ja vanhoihin hiekanottokuoppiin on muodostunut lampia. Lampien ympärillä kasvaa harjumai-selle ympäristölle tyyppillistä mäntyvaltaista metsää.

Kaivuutoiminta on muuttanut paikoin maastonmuotoja rajustikin. Vesilammikot ovat yllätyksellisiä näin korkealla selännealueella. Maanottoiminta yleensä pilaa maisemaa, mutta täällä näkymistä on tullut pikemminkin mielenkiintoisia. Kokonaisuutena tämä alue on vetovoimainen ja se näkyy aktiivisesti käy-tetyssä polustossa.

2.3.4 Rannat, pienvedet ja suot

Alueen luonnon monimuotoisuutta lisäävät pienialaiset suokohteet, purot, norot ja tihkupinnat ja virta-vedet sekä järvien rantaluhdet. Selvitysalueen pohjoisosassa Enäjärvestä alkava Hultilanjoki muuttuu Poikkipuoliaisen jälkeen Siuntionjoeksi. Edustavinta Siuntionjoen ympäristö on Tervalammesta Huhmar-järveen laskevalla osin mutkittlevalla ja puiden reunustamalla osuudella, joka on rajattu avokkaaksi luontokohteeksi.

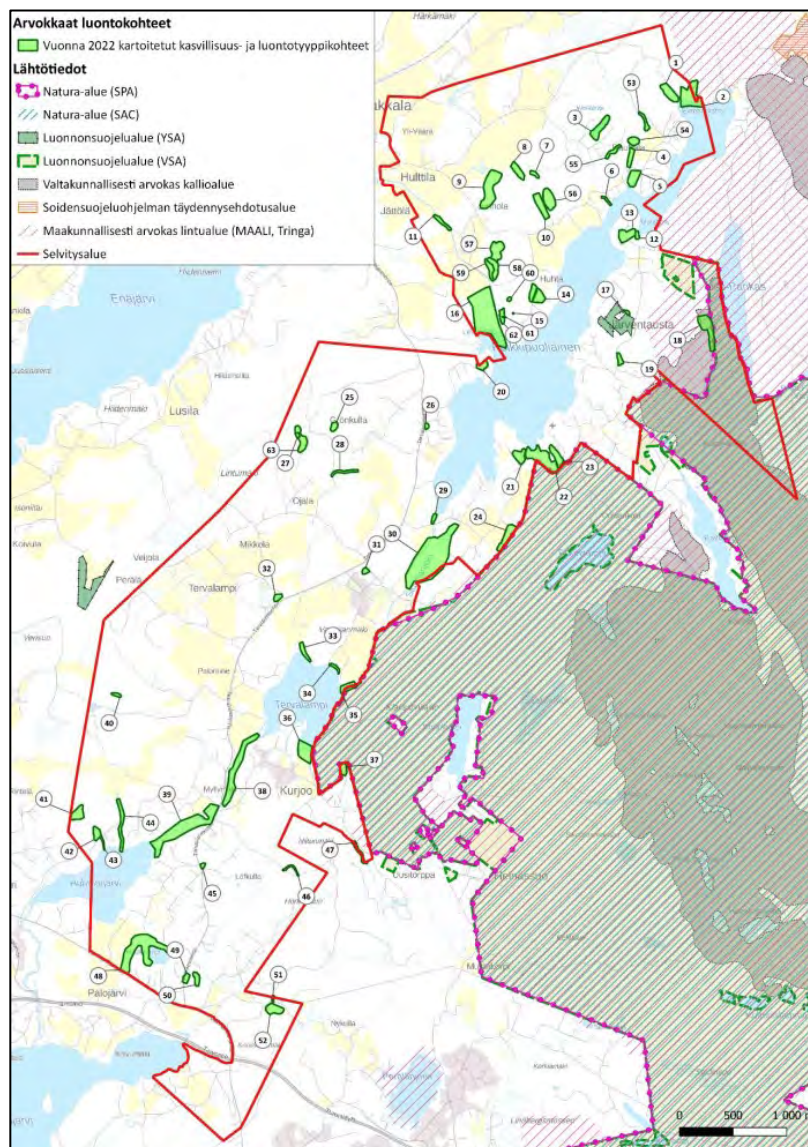
Selvitysalueelle sijoittuu neljä järveä, pohjoisosan Poikkipuoliainen, keskellä sijaitseva Tervalampi, Huh-marjärvi ja eteläosan länsiosassa Palojärvi. Poikkipuoliaisen rannoilla on useita arvokkaiksi luontokohteiksi rajattuja luontokohteita, joilla esiintyy edustavia avo- ja metsäluhtia sekä lehtoja. Rannoille sijoit-tuu myös linnuston kannalta paikallisesti arvokkaita alueita. Selvitysalueelle sijoittuu myös pienempiä lampia, kuten eteläosan Haukilampi ja pohjoisessa sijaitseva Kerlampi, jotka ovat rannoiltaan rakennet-tuja eivätkä täytä esimerkiksi vesilain mukaisten luontotyyppien kriteerejä. Selvitysalueen metsäiset suot ovat pääosin ojitettuja, mutta alueella pienialaisia ojittamattomia korpia ja reheviä ruohokorpia, saranevoja, sekä rantaluhtia, jotka on rajattu arvokkaiksi luontokohteiksi.

selvitysalueelta ollut aiempia havaintoja huomionarvoisista kasvilajeista (Lajitietokeskus 2022). Maastokartoituksissa selvitysalueelta löytyi yksi silmälläpidettävän ketoneilikan esiintymä.

Alueelle tyypillisiä ovat kuusivaltaiset tuoret ja lehtomaiset kankaat ja pienehköt tuoret lehtolaidut. Alueen puusto vaihtelee iältään nuorista tammista aina noin 70-vuotiaisiin kasvatusmetsiin. Arvokkaita kohteita alueella ovat muun muassa tuoret keskiravinteiset lehdot, joiden kenttäkerroksessa kasvaa muun muassa sini- ja valkovuokkoja ja taikinamarjaa. Näiden lisäksi alueella on muun muassa erilaisia pienialaisia ojittamattomia korpia ja reheviä ruohokorpia, joissa on lahopuuta.

Alueen luonnon monimuotoisuutta lisäävät pienalaiset suokohteet, purot, norot ja tihkupinnat ja virtaavat vedet sekä järvien rantaluhdat. Arvokkaita kohteita alueella ovat muun muassa useat rantaluhdat, joiden puusto vaihtelee monilajisesta ja kerroksellisesta aina koivuvaltaisiin rantaluhtiin sekä avoluhtiin. Arvokkaita suokohteita alueella on monia, kuten avosuot, suolampi, vähäpuustoinen suo ja puustoinen suo. Näiden lisäksi arvokkaita kohteita alueella ovat useat purot, joista osa on luonnontilaisen kaltaisia puroomia ja osa talousmetsäalueelle sijoittuvia puroja.

Arvokkaat luontokohteet on esitetty kuvassa 20. Tarkemman kohdetiedot on esitetty liitteenä olevassa selvityksessä. Kohdenumerointi kuvassa ja kaavakartalla on yhteneväinen liitteenä olevan selvityksen kanssa.



Kuva 20. Tervalammen alueelta rajatut arvokkaat luontokohteet. (Tervalammen osayleiskaavan luontoselvityksen päivitys, FCG 2022)

2.3.7 Liito-orava

Liito-orava on luontodirektiivin liitteen IV(a) laji ja luokiteltu vaarantuneeksi (VU) lajiksi. Vuoden 2010 luontoselvityksessä liito-oravan papanoita havaittiin vain kahdella alueella; asuttu elinympäristö Haukilammen läheisyydessä sekä yksi papanapuu Myllymäen alueella, joka arvioitiin mahdollisesti vain lajin kulkureitiksi.

Vuoden 2022 kartoituksissa selvitysalueelta löytyi kuusi liito-oravan elinympäristöä, joilla havaittiin yhteensä 29 papanapuuta. Alue 1 ja 2 sijaitsevat kaava-alueen eteläosassa, Haukilammen läheisyydessä ja niissä oli eniten papanapuuhavaintoja. Alue 2 sijoittuu vastaavalle metsäalueelle kuin vuoden 2010 elinympäristö. Alue 5 sijaitsee Nuuksion kansallispuiston kupeessa ja alueelta tehtiin useita papanapuuhavaintoja.

Loput vuoden 2022 maastohavaintojen perusteella tehdyt liito-oravan elinympäristörajaukset perustuvat yksittäisiin papanapuuhavaintoihin ja ne voivat olla liito-oravan kulkuyhteyksiä tai levähdyspaikkoja, mutta niille ei sijoitu todennäköisesti lisääntymispaikkoja. Selvitysalueen pohjoisosissa ei havaittu lainkaan merkkejä liito-oravasta.

Liito-oravan asuttamat elinympäristöt on esitetty liitteenä olevassa selvityksessä. Selvityksessä on kuva, johon on myös osoitettu maastohavaintoihin ja ilmakuvatulkintaan perustuen mahdolliset liito-oravan kulkuyhteydet.

2.3.8 Viitasammakko

Viitasammakon elinympäristöjä ovat suot, vesistöjen rannat (myös murtovesi) ja erilaiset pienvedet, kuten lammikot ja ojat, sekä näiden läheiset maa-alueet: kosteikot, rantaluhdat sekä kosteat niityt ja metsät. Laji elää sekä akvaattisessa että maaelinympäristössä, ja liikkuu niiden välillä.

Selvityksessä kutevia viitasammakoita havaittiin yhteensä neljältä alueelta eri puolilta Poikkipuoliaisen rantoja. Liitteenä olevassa selvityksessä on kuva viitasammakon elinympäristöihin liittyen.

2.3.9 Pesimälinnusto

Tervalammen osayleiskaava-alueen pesimälinnustoa on selvitetty laajasti vuonna 2011. Tuolloin tehdyssä selvityksessä alueella havaittiin yhteensä 105 lintulajia, joista alueella todennäköisesti pesiviksi tulkittiin 91 lajia. Linnustoselvitysraportissa mainituista lajeista suojelullisesti arvokkaita uusimpien luokitusten mukaisesti on 36 lajia.

Vuoden 2022 kartoituksissa selvitysalueella varmasti tai todennäköisesti pesiviä lajeja havaittiin 83 lajia, joista suojelullisesti arvokkaita on 34 lajia. Kartoitukset tehtiin kohdennetusti linnuston kannalta arvokkaiksi arvioiduille alueille, eikä koko aluetta kartoitettu systemaattisesti läpi. Huomionarvoisesta lajistosta tehdyt havainnot on esitetty liitteenä olevassa selvityksessä.

Huomionarvoisen pesimälajiston lisäksi selvitysalueelta tehtiin vuonna 2011 havaintoja alueen ulkopuolella pesivistä tai vain alueella levähtävistä lajeista, joita ei havaittu vuoden 2022 kartoituksissa. Tällaisia olivat:

Punasotka (CR): toukokuussa Tervalammen keskiosan rehevällä luhdalla levähtävänä

Tukkasotka (EN): Kerran kaksi koirasta Linnalahdella (pesintä epävarma)

Kalasääski (D): Iso-Parikkalalla saalisteleva lintu, ei pesi alueella

Pikkulokki: Ruokailevana Poikkipuoliaisien ja Tervalammen alueilla (ei pesi alueella).

Naurulokki: kuten pikkulokki

2.3.10 Linnuston kannalta tärkeät alueet

Alue on pääosin melko tavallista lintujen elinympäristöä, kuten hoidettua talousmetsää, vesistöjä, viljelykäytössä olevia peltoja sekä muita kulttuuriympäristöjä. Alueelle ei sijoitu maakunnallisesti merkittäviä linnustokohteita. Linnuston kannalta tärkeillä alueilla on paikallista merkitystä. Lintujen pesimäympäristöinä tärkeimpiä ovat monet tärkeiksi luontokohteiksi rajatut alueet. Tällaisia ovat vanhemmat metsäalueet, korvet sekä alueen virtavesien ja ojien rehevät lähiympäristöt, joilla pesii lukumääräisesti muuta aluetta enemmän linnustoa.

Vuoden 2011 linnustoseelvityksessä rajatut arvokohteet, muut lähtötietojen mukaiset linnustoalueet (Natura 2000 -alueet ja maakunnallisesti arvokkaat lintualueet) sekä vuoden 2022 kartoitusten perusteella rajatut lintualueet on esitetty liitteenä olevassa selvityksessä.

2.3.11 Lepakot

Tervalammen osayleiskaava-alueen lepakkolajistoa on selvitetty laajasti vuonna 2010 tehdyssä lepakkoselvityksessä (Bathouse 2010). Vuonna 2022 lepakkoselvitystä päivitettiin tarkistamalla ensisijaisesti aiemmassa selvityksessä arvokkaaksi luokiteltuja alueita ja arvioimalla niiden nykymerkitystä lepakoille.

Suunnittelualueen elinympäristöt ovat lepakoiden kannalta pääosin melko tavanomaisia talousmetsä-alueita, peltoja ja kulttuuriympäristöjä, ja alueen lepakkolajisto edustaakin pääasiassa Suomessa yleisinä ja melko runsaina esiintyviä lajeja.

Pohjanlepakko esiintyy suunnittelualueella hyvin yleisenä ja laji ruokailee puoliavoimilla paikoilla, kuten tiealueiden ja hakkuiden reunoilla ja asutuksen ympäristössä. Pohjanlepakko on elinympäristönsä suhteen muita lajeja joustavampi ja se hyödyntää usein ihmisen muuttamia elinympäristöjä.

Viiksisiippalajien ruokailualueita ovat ensisijaisesti alueen varttuneet metsäkuviot, jotka ovat puustoltaan riittävän väljiä. Järvien ja lampien rannat ovat vesisiippojen ruokailualueita, ja kartoituksessa lajista tehtiin havaintoja muun muassa Poikkipuoliaisien eteläosasta Siuntionjoen suiston rumpuputkilta.

Selvitysalueella ei havaittu todennäköisiä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai niihin viittavaa parveilua. Alue on kuitenkin niin laaja, että niitä todennäköisesti sijoittuu alueelle. Todennäköisimmin lisääntymis- ja levähdyspaikat sijoittuvat alueella sijaitseviin rakennuksiin. Lisäksi lepakoiden väliaikaisia päivälepopaikkoja voi sijoittua rakennuksiin, puiden koloihin ja kaarnan rakoihin.

Laaditun Tervalammen osayleiskaavan luontoselvityksen päivityksen (FCG 2023) mukaan selvitysalueen lepakkolajisto on laadittujen selvitysten perusteella alueellisesti tavanomaista (viiksi- ja/tai isoviiksi-siippa, vesisiippa, pohjanlepakko sekä satunnaisena muun muassa pikkulepakko). Alueella on kohtalaisesti eri lepakkolajeille soveltuvaa elinympäristöä eli varttunutta ja varttuvaa kuusimetsää (viiksisiipat) sekä puoliavoimia kulttuuriympäristöjä kuten pihvoja ja pellonlaiteita (pohjanlepakko) sekä vesistöjen rantoja (vesisiippa). Lisäksi alueella on lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia vanhoja rakennuksia. Mikäli tärkeille lepakkoalueille sijoittuvia rakennuksia puretaan, suositellaan ne inventoitavaksi tarkemmin mahdollisten lisääntymispaikkojen varalta.

Lepakoille tärkeät alueet on esitetty liitteenä olevassa selvityksessä.

2.3.12 Muu eläimistö

Tavanomaisesta eläimistöstä havaintoja tehtiin mm. oravasta, hirvestä, valkohäntäpeurasta, supikoirasta, ketusta ja metsäkauriista. Alueelle on tehty saukkoselvitys vuonna 2010 (Faunatica) eikä selvitystä

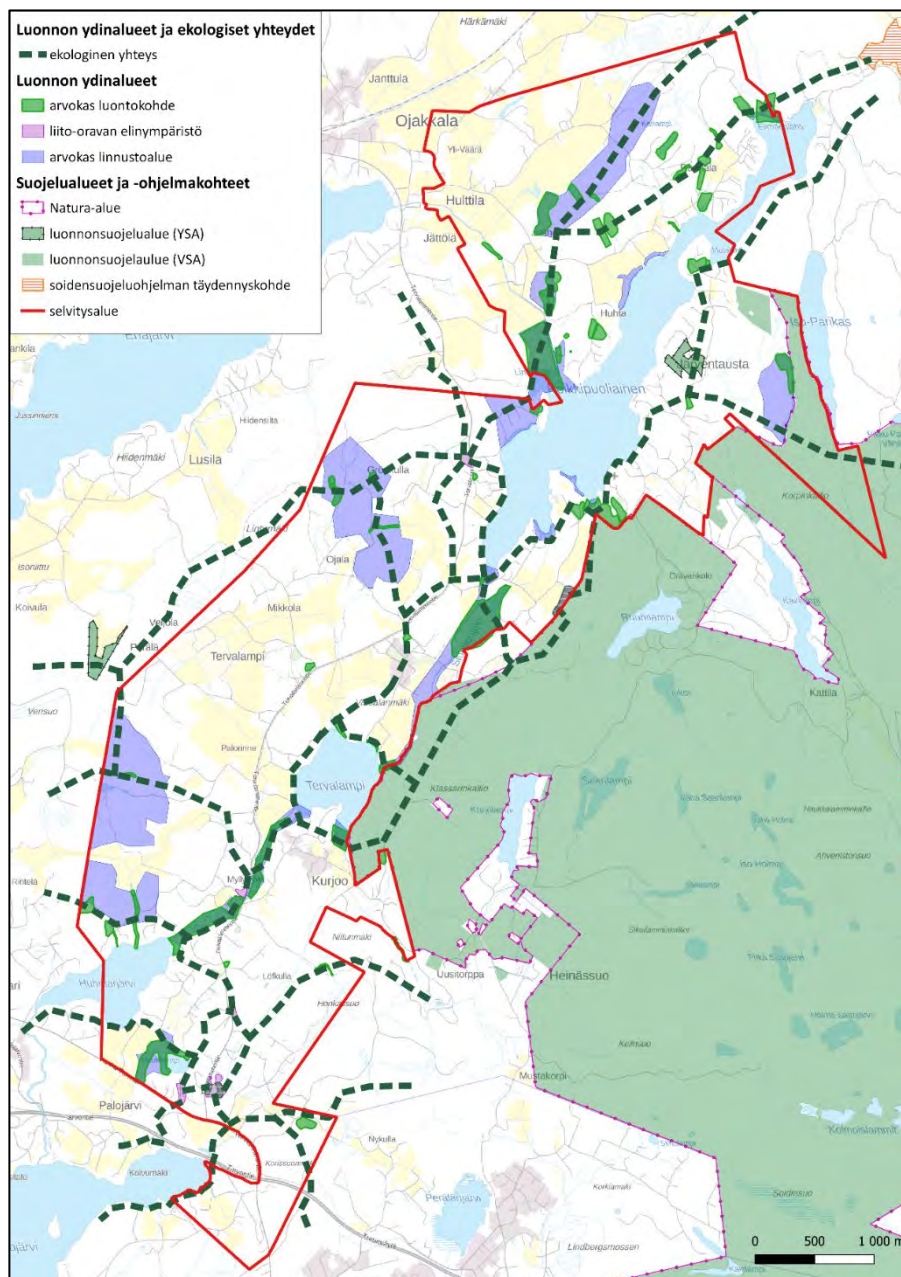
ollut tarpeen uusia. Alueen keskeisimmät saukkoympäristöt ja tärkeimmät saukkojoet ja -purot ovat edelleen merkityksellisiä saukon kannalta.

2.3.13 Ekologinen verkosto

Ekologinen verkosto muodostuu niin sanotuista luonnon ydinalueista sekä niitä yhdistävistä ekologisista viheryhteyksistä. Luonnon ydinalueet eli luontoytimet ovat yksittäisiä luonnonarvokohteita, jotka ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta tavalla tai toisella merkittäviä. Luontoydin voi olla esimerkiksi suojelualue, kansallispuisto, lajistollisesti monimuotoinen ja rikas alue, harvinainen luontotyyppi tai uhanalaisen lajin esiintymispaikka. Luontoydin voi olla myös pienialainen kohde. Alue voi olla lajistolle tärkeä pysyvästi (esim. pesimis- tai esiintymisalue), säännöllisesti (muuttolintujen levähdysalue) tai satunnaisesti (poikkeuksellisten sääolosuhteiden, kylmien talvien, huonon ravintovuoden tms. varalle). Luontoytimet muodostavat ekologisten vyöhykkeiden perustan.

Tervalammen selvitysalueella luontoytimiä ovat kaikki kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen arvokohteet sekä erillisten eläimistöselvitysten tuloksina rajatut lajiston arvokohteet kuten liito-oravan elinympäristöt ja linnuston kannalta tärkeät elinympäristöt. Ekologisen verkoston kannalta hyvin merkittävä tekijä on selvitysalueen itäpuolelle sijoittuva Nuuksion kansallispuisto, joka muodostaa alueelle laajan ja arvokkaan luonnon ydinalueen.

Selvitysalueella ekologisen vyöhykkeen perustan muodostavat luonnon arvokohteet ja niitä yhdistävä ekologinen verkosto on esitetty kuvassa 21. Alueella olevia luonnon ydinalueita yhdistävä ekologinen verkosto selvitysalueen sisällä ja sieltä ulos on nykytilanteessa melko toimiva, mutta selvitysalueen keskiosissa, Tervalammen kylän alueella pohjoiseteläsuuntaiset yhteydet ovat heikentyneet metsänhakkuiden seurauksena. Tälle alueelle sijoittuvat myös laajimmat peltoalueet sekä asutusta. Tulevina vuosina myös selvitysalueen keskiosien ekologisten yhteyksien voidaan olettaa parantuvan, kun metsäalueilla kasvava puusto varttuu.



Kuva 21. Selvitysalueen luonnon ydinalueet ja -yhteydet.

Poikkipuoliainen

Järven pinta-ala on 192 hehtaaria, keskisyvyys 1,4 metriä, rantaviivaa noin 15 kilometriä, valuma-alueen koko 6178 hehtaaria, lähivaluma-alue 2824 hehtaaria, josta rakennettua 130 ha.

Enäjärven vedet valuvat Poikkipuoliaiseen järven puolivälissä olevasta Hulttilanjoesta. Siksi vedenlaatu voi vaihdella järven etelä- ja pohjoispäässä. Pohjoispäähän kohdistuu vähemmän ravinnekuormitusta, mutta vedenvaihtuvuus on hitaampaa, kestäen teoreettisesti laskien jopa kaksi kuukautta. Eteläpäässä vesi vaihtuu rivakammin Enäjärvestä tulevan veden myötä.

Poikkipuoliaiseen laskee vesiä myös Nuuksion suunnalta idästä.

Suurin osa Poikkipuoliaisen rantaviivasta on yksityistä pihapiiriä. Omakotitaloja on noin 30 ja kesäasuntoja arviolta 80. Tarkkoja lukuja ei ole tiedossa, koska joillakin kiinteistöillä on useita loma-asumiseen soveltuvia rakennuksia ja osa rakennuksista on ympärivuotisessa käytössä, vaikka ne olisivat rekistereiden mukaan kesäasuntoja.

Poikkipuoliaisen vedenpintaa on laskettu 1920-luvun lopulla ja nykyinen pinnankorkeus pysyy yllä 1996 peruskorjatun pohjapadon ansiosta. Pohjapato virtavesineen on merkittävä saukon talviruokailupaikka.

Tehtyjen mittausten perusteella näyttää siltä, että Poikkipuoliaisen pohjavesistä loppuu happi joka talvi kahta metriä syvemmältä. Jos talvi on pitkä ja ankara, saattaa happi loppua jään alta kokonaan. Järven fosforitasot ovat korkeat. Loppukesällä järvessä on voimakasta leväkasvua, myös sinilevää. Pintaveden laatu on fosfori- ja typpipitoisuuksien perusteella tyydyttävä ja leväpitoisuuden perusteella välttävä tai huono.

Poikkipuoliaisen vesialueen suurin omistaja on Tervalammen osakaskunta. Muita omistajia ovat Hulttila-Ojakkalan ja Salmen osakaskunnat sekä useat yksityiset.

Tervalampi

Järven pinta-ala on 41 hehtaaria, keskisyvyys noin 2 metriä, rantaviivaa 3,4 kilometriä, valuma-alueen koko 8000 hehtaaria, lähivaluma-alue 1472 hehtaaria, josta rakennettua 65 ha.

Tervalampi saa vettä Poikkipuoliaisesta sekä laajalta alueelta Nuuksiosta. Tervalammen kartano on liitetty kunnan viemäriverkkoon, eikä se enää kuormita Tervalampea, mutta Kurjolammen rannalla sijaitseva Elohoivi laskee yhä (puhdistetut) jätevetensä Tervalampeen.

Tervalammen vedenlaatua on seurattu 1970-luvulta saakka. Järvi on matala ja sen vesi vaihtuu nopeasti sateiden ja lumen sulamisen aikaan. Vedenlaatu on fosfori- ja typpipitoisuuksien perusteella välttävä ja leväpitoisuuden perusteella huono.

Järveä ympäröi lähes kaikkialla rehevät ruovikot. Vaikka järvi on pieni, sen rannalla on jo 5 omakotitaloa ja 12 kesäasuntoa. Tervalammen vesialueen omistaa Tervalammen osakaskunta.

Huhmarjärvi

Järven pinta-ala on 37 hehtaaria, keskisyvyys noin 3 metriä, rantaviivaa 3,4 kilometriä, valuma-alueen koko 8403 hehtaaria, lähivaluma-alue 283 ha, josta rakennettua 20 ha.

Huhmarjärvi saa vetensä pääasiassa Tervalammesta. Huhmarjärven vedenlaatu on fosfori- ja typpipitoisuuksien perusteella tyydyttävä. Huhmarjärvi on paremmassa kunnossa kuin Poikkipuoliainen tai Tervalampi.

Järven rannat ovat paikoin jyrkkiä, eikä järvi siksi ole täysin vesikasvillisuuden ympäröimä. Huhmarjärven rannalla on paljon rakentamista, noin 10 omakotitaloa ja noin 30 kesäasuntoa.

Huhmarjärven vesialueen omistavat Tervalammen ja Palajärven osakaskunnat.

2.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

2.4.1 Liikennemelu

Tervalammen kaava-alueella suurin ympäristöhäiriö aiheutuu ajoneuvoliikenteestä ja sen aiheuttamasta melusta erityisesti kaava-alueen eteläosissa. Siellä melun aiheuttajana on Turun moottoritien (Vt 1) ja Vanhan Turuntien liikenne. Osa kaava-alueen eteläosien asuin- ja lomarakennuksista on alueella, jolla päiväajan liikennemelun keskiäänitaso ylittää Valtioneuvoston yleiset melutason ohjeavot (Taulukko 1). Melun lisäksi Turunväylä tuottaa pienhiukkaspäästöjä heikentäen ilmanlaatua ja muodostaa merkittävän liikkumisesteen niin eläimille kuin ihmisillekin.

Vanha Turuntie (mt 110) on vilkasliikenteinen maantie, jonka liikenteestä aiheutuu myös meluhaittaa kaava-alueen eteläosissa. Liikenneturvallisuuden kannalta tarkasteltuna Vanha Turuntie on ongelmallinen, koska sen varrelta puuttuu kävelyn ja pyöräilyn yhteydet.

Tervalammentie on säilyttänyt pitkälti historiallisen linjauksensa ja geometriansa mäkineen ja mutkiineen. Välille Vanha Myllytie – Järventaustantie on rakennettu kävely- ja pyöräilyväylä. Suuret ajonopeudet muodostavat kuitenkin edelleen turvallisuusriskin pyöräilijöille ja kävelijöille Tervalammentien eteläosassa ennen Vanhaa Myllytieta ja Järventaustantielta Ojakkalan suuntaan. Sen sijaan liikennemäärät Tervalammentiellä ovat niin alhaiset, että sillä ei ole suurta melu- tai saastevaikutusta lähiympäristöön.

Tulevaisuudessa Espoo-Salo oikoradan mahdollisesti toteutuessa kaava-alueen eteläosien liikennemelu lisääntyy. Huolimatta oikoradalle tehtävistä meluntorjuntatoimenpiteistä, melun määrä kasvaa ja melu-alue laajenee. Sivun alareunassa olevassa kuvassa 22 on esitetty päiväaikaisen melun leviäminen nykytilanteessa kaava-alueen eteläosissa ja kuvassa 23 on esitetty ennustetilanne päivämelun osalta tilanteessa, kun Espoo-Salo-oikorata on rakennettu.

Taulukko 1. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset yleisen melutason ohjeavot.

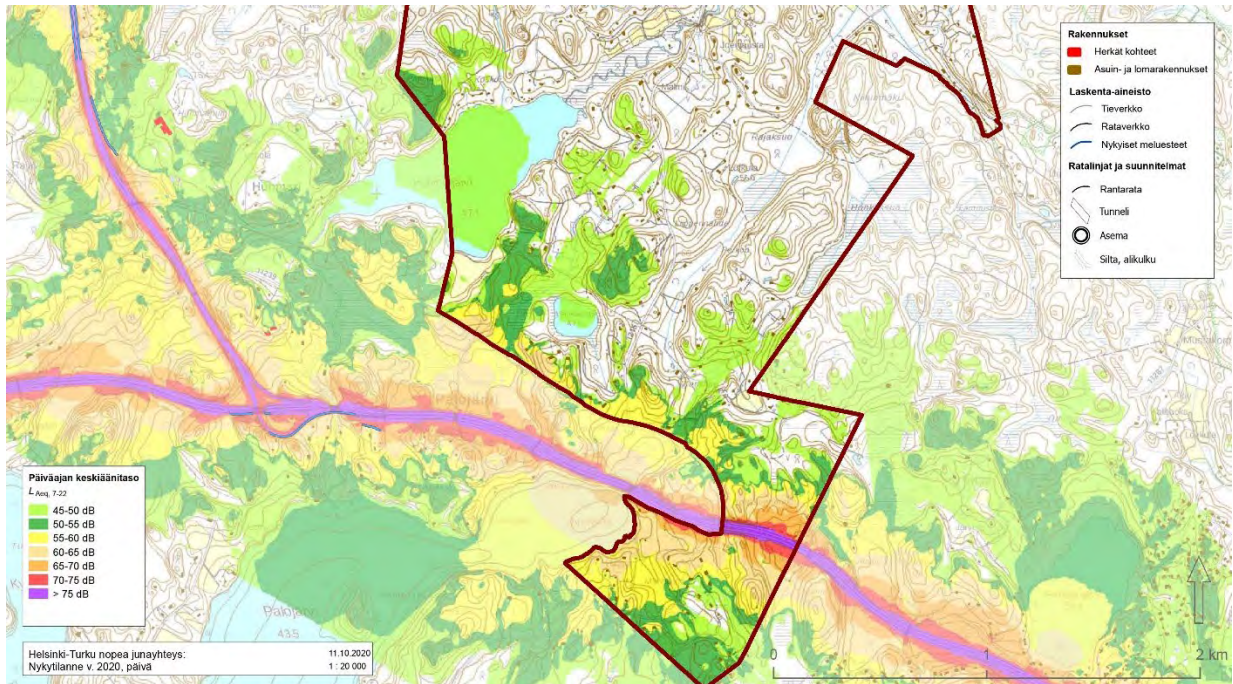
Melua koskevat ohjeavot ulkona	LAeq (07–22)	LAeq (22–07)
Asuinalueet, asutuskeskuksissa sijaitsevat virkistysalueet, sairaalat ja oppilaitokset	55 dB	45–50 dB ^{1) 2)}
Virkistys- ja leirintäalueet, asutuskeskusten ulkopuolella sijaitsevat virkistys- ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ^{3) 4)}
Melua koskevat ohjeavot sisätiloissa		
Asuinhuoneistot, sairaala- ja majoitustilat	35 dB	30 dB
Oppilaitokset ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistotilat	dB	-

¹⁾ Yöaikaan uusia asuinalueita koskee LAeq 45 dB(A) ohjearvo

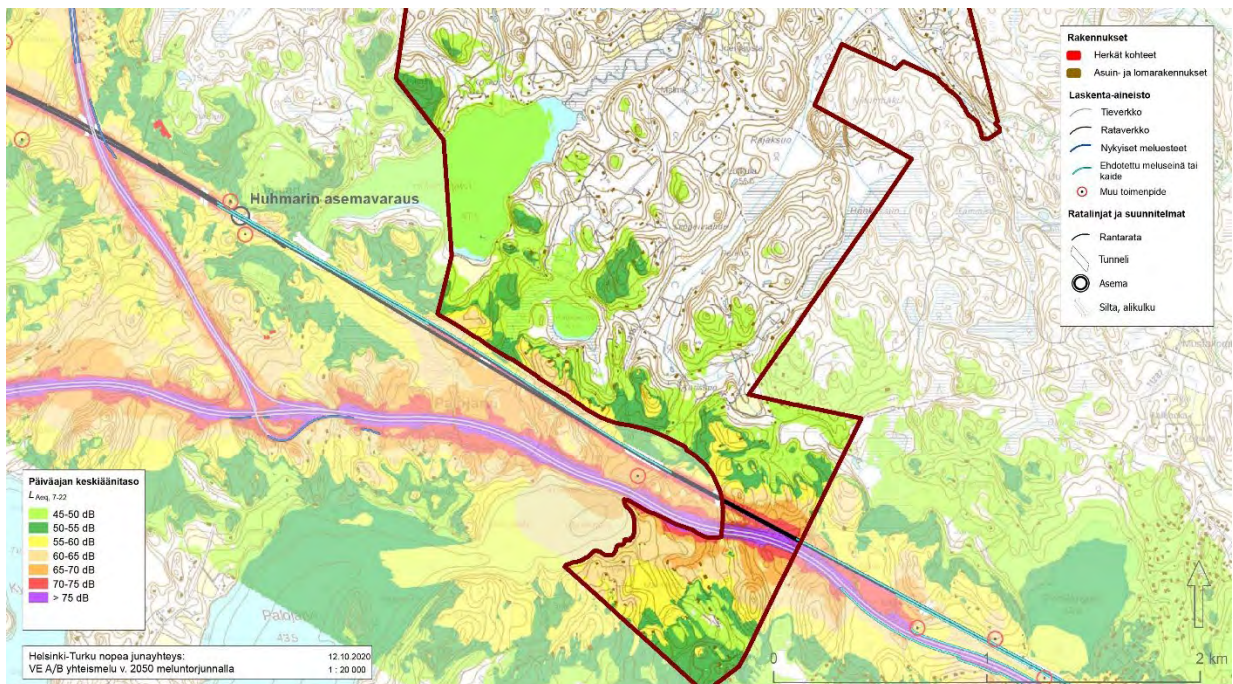
²⁾ Yöaikaiset ohjeavot eivät koske oppilaitosalueita

³⁾ Yöaikaiset ohjeavot eivät koske luonnonsuojelualueita, joilla ei yöaikana tehdä luonnon havainnointia

⁴⁾ Asutuskeskuksissa sijaitsevia virkistysalueita voidaan pitää tavanomaisina asuinalueina



Kuva 22. Tieliikenteen päiväaikaisen melun leviäminen nykytilanteessa 2020 Tervalammen osayleiskaava-alueen eteläosissa. Helsinki-Turku nopean junayhteyden hankekokonaisuuden YVA, Väylävirasto 2020, Liite 6. Melukartat.



Kuva 23. Tie- ja rataliikenteen päiväaikaisen melun leviäminen ennustetilanteessa 2050 Tervalammen osayleiskaava-alueen eteläosissa meluntorjunnalla. Helsinki-Turku nopean junayhteyden hankekokonaisuuden YVA, Väylävirasto 2020, Liite 6. Melukartat.

2.4.2 Saastuneet maa-alueet

Kaava-alueella on kolme kohdetta, joissa voidaan epäillä maaperään päässeen erilaisia haitta-aineita. Tervalammen kartanon entinen jätevedenpuhdistamo jäi pois käytöstä kartanon liittyttyä kunnalliseen jätevesiverkkoon. Maanpäälliset rakennukset on jo poistettu ja vanhat betonialtaat täytetty. Kohteessa ei ole tehty maaperätutkimuksia. Tervalammen kartanon entisellä kaatopaikalla on toiminta loppunut 90-luvun alkupuolella. Alue on peitetty puhtailla maamassoilla. Kohteessa ei ole tehty maaperätutkimuksia. Molemmat alueet ovat mahdollisia pilaantuneen maan kohteita.

Tervalammen kartanon kasvihuoneessa jatkuu aktiivinen viljely. Tuotanto on erikoistunut torjunta-aineettomien kasvihuonekurkkujen kasvattamiseen. Vanhemmat kauppakasvihuoneet merkitään varmuuden vuoksi selvitystä vaativiksi kohteiksi, kunnes maaperätutkimukset on tehty.

2.4.3 Radon

Sisäilman radon aiheuttaa Suomessa arviolta 300 keuhkosityöpätapausta vuosittain. Radon päätyy sisäilmaan talon alla olevasta maaperästä. Uudet rakennukset tulee suunnitella ja rakentaa siten, että sisäilman radonpitoisuus on alle 200 Bq/m³. Säteilyturvakeskuksen aineiston mukaan Tervalammen kaava-alue ei ole erityistä riskivöhykettä. Mittaukset kannattaa tehdä moreeni- ja hiekka-alueilla. Radon kannattaa huomioida myös niissä kiinteistöissä, joihin on asennettu maalämpökaivo.

2.4.4 Maa-ainesten otto

Kaava-alueen pohjoispuolella on laaja Katinhännänsuo, joka on toiminut turvetuotantoalueena. Turvesuon vedet valuvat Poikkipuoliaiseen Myllyjokea pitkin. Kaava-alueen länsipuolella on vireillä Verisuon maankaatopaikan ja maa-aines- ja kierrätysaseman ympäristölupahakemuksen lupakäsittely. Alueen liikenne ei kulje Tervalammen kautta, mutta räjäytysten ääni saattaa kantautua laajalle. Kaava-alueella ei ole voimassa olevia maa-aineslupia. Lemmoon laakson pohjoispuolelta on kaivettu hiekkaa, mutta alue on jo pitkälti kasvanut umpeen.

2.4.5 Vedenlaatu

Järvien korkeat ravinnepitoisuudet pitävät yllä sinileväriskiä parhaaseen virkistysaikaan. Kun vesi näyttää pahasti leväiseltä, monet jättävät uimisen väliin, vaikka vedessä ei olisikaan sinilevää. Leväisyys vaikuttaa myös järvimaisemaan. Vedenlaadun kannalta merkittävin ympäristöhaitta kaava-alueella on Nummelasta Enäjärvestä Hulttilanjoen kautta Poikkipuoliaiseen virtaava vesi. Tervalammen osayleiskaavalla ei voida vaikuttaa Enäjärven vedenlaatuun. Sen sijaan Hulttilanjoen varrella olisi hyvä selvittää mahdollisia vedenlaatua parantavia toimenpiteitä.

2.4.6 Sosiaaliset häiriöt

Nuuksion kansallispuiston metsiä käytetään paljon jokamiehen oikeudella ulkoiluun, retkeilyyn, marjastukseen ja sienestykseen. Metsään pyrkiviä on paikallisten lisäksi runsaasti Nummelasta, Ojakkalasta ja kauempaakin. Useimmat tulevat paikalle autolla ja monin paikoin näistä kapeille yksityisteille pysäköidyistä autoista on aiheutunut ongelmia. Metsässä liikkujat puolestaan kokevat ongelmalliseksi alati lisääntyvän rakentamisen, mikä sulkee ikiaikaisia polkuja jokamiehen oikeuden ulottumattomiin ja pahimmillaan kokonaisia tieyhteyksiä puomien taakse. Kiistaa on syntynyt myös eri liikkujien välillä, erityisesti ratsukkoja on toivottu pois yhteisiltä reiteiltä.

Laajojen yhtenäisten metsäalueiden vähentyessä Nuuksio tulee houkuttelemaan autolla paikalle tulevia metsässä liikkujia entistä kauempaa. Kaavalla olisikin tarpeen ratkaista kaikkia osapuolia tyydyttävästi autojen pysäköinti ja kulku asuntovöhykkeen poikki paikallisia häiritsemättä.

3 SUUNNITELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

3.1 Kaavatyön varhaisemmat vaiheet

Tervalammen osayleiskaavatyö käynnistyi varsinaisesti jo vuonna 2000, kun Vihdin kunnanvaltuusto hyväksyi Tervalammen osayleiskaavan kaavoitusohjelmaan 30.3.2000. Samana vuonna ilmoitettiin kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta (MRL 63 §). Jo sitä ennen alueella oli tehty luontoselvitys vuonna 1998. Vuosina 1999-2015 Tervalammen kaava-alueesta suurin osa oli rakennuskielossa. Kielto päättyi vuoden 2015 alussa.

Ensimmäisen kerran Tervalammen osayleiskaava oli luonnoksena nähtävillä 10.2.-18.3.2016 (kuva 23). Kaavaratkaisu pyrki parantamaan Tervalammen kylän elinvoimaisuuden edellytyksiä mahdollistamalla uuden asuinrakentamisen sijoittuminen kyläaluetta tiivistäen. Kaava-alue oli jaettu mitoituksen pohjaksi neljään kehittämisvyöhykkeeseen (ydinalue, kyläalue, haja-asutusalue ja loma-asutusalue), joiden taustalla oli yhdyskuntarakenteellinen edullisuus. Rakennuspaikkojen mitoittamista varten laaditun ns. emätilatarkastelun poikkileikkausvuotena oli 1.7.1959. Luonnoksessa oli 145 ympärivuotiseen käyttöön osoitettua uutta rakennuspaikkaa ja 27 uutta lomarakennuspaikkaa. Kaavaluonnos sisälsi alueita ympärivuotiseen asumiseen noin 348 ha, vapaa-ajan asumiseen 96 ha, palvelujen ja hallinnon alueita 24 ha sekä työpaikkatoimintoihin 4 ha. Muut kaava-alueen osat oli osoitettu joko maa- ja metsätalouteen (noin 1567 ha), suojelualueeksi (noin 72 ha), virkistysalueeksi (noin 10 ha) tai vesialueeksi (noin 240 ha). Osayleiskaavalla ei esitetty asemakaavoitettaviksi mitään osa-alueita.



Kuva 24. Keväällä 2016 nähtävillä ollut Tervalammen osayleiskaavan kaavaluonnos-kartta ja määräykset.

Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteitä kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksesta. Nähtävilläolon aikana valmisteluaineistosta saatiin 30 lausuntoa ja noin 80 mielipidettä. Esitetyistä mielipiteistä ja lausunnoista koottiin ns. palauteraportti, jossa on esitetty jätettyjen mielipiteiden ja lausuntojen ohella kunnan kannanotot palautteeseen. Palauteraportti on ollut 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 mitoitusperiaatteita tuli tarkistaa.

Osayleiskaavatyötä jatkettiin tavoitteiden tarkastamisella, jotka koottiin erilliseen raporttiin. Alkuperäisissä tavoitteissa muodostettavan kaavaratkaisun mitoituksen todettiin perustuvan koulukeskeiseen vyöhykemalliin, jonka keskiössä oli Tervalammen koulu. Tervalammen koulu oli päätetty lakkauttaa 31.7.2017, joten tavoitteita tuli tarkistaa vyöhykemallin ja mitoituksen osalta. Tavoitteita päivitettiin myös mm. maakuntakaavatilanteen osalta. Kunnanhallitus hyväksyi tarkistettavat tavoitteet 24.04.2017 § 67. Tarkistettu vyöhykejako perustui kunkin kiinteistön etäisyyteen seututiestä (maantie 110), yhdystiestä (Tervalammentie), Tervalammen kartanosta tai taajamasta ja edullisuusvyöhykkeitä oli kolme (kyläalue, haja-asutusalue ja loma-asutusalue).

3.2 Valmisteluvaihe käynnistyy uudelleen

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 1.6.2021 § 21 Vihdin kunnan uudet maaseuturakentamisen periaatteet. Periaatteissa 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 tarkistettavat tavoitteet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 21.06.2021 § 67.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä ja osalliset voivat antaa siitä palautetta koko kaavaprosessin ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarpeen mukaan saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen ja tavoitteiden hyväksymisen jälkeen käynnistettiin uudelleen luonnosvaihe, jonka yhteydessä on päivitetty ja laadittu uusia selvityksiä:

- Rakennetun ympäristön inventointi (täydennys), Minttu Kervinen, FCG 2023.
- Tervalammen osayleiskaavan luontoselvityksen päivitys, FCG 2022.
- Arkeologinen inventointi, Heilu Oy 2022.
- Rantamitoitus, FCG 2022.
- Kuivan maan mitoitus, FCG 2023.

Kaavaluonnoksen aineisto valmisteltiin lautakunnan käsittelyyn keväällä 2023. Lautakunta päättikokouksessaan 2.5.2023 palauttaa kaavaluonnoksen valmisteluun aineiston keskeneräisyyden vuoksi sekä osittain johtuen siitä, ettei kaavaratkaisu vastannut täysin sille asetettuja tavoitteita mitoituksen osalta. Aiempien ja uusien selvitysten perustella on nyt laadittu uusi Tervalammen osayleiskaavaluonnos, joka on tarkoitus laittaa nähtäville 30 vrk:n ajaksi loka-marraskuussa 2023. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Saadut palautteet käsitellään ja niihin laaditaan kaavanlaatijan vastineet, jotka kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä.

Kaavaehdotus

Osayleiskaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana saadun palautteen pohjalta laaditaan osayleiskaavaehdotus, jonka kunnanhallitus hyväksyy asetettavaksi julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 19 §). Alustavan aikataulun mukaan ehdotus on nähtävillä loppuvuodesta 2023.

3.3 Osalliset ja osallistuminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Luettelo osallisista ja eri yhteistyötahoista on esitetty Tervalammen osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on kaavaselostuksen liitteenä 2.

Aiemmassa luonnosvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan lähtötilannetta esiteltiin Tervalammen kylätalo Sampolassa kolmena iltana marraskuussa 2011. Vuoden 2016 kaavaluonnoksen valmistelumateriaalia esiteltiin kaksi kertaa kaikille avoimissa keskustelutilaisuuksissa kylätalo Sampolassa. Valmisteluaineistosta saatiin noin 80 mielipidettä. Saaduissa palautteissa (Kaavaluonnoksen palauteraportti, Kate 22.3.2017 § 27) nousivat esiin mm. kylän elinvoimaisuuden lisääminen, rakennusoikeuden tasapuolinen jakautuminen, sivuasuntomahdollisuuden säilyttäminen, kylämaiseman ja alueen luonteen vaaliminen, viheryhteyksien ja ekologisten yhteyksien turvaaminen.

Toisen kierroksen luonnosvaiheen alussa pidettiin työpaja 14.6.2022 Tervalammen kylätalolla. Työpajassa pohdittiin yhdessä kaavan painotuksia ja kylän kehittämisen suuntaviivoja. Työpajan perusteella muodostettiin luvussa 4.4 esitetyt osallisten tavoitteet kaavatyölle. Lisäksi työpajassa saatiin runsaasti lähtötietoja kaavatyötä varten. Tervalammen kylätalolla pidettiin 2.2.2023 epävirallinen tapaaminen, jossa käytiin läpi osallisten toiveita ja kehitysideoita.

Kaavatyön etenemisestä on tiedotettu kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (nykyisin Vihdin Uutiset ja Länsi-Uusimaa), ilmoitustaululla sekä kunnan kotisivuilla. Näiden lisäksi kaavatyön ajan on ollut käytössä epävirallinen sähköpostituslista, johon osalliset ovat voineet jättää yhteystietonsa ja saada sitä kautta tietoa kaavan etenemisestä.

3.4 Viranomaisyhteistyö

Tervalammen osayleiskaavan **aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu** pidettiin 19.5.2014 Uudenmaan ELY-keskuksen ja muiden viranomaistahojen kanssa. Neuvottelussa esiteltiin kaavatyötä, käytiin läpi viranomaisten tavoitteet kaavan laatimiselle sekä jatkotoimenpiteet ja kaavoituksen aikataulu. Viranomaisneuvottelu käytiin ennen kuin kaavan tavoitteet vietiin kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Aiemmassa luonnosvaiheessa saatiin viranomaisilta 30 lausuntoa. Saaduissa lausunnoissa (Kaavaluonnoksen palauteraportti, Kate 22.3.2017 § 27) nousivat esiin mm. seuraavat asiat:

- Liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota erityisesti Tervalammentien ja sen liittymien osalta.
- Maakuntakaavan viheryhteystarpeet/ekologiset yhteystarpeet tulee huomioida.
- Ympärivuotisen asumisen uudet rakennuspaikat tulee osoittaa pääasiassa varsinaiselle kyläalueelle.
- Sivuasuntojen ja kesäasuntojen rakentamista on hyvä hillitä.
- Vanha kylärakenne ja miljöön pelto- ja metsäalueineen tulee säilyttää.

- Kaava-aineistoon tulee liittää rakennusinventoinneista koostekartta, numeroitu luettelo kohteista sekä kohteiden arvotukset perusteineen.
- Tervalammen vanhan myllypaikan historiallinen arvo ja paikalla mahdollisesti säilyneet rakenteet tulee huomioida kaavassa.
- Tervalammen historiallinen tielinjaus tulisi osoittaa kaavassa ja sen kaavamääräyksessä tulisi todeta, että tien linjaus, korko ja luonne tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.
- Kaava-alueen muinaisjäännökset tulee osoittaa asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin kaavakartalla. Tervalammen keskiaikaisen kylänpaikan säilyneisyys ja laajuus tulee selvittää.
- Osayleiskaavamääräyksiin lisätään seuraava yleismääräys: mikäli uutta rakennuspaikkaa ei ole mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkostoon, tulee rakennuspaikan pinta-alan olla vähintään 5000 m².

Viimeisin viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §) Uudenmaan ELY-keskuksen ja muiden viranomaistahojen kanssa on pidetty 11.11.2021. Neuvottelussa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavan lähtökohtia sekä kaavan keskeisiä tavoitteita eri viranomaisten näkökulmasta. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa järjestettiin 1.6.2022 työneuvottelu, jossa käsiteltiin Tervalammen osayleiskaava-alueen mitoitusasioita (ranta- ja kuivan maan mitoitus).

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 11.11.2021 nostettiin esille seuraavat asiat:

- Todettiin, että osa kaava-alueesta on jo tällä hetkellä tilastollista taajamaa, joten näiden alueiden osalta asemakaavojen laatimistarve tulee harkittavaksi. Osayleiskaavalla ohjataan kaava-alueen rakentamista siten, että alueen kylämäinen luonne säilyy.
- Viranomaiset edellyttivät uusien edullisuus-/mitoitusvyöhykkeiden laatimista, mikä on tehty kaavatyössä. Edullisuusvyöhykkeiden ohella kaavan kuivan maan mitoitusta ohjaa myös emätilatarkastelu, jossa on sovellettu poikkileikkausvuotta 2000.
- Kaavassa on huomioitu myös esiin nostettu Nuuksion läntinen portti osoittamalla kaava-alueelle paikoitusalue Nuuksion kävijöitä varten ja osoittamalla kaava-alueelta Nuuksioon johtavia ohjeellisia ulkoilureittejä.
- Viranomaisneuvottelussa esiin nousut Siuntion vesistö on huomioitu kaavatyössä siinä laajuudessa, jossa se yleiskaavassa on mahdollista tehdä.
- Tervalammen kyläkeskusta on kehitetty osoittamalla uusia rakennuspaikkoja alueelle. Viranomaisneuvottelussa todettiin, että palvelut tulevat jatkossakin sijoittumaan lähitaajamiin. Näin ollen kyläkeskustaan ei ole osoitettu uusia palveluja. Sen sijaan Tervalammen kartanon aluetta on mahdollista kehittää palvelujen alueena.
- Kaava mahdollistaa liikenteellisen rengasreitit (Nummela-Tervalampi-Ojakkala) kehittämisen: kaavassa on osoitettu uusi tieyhteys ja kävelyn ja pyöräilyn yhteys Tervalammentieltä Huhmarjärven pohjoispuolise Huhmarin ja Huhmarnummen koulun suuntaan, mikä on ollut myös asukkaiden toiveena.
- Viranomaisneuvottelussa esitetyistä selvitystarpeista on kaavatyön valmisteluvaiheessa laadittu rakentamisen edullisuus-/mitoitusvyöhykkeet ja emätilatarkastelut, luontoselvityksien päivitys ja rakennusinventointi sekä arkeologinen inventointi. Liikenteellinen selvitys laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa. Vihdin kunta on edistänyt vesihuollon suunnittelua.
- Kaavatyössä päädyttiin harkinnan jälkeen käymään läpi uudelleen sekä luonnos- että ehdotusvaihe.

4 TAVOITTEET OSAYLEISKAAVAN LAADINNALLE

4.1 Valtakunnalliset ja seudulliset tavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, jotka ovat keskeisiä myös laadittavana olevassa yleiskaavassa:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteiden asiakohdista kaavatyön lähtökohtina toimivat erityisesti:

- Monikeskuksisen ja hyviin yhteyksiin perustuvan aluerakenteen kehittäminen sekä elinympäristöjen toimivuuden ja taloudellisuuden edistäminen hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia toimii kaavatyötä keskeisesti ohjaavana yleisenä periaatteena. Erityisesti kaavatyössä pyritään luomaan tasapainoiset kehittymisedellytykset Tervalammen kyläalueen elinvoimaisuuden parantamiselle ja luontevalle liittymiselle ympäröivään Uudenmaan aluerakenteeseen kestäväällä tavalla.
- Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta sekä edistämään kestävien liikennemuotojen edellytyksiä ja käyttöä. Liikenneympäristön parantamistoimenpiteet keskittyvät olemassa oleviin väyliin.
- Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen sekä korkeatasoisiin, alueiden omaleimaisuutta vahvistaviin, maisemakuvaan sopeutuviin ja mittakaavaltaan ihmisläheisiin rakennettuihin ympäristöihin. Alueelle suunnitellut vapaa-ajan toiminnot sekä matkailua ja luontoa palvelevat toiminnot tul- laan sijoittamaan luontevaksi osaksi niin maisemaa ja luonnonympäristöä kuin olemassa olevaa ja tulevaa kyläasutustakin.
- Virkistys- ja matkailukäytöstä aiheutuvien liikennevirtojen ohjaamiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Viheralueverkosto tulee muodostamaan alueella luontevat ekologiset yhteydet niin Nuuksion kuin Nummelankin suuntaan. Uutta asutusta ei tule sijoittaa maisemallisesti tai ympäristöllisesti arvokkaille luonto- tai maisema-alueilla eikä myöskään häiritsevän melun

alueille. Ilman erityisiä perusteita ei myöskään yhtenäisiä pelto- ja metsäalueita alueita tule pirstoa muulla maankäytöllä tai rakennelmilla.

- Luontoarvojen sekä maisemallisten arvojen vaaliminen on kaavatyössä erityisen tärkeää; arvokkaat luontokohteet ja maisemakohteet tulee säästää niitä muuttavalta toiminnalta. Lisäksi erityistä suojelua vaativat kohteet tulee määritellä ja merkitä kaavassa suojelualueiksi. Pohja- ja pintavesien suojelu- ja käyttötarpeet huomioidaan kaavatyössä tarkoin lakien ja asetusten mukaisesti siten, että esimerkiksi asutusjätevesien käsittelyyn kiinnitetään erityistä huomiota.

Maakuntakaavoituksen osalta Uusimaa 2050 -kaavan keskeisimmät tavoitteet ovat

- Kasvun kestävä ohjaaminen, mihin sisältyy varautuminen väestön kasvuun ja vähenemiseen, tasapainoinen alue- ja yhdyskuntarakenne, olevaan rakenteeseen tukeutuminen, sekä tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.
- Ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnon ja luonnonvarojen kestävä käyttö, mihin sisältyy luonnon monimuotoisuuden lisääminen.
- Hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen, mihin sisältyy luonnon läheisyys, sekä alueiden vahvuuksiin perustuva profilointi ja kehittäminen.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksesta keskeisimmät tavoitteet ovat

- Yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä muodostavat kokonaisuuden, joka mahdollistaa seudun kestävä kasvun, asukkaiden sujuvan ja turvallisen arjen sekä turvaa kestävien liikkumismuotojen kilpailukyvyä. Asumisen, työpaikkojen ja palveluiden sijoittumista ohjataan kaavoituksella siten, että liikkumiseen liittyvät valinnat voivat olla kestäviä.
- Seudulle rakennetaan uusia asuntoja ja asuntokaavoituksen on oltava laadukasta ja määrällisesti riittävää. Puurakentamisen osuus asunto- ja muussa rakentamisessa on kasvanut merkittävästi.

4.2 Vihdin kunnan tavoitteet

Osayleiskaavalla on tarkoitus tarkastella kylän järkevää kehittämistä suhteessa kuntarakenteeseen, kunnallistekniikkaan, palveluihin sekä alueen maisemaan ja luonnonolosuhteisiin. Tavoitteena on tiivis kyläyhteisö, kunnallistekniikan hyödyntämisen mahdollisuudet uusilla rakennuspaikoilla sekä kuntastrategian huomioiminen. Osayleiskaavoitettava Tervalammen alue monipuolistaa osaltaan Vihdin tonttitarjontaa ja mahdollistaa tavoiteltua väestönkasvua.

Suunnittelun päätavoitteena on tiivis kyläyhteisö ja maaseutumaisen kylämäisyyden säilyttäminen yhteensovittamalla erilaiset kasvu- ja suojelupaineet sekä määrittelemällä kylän kehittämisen suuntaviivat. Kaavalla määritellään tulevaisuuden maankäytön rakenne alueen ympäristöarvot sekä ylemmän asteiset maankäyttösuunnitelmat huomioiden.

Tervalammen osayleiskaava laaditaan MRL 44 §:n mukaisesti suoraan rakentamista ohjaavaksi. Mahdolliset asemakaavatarpeet tutkitaan kaavatyön yhteydessä.

Rakennuspaikkojen mitoituksen osalta poikkileikkausajankohdan lähtökohtana pidetään vuotta 2000, tarkalleen ottaen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulopäivää 01.01.2000. Rantarakentamisen osalta poikkileikkausajankohtana käytetään vuotta 1959.

Paikallisia erityiskysymyksiä ovat kylän (palveluiden) kehittäminen, rantarakentaminen ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan mahdollisuus saada alueelle lisää palveluita, joskin painopiste on kehittää toimivat kulkuyhteydet erityisesti kevyelle liikenteelle lähimpien taajamien palveluihin. Kaavatyön yhteydessä määritellään rantojen käytön periaatteet: missä sijaitsevat parhaiten

asumiseen sopivat rantarakentamisen alueet, missä sallitaan vain kesäasuntojen rakentaminen ja mitkä rannat tulisi jättää kokonaan rakentamisen ulkopuolelle.

Vihdin strategisessa yleiskaavassa keskeisiä teemoja Tervalammen osayleiskaavan osalta ovat etenkin kestävä ja taloudellinen yhdyskuntarakenne, arkielämän sujuvuus, sekä kestävä liikkuminen ja liikenne. Vihdin kunnan strategian mukaan kunnalla tulee olla jatkuvasti tarjottavana sopivia tontteja elinkeino- ja palvelurakentamista varten. Tulevaisuuden kehitysmahdollisuuksia tarjoaa Nummelan eteläinen laajentumisalue, minne on myös Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu laajaksi yhtenäiseksi työpaikka-alueeksi.

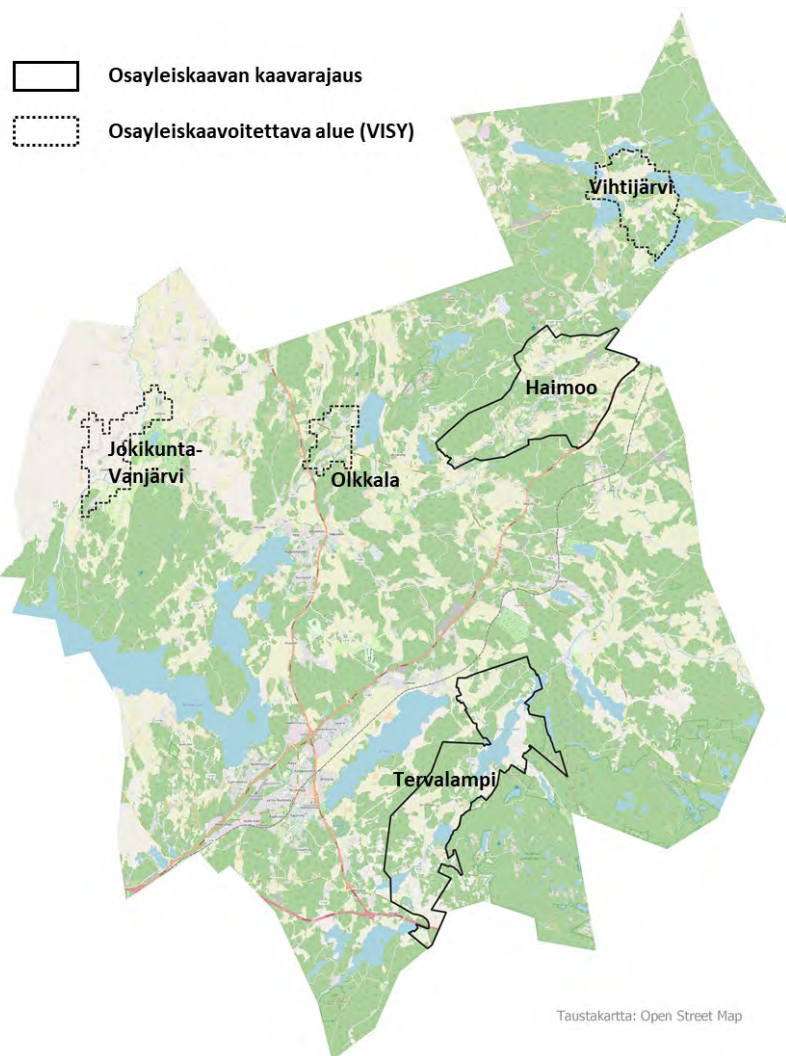
Väestötavoite ja strategisen yleiskaavan linjaukset

Vihdin strategisen yleiskaavan (VISY, lv 19.10.2021) tavoitteena on luoda yhteinen näkemys Vihdin maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Kaavalla on pyritty alueidenkäytön strategisten linjausten tekemiseen ja kokonaiskuvan muodostamiseen kunnan maankäytön tavoitellusta kehityksestä.

Strategisessa yleiskaavassa on asetettu väestönkasvutavoitteen suositukseksi 1-1,5 % vuodessa. Kaavaratkaisu ohjaa väestönkasvua hallitusti siten, että valtaosa siitä toteutuu olemassa olevaan taajamarakenteeseen sekä Etelä-Nummelan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle uuden raideliikenteen piiriin. Vihdin kunnan strategisen yleiskaavan tavoitteissa mainitaan, että maaseutualueilla rakentamista ohjataan kyliin niin, että pellot, yhtenäiset metsäalueet ja merkittävät maisema-alueet voidaan säilyttää yhtenäisinä. Asuin- ja muu rakentaminen pyritään sijoittamaan niin, ettei tämä häiritse peruselinkeinojen harjoittamista, tai näiden tulevaa laajentamista.

Väestömäärä on vähentynyt Vihdin haja-asutusalueilla vuosina 2012-2017 keskimäärin noin viiden prosentin vauhtia. Väestömäärän vähenemistä haja-asutusalueella pyritään hallitsemaan muun muassa hajakesittämisen periaattein ohjaamalla rakentamista VISYssä tunnistettuihin osayleiskaavoitettaviin kyliin. Täten kylien elinvoimaisuutta, yritystoimintaa ja palveluiden säilymistä ja kehittämistä pyritään tukemaan maaseutumaisen asumisen eduista tinkimättä.

Strategisessa yleiskaavassa kasvukyliksi luetaan Haimoo, Olkkala, Tervalampi, Jokikunta, Vanjärvi ja Vih-tijärvi. Näillä kylillä on sijaintinsa, palveluiden saavutettavuuden, väestötiheyden ja -kasvun, sekä perusinfrastruktuurin saatavuuden vuoksi parhaimmat edellytykset muodostua kasvukyliksi. Kasvukyliin laaditaan mitoittavat osayleiskaavat, joilla määritellään tarkemmat kyläkehityksen toimenpiteet ja reunaehdot. Osayleiskaavoitettavat kylät mahdollistavat osaltaan kunnan tavoitellun väestökasvun, monipuolistaen asuintonttitarjontaa.



Kuva 25. Tervalammen ja Haimoon osayleiskaavojen kaavarajaukset sekä strategisessa yleiskaavassa osayleiskaavoitettaviksi määritellyt alueet (Jokikunta-Vanjärvi, Olkkala ja Vihtijärvi).

Haja-asutusalueiden asuminen pyritään ohjaamaan strategisen yleiskaavan mukaisesti osayleiskaavoitettaviin kyliin. Pääosa haja-asutusluonteisesta rakentamisesta sijaitsisi siten vuonna 2050 yleiskaavan linjausten mukaisesti Haimoossa, Olkkalassa, Tervalammella, Jokikunnassa, Vanjärvellä ja Vihtijärvellä. Kasvukyliä osayleiskaavoitus on käynnistynyt Tervalammen (kaava 1113) ja Haimoon (kaava 0560) osayleiskaavojen laatimisella.

Strategisen yleiskaavan mukaisesti 1,5 % vuosikasvulla Vihdissä olisi noin 47 050 asukasta vuonna 2050. Väestöskenaarion mukaisesti vuonna 2050 85 % väestöstä asuisi taajamissa ja 15 % haja-asutusalueella. Haja-asutusalueella asuminen pyritään ohjaamaan osayleiskaavoitettaviin kyliin, joten haja-asutusalueen 15 %:n väestöosuudesta suurimman osan arvioidaan sijaitsevan vuonna 2050 kasvukylissä. Haja-asutusalueen väestön vähentymisen voidaan arvioida osin tapahtuvan luonnollisen poistuman kautta. Siten voidaan ajatella, että kyläalueille on perusteltua ohjata myös uutta rakentamista kaavoittamalla uusia rakennuspaikkoja, koska strategisen osayleiskaavan tavoitteena on ohjata haja-asutusta nimenomaan kyliin.

Taulukko 2. Vihdin strategiseen yleiskaavaan pohjautuva arvio väestön sijoittumisesta vuonna 2050 verrattuna nykytilanteeseen.

	2022	%-osuus	2050	%-osuus
Kasvukylät	2 154	8 %	4 870	10 %
Muu haja-asutusalue	6 154	22 %	2 230	5 %
Taajamat	20 183	71 %	40 000	85 %
Koko kunta	28 491		47 067	

Tervalammella on nykyisin kasvukylistä eniten asukkaista ja kasvukylien väestönkasvu tulee painottumaan jatkossakin Tervalammen alueelle. Tervalammen sijainti on kasvukylistä vetovoimaisin johtuen pääkaupunkiseudun läheisyydestä ja alueen pohjoisosassa on jo nykyisellään vesihuoltoverkosto. Haimoo on nykytilanteessa ja tulevaisuudessa seuraavaksi suurin kasvukylistä. Haimoossa toimii vuonna 2014 valmistunut koulu ja päiväkoti, minkä lisäksi alueen sijainti on houkutteleva mm. liikenneyhteyksien kannalta.

Taulukko 3. Väestön jakautuminen kasvukyliä kesken nykytilanteessa ja vuonna 2050.

	2022 %-osuus	2050 %-osuus
Haimoo	29 %	21 %
Olkkala	12 %	11 %
Tervalampi	37 %	42 %
Vanjärvi-Jokikunta	13 %	12 %
Vihtijärvi	9 %	14 %

4.3 Viranomaisten tavoitteet

Maakunnallisen tason suunnittelukysymyksiä ovat Nuuksio, Siuntionjoen vesistö sekä ESA-radan linjaus, joka kulkee kaava-alueen eteläosan lävitse. Nuuksion kansallispuistossa käy vuosittain yli 200 000 vierailijaa. Nuuksion lähialueiden maankäyttösuunnitelmat eivät voi olla ristiriidassa Nuuksion hoito- ja käyttösuunnitelman tavoitteiden kanssa.

Tervalammen kaava-alueen maankäyttöratkaisut vaikuttavat Siuntionjoen veden laatuun. Kuormitus on nykyisellään hajaantunut pistemäisiin kohteisiin, joten kaavatyon tavoitteeksi tulee saada mahdollisimman suuri osa pistekuormituksesta kunnallistekniikan pariin tai tutkia mahdollisuuksia vesistön tilan parantamiseen yleiskaavoituksen keinoin. Lisäksi suunnittelualueella on pohjavesialue, joka tulee huomioida suunnittelussa.

Ylikunnalliset suunnittelutavoitteet liittyvät pääasiassa liikenteen järjestelyihin. Kaava-alueen eteläosassa on tarve varautua ESA-radan linjaukseen. Tervalammen osayleiskaava-alue rajautuu eteläpäässä Kirkkonummen rajaan. Raja-alueen maankäyttö tulee sovittaa yhteen Kirkkonummen maankäytön suunnittelun kanssa. Ulkoilureitit ja kävelyn ja pyöräilyn yhteydet tulisi suunnitella ja toteuttaa siten, että yhteydet kuntarajan ylitse Kirkkonummelle toimivat. Auto- ja joukkoliikenteen ratkaisuja tutkitaan myös tarpeellisessa laajuudessa osayleiskaavan valmistelun yhteydessä.

Ylikunnallisiin suunnittelutavoitteisiin lukeutuu myös suunnittelualueella sijaitsevan valtakunnallisesti merkittävän voimansiirtoyhteyden ylläpidon ja kehittämisen huomioinen.

Alueellisia tavoitteita ovat tiivis kylärakenne sekä alueen erityispiirteiden huomioiminen, kuten kartanon alueen huomioiminen. Alueella on runsaasti vanhaa rakennuskantaa, jonka huomioiminen suunnittelussa on tärkeää. Tavoitteena on myös saada uudisrakentaminen sopeutumaan maisemaan ja miljööseen sekä huomioida suunnittelussa alueen muinaisjäännökset.

Viranomaisten tavoitteet ovat nousseet esiin vuoden 2014 viranomaisneuvotteluissa sekä osana Tervalammen osayleiskaavan suunnitteluprosessia.

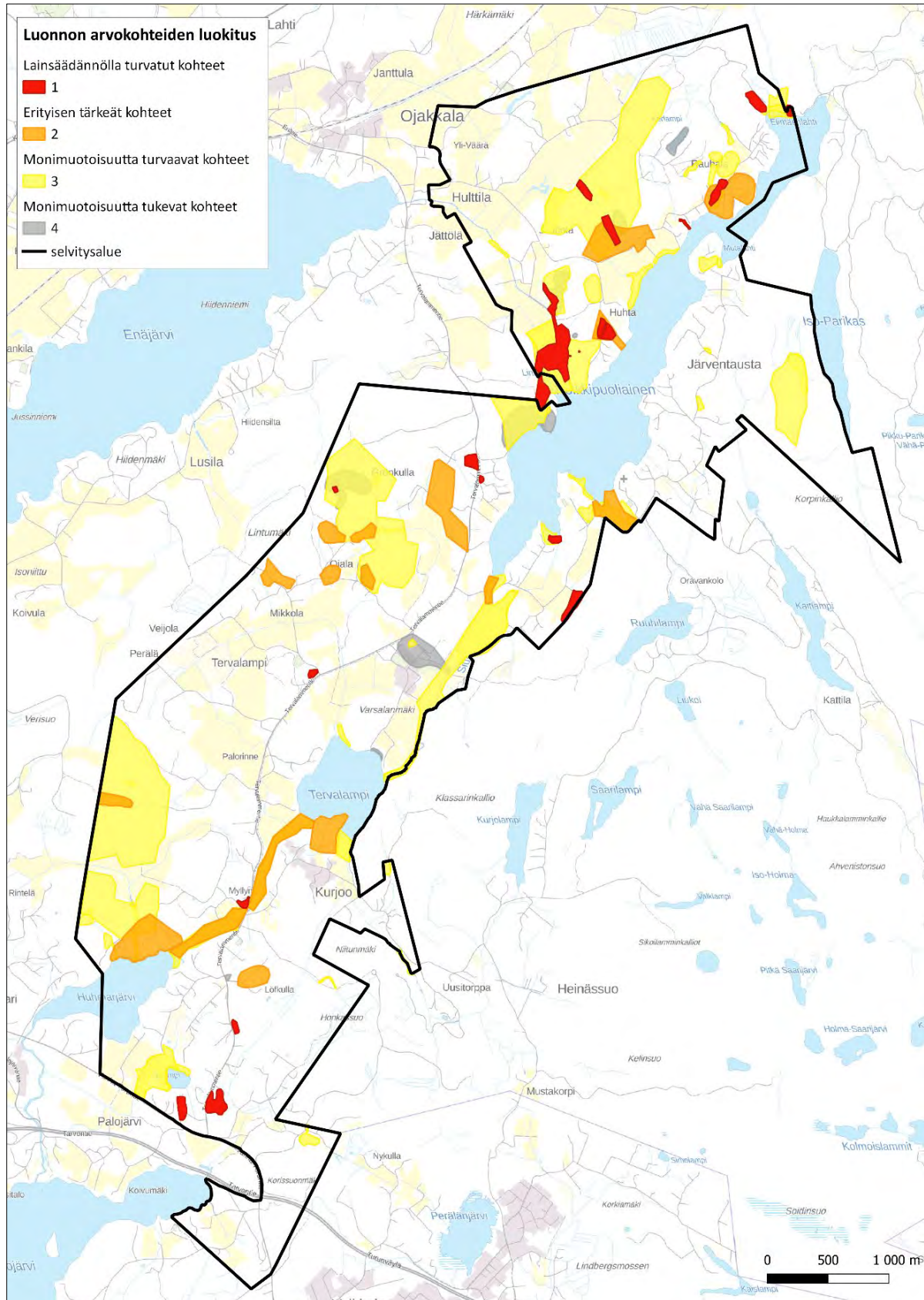
4.4 Alueen lähtökohdista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueella on paljon luonto- ja kulttuuriarvoja, jotka on otettava huomioon suunnittelussa.

Kaavoituksen pohjaksi tehdyssä luontoselvityksessä on annettu suositukset luontokohteiden kaavamerkinnöiksi. Tervalammen osayleiskaavan luontoselvityksen päivityksessä on esitetty tunnistettujen arvokaiden luontokohteiden arvoluokat. Arvokkaat kasvillisuus- ja luontotyyppikohteet on tavoitteena jättää muuttuvan maankäytön ulkopuolelle ja niiden ympäristöön jätetään mahdollisuuksien mukaan puustoiset suojavyöhykkeet reunavaikutuksen ehkäisemiseksi. Erityisesti pintavesistä riippuvaisten arvokohteiden läheisyydessä kiinnitetään huomiota siihen, ettei kohteiden pintavesiolosuhteita muuteta. Suunniteltaessa maankäyttöä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen läheisyydessä noudatetaan varovaisuusperiaatetta. Metsälajiston kannalta metsäalueiden säilyminen mahdollisimman laajoina ja yhtenäisinä kokonaisuuksina edesauttaa lajien säilymistä alueen pesimälinnustossa tulevaisuudessa. Viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat huomioidaan suunnittelussa. Suunnittelualueen metsäalueelle sijoittuu lepakoiden tärkeitä ruokailualueita sekä muita lepakoiden käyttämiä alueita, jotka on tavoitteena säilyttää metsäisinä.

Rakennetun ympäristön kohteet huomioidaan arvoluokituksen pohjalta ja kohteille on esitetty suojelusuositus Tervalammen osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaisesti. Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä kaavaratkaisussa huomioitavaksi suositeltiin kaikkiaan 61 kohdetta ja kahdeksan (8) aluetta. Lisäksi on huomioitu entuudestaan tunnettu Karhumäen hautapaikka (kohde 62). Kohteita ja alueita arvoettaessa on tarkasteltu niiden rakennushistoriallisia arvoja (R), rakennustaiteellisia arvoja (A), historiallisia arvoja (H) sekä maisemallisia (M) ja ympäristöllisiä arvoja (Y). Arkeologisen inventoinnin raportissa ei annettu suosituksia kaavaratkaisuun. Kohteet on huomioitu suunnittelutyössä Muinaismuistolain perusteella.

Ekologisten vyöhykkeiden osalta tavoitteena on, ettei laajoja yhtenäisiä luonnonalueita tarpeettomasti pirstota, tai jo pirstoutuneiden ja eristyneiden alueiden välillä pyritään kehittämään ekologisia yhteyksiä. Vyöhykkeiden perustan muodostavien luonnon ydinalueiden väliset ekologiset yhteydet tulee turvata ja niitä tulee kehittää maankäytön suunnittelussa.



Kuva 26. Tervalammen luontoselvitysten päivityksessä (FCG 2022) tunnistettujen luontokohteiden arvoluokitus.

4.5 Kaavaprosessin aikana muodostuneet tavoitteet

4.5.1 Viranomaisten tavoitteet

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelussa 11.11.2021 nostettiin tavoitteeksi seuraavat:

- Taajamamaisten alueen osien asemakaavoitustarve tulee tutkia.
- Kaavatyössä tulee laatia uudet edullisuus-/mitoitusvyöhykkeet sekä emätilatarkastelu poik-kileikkausvuotena 2000.
- Nuuksion läntinen portti ja Siuntion vesistö tulee huomioida.
- Tervalammen kyläkeskusta tulee kehittää huomioiden, että palvelut tulevat jatkossakin sijoit-tumaan lähitaajamiin.
- Kaava tulee tutkia liikenteellisen rengasreitit (Nummela-Tervalampi-Ojakkala) kehittämismahdollisuuksia.
- Kaava-alueella tulee laatia rakentamisen edullisuus-/mitoitusvyöhykkeet ja emätilatarkaste-lut, luontoselvityksien päivitys, liikenteellinen selvitys, rakennusinventoinnin päivitys, ar-keologinen inventointi sekä vesihuoltosuunnitelma.

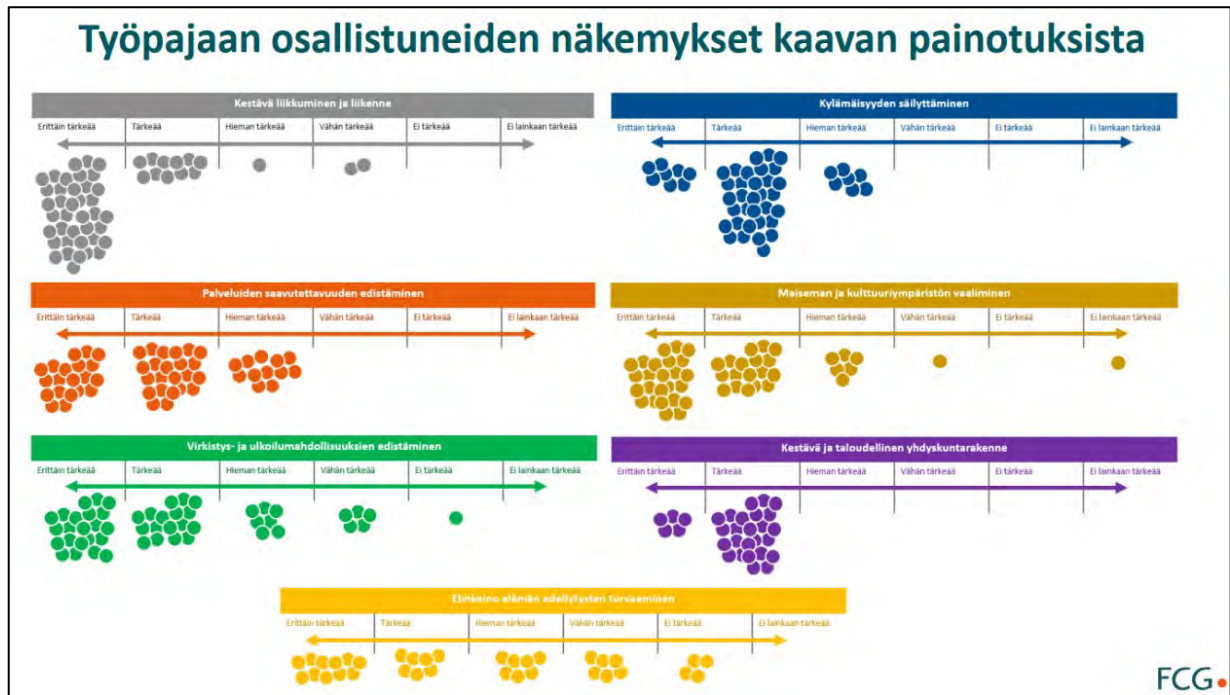
4.5.2 Osallisten tavoitteet

Aiemmassa luonnosvaiheessa saatujen palautteiden (Kaavaluonnoksen palauteraportti, Kate 22.3.2017 § 27) perusteella on johdettu seuraavat osallisten tavoitteet:

- rakennusoikeuden tasapuolinen jakautuminen
- uusia rakennuspaikkoja ei tule sijoittaa maisemallisesti herkille paikoille
- kylän elinvoimaisuutta tulee lisätä, missä uudisrakentaminen on yksi keino
- kylämäisyyttä tulee vaalia
- liikenneturvallisuuden parantaminen
- viheryhteyksien sekä ekologisten yhteyksien riittävydestä tulee huolehtia
- sivuasuntomahdollisuus tulee säilyttää

Kaavasta järjestettiin 14.6.2022 Tervalammen kylätalolla avoin työpajatilaisuus, johon osallistui runsaasti kiinnostuneita. Työpajassa nousi esiin seuraavat asiat:

- Alueen maisema- ja luontoarvot koettiin tärkeiksi. Suunnittelussa toivottiin otettavan huomioon mm. maaseutumaisen kulttuurimaiseman säilyttäminen, luonnon monimuotoisuuden turvaaminen sekä vesistöjen tilan kohentaminen.
- Alueella toivottiin joukkoliikenteen kehittämistä sekä turvallisempia kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä.
- Uuden rakentamisen kohdistaminen alueelle toi esille erilaisia näkemyksiä: Toisaalta haluttiin tiiviimpää yhdyskuntarakennetta, mutta alueen väljän kylämäisyyden toivottiin säilyvän.
- Tervalammen kylän palvelut ja niiden kehittäminen koettiin tärkeäksi. Tervalamme eteläosien merkityksen arvioitiin kasvavan alueen tulevaisuuden suunnitelmien perusteella.
- Erityisenä teemana työpajassa nousi esille Nuuksion kansallispuiston läheisyys. Nuuksion maisema- ja luontoarvot koettiin tärkeiksi Tervalammen alueelle, mutta Nuuksion liikenneyhteyksiin toivottiin parannusta ja selkeyttä.



Kuva 27. Työpajan teemojen merkittävyys osallistuneiden mielestä.

5 KAAVAN KUVAUS

5.1 Kokonaismitoitus

Tervalammen osayleiskaava-alueella on lähtötilanteessa olemassa olevia (valmiita, rakenteilla tai luvitettuja) rakennuspaikkoja yhteensä 615. Niistä loma-asuntoja on 208 kpl ja vakituudessa asuinkäytössä on 407 kpl. Uuden kuivanmaan- ja rantamitoituksen pohjalta alueelle on osoitettu yhteensä 404 uutta rakennuspaikkaa, joista kahdeksan (8) on lomarakentamiseen ja 396 ympärivuotiseen asumiseen. Uusista osoitetuista rakennuspaikoista 399 on kuivan maan mitoituksen perusteella osoitettuja rakennuspaikkoja ja viisi (5) rantamitoituksen perusteella osoitettuja rakennuspaikkoja.

Kaava-alueella on tehty 62 käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta vakituiseen asumiseen. Periaatteena on ollut, että rannoille ei tehdä käyttötarkoituksen muutoksia. Myös Nuuksion kansallispuistoon rajautuvien alueiden osalta on pyritty välttämään loma-asuntojen muuttamista vakituiseen asumiseen. Sen sijaan kyläalueilla ns. kuivanmaan mitoituksella käyttötarkoituksenmuutoksia on tehty eri puolilla kaava-alueella siellä, missä loma-asunnot sijoittuvat vakituiseen asumiseen yhteyteen. Kurjooon alueella käyttötarkoitukset on pidetty nykyisellään, koska alue on muotoutunut lomakylämäiseksi sijoittuen Tervalammen eteläpuolelle rantavyöhykkeelle.

Uusien asuinrakennuspaikkojen määrän ja sijainnin osoittaminen perustuu kaava-alueelle laadittuihin mitoituksiin. Kaava-alueen mitoitus on jaettu kahteen osaan: rantavyöhykkeen mitoitukseen ja ns. kuivan maan mitoitukseen. Näillä kummallakin alueella on omat mitoituserusteensa. Rantavyöhykkeellä mitoituserusteena on rakentamisen määrä rantaviivakilometriä kohden ja kuivan maan mitoitus perustuu kaava-alueelle tehtyyn edullisuusvyöhykeanalyysiin.

Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena on maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä. Tasapuolinen kohtelu on toteutettu käyttämällä yhdenmukaisia mitoituserustelmia. Emätilaselvitykseen perustuvalla mitoituksella on ratkaistu MRL 44 §:ssä säädetty suunnittelutarve erikseen määritetyltä alueelta, jolla on katsottu, ettei maankäytön ohjaustarve edellytä asemakaavan laatimista, mutta toisaalta rakentamisen ohjaaminen kaavalla on tarpeen.

Tätä työtä varten laadittu mitoitusraportti on liitteenä 2.

5.1.1 Kaavakartalla osoitetut rakennuspaikat

Kuivan maan ja rantamitoituksen perusteella Tervalammen kaava-alueella on osoitettu yhteensä 404 uutta rakennuspaikkaa, joista 393 kuivalle maalle ja 11 rantavyöhykkeelle. Mitoitustaulukot ovat tämän raportin liitteenä.

Rantamitoituksen perusteella kaava-alueen rantavyöhykkeelle on saatu seitsemän (7) uutta rakennuspaikkaa. Niistä viisi (5) on muodostunut emätilan rakentamattoman rantaviivan perusteella ja kaksi (2) on rakentamattomia emätiloja. Kaksi rakennusoikeutta on jätetty osoittamatta kaavakartalle maanomistajan toiveesta, eli yhteensä kaavakartalle on osoitettu viisi (5) uutta rakennuspaikkaa rantamitoituksen perusteella.

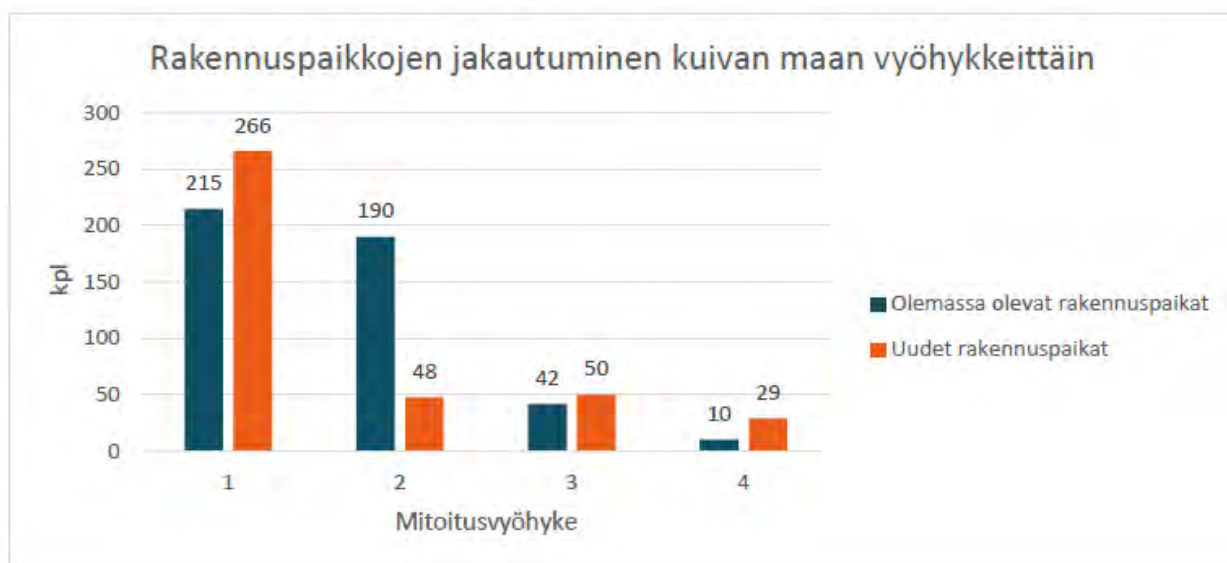
Rantamitoituksen perusteella rannalle sijoittuvista viidestä (5) omarantaisesta rakennuspaikasta kolme (3) on vakituiseen asumiseen omarantaisia rakennuspaikkoja (AP-8) ja kaksi (2) omarantaisia lomarakennuspaikkoja (RA-12).

Kaavassa uusista rakennuspaikoista 8 on osoitettu loma-asumiseen ja 396 vakituiseen asumiseen.

Taulukko 4. Uusien osoitettujen rakennuspaikkojen jakautuminen asumisen- ja loma-asumisen käyttötarkoituksalueille.

Käyttötarkoituksalue	Kaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen määrä / kpl
AP-6	315
AP-7	77
AP-8	3
AM-4	1
RA-12	2
RA-13	6

Olemassa olevista kuivan maan rakennuspaikoista suurin osa, noin 89 %, sijaitsee mitoitusvyöhykkeillä 1 ja 2. Uusista kuivan maan mitoituksen mukaisista rakennuspaikoista suurin osa (noin 68 %) on osoitettu mitoitusvyöhykkeelle 1 (266 kpl). Loput rakennuspaikat jakautuvat kohtuullisen tasaisesti mitoitusvyöhykkeille 2-3.



Kuva 28. Rakennuspaikkojen jakautuminen vyöhykkeittäin kuivalla maalla. Olemassa olevia rakennuspaikkoja on yhteensä 557 ja uusia 393 kpl.

Yksi (1) rakennuspaikka on jäänyt mitoitustaulukkoon osoittamattomana rakennusoikeutena, koska ko. kiinteistö (927-403-2-9) on kokonaan suota. Samoin kaksi (2) rakennuspaikkaa, joista toinen sijaitsee Tervalammen entisen koulun kiinteistöllä (927-445-2-3) ja toinen Tervalammen kartanon alueella kiinteistöllä (927-445-3-432) jäävät myös mitoitustaulukkoon osoittamattomana rakennusoikeutena. Kartanon alueen tarkempi maankäyttö ratkaistaan asemakaavalla.

Tervalammen osayleiskaavassa tehdyssä mitoituksessa tarkasteltiin asukastiheyttä vyöhykkeittäin. Vyöhyke 1 on parhaiten rakentamiseen soveltuva vyöhyke, ydinvyöhyke. Siinä rakennuspaikkojen vähimmäispinta-ala on vyöhykkeistä matalin. Koko suunnittelualueen asukastiheys on 0,12 as/ha, kun taas osayleiskaavan toteutuessa se on 0,27 as/ha. Asukastiheys on näin ollen edelleen melko matala Tervalammen osayleiskaavan osalta myös kaavan toteuduttua.

5.1.2 Väestö ja asuminen

Kaavaratkaisu mahdollistaa noin 1 200 uuden asukkaan sijoittumisen Tervalammen osayleiskaava-alueelle. Ennen kaavaa alueella asuu reilu 900 asukasta. Pääosa uusista rakennuspaikoista sijaitsee vyöhykkeellä 1.

5.1.3 Rakennusoikeuden muodostuminen ja sijoittaminen kuivalla maalla

Kun kuivan maan emätilat ja niistä lohkotut kiinteistöt sekä kunkin emätilan käyttämät rakennuspaikat ovat tiedossa, seuraavana vaiheena on laatia edullisuusvyöhykeanalyysi. Sen avulla selvitetään kaava-alueen eri osien soveltuvuus rakentamiseen ja se, mitkä emätilat ovat olosuhteiltaan samankaltaisia ja vertailukelpoisia. Samalla taataan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä maanomistajien tasavertainen kohtelu, kun koko suunnittelualueita tarkastellaan samoilla kriteereillä ja maanomistusoloista riippumatta.

Edullisuusvyöhykeanalyysi on paikkatietopohjainen menetelmä, jonka avulla suunnittelualueelle muodostetaan yhdyskuntarakenteen ja ympäristötekijöiden kannalta suotuisiin lisärakentamisen alueisiin pohjautuvat edullisuusvyöhykkeet. Rakentamisen edullisuusvyöhykkeillä tarkoitetaan suunnittelualueen olosuhteisiin perustuvia aluerajauksia, jotka on arvotettu erilaisten lähtökohtien perusteella paremmin tai heikommin rakentamiselle soveltuviksi. Vyöhykkeiden avulla saadaan suosituksia siitä, miten rakentamista kannattaa sijoittaa kaava-alueella. Sen sijaan vyöhykkeet eivät määrittele rakentamisen lopullista määrää.

Edullisuusvyöhykeanalyysin perustana on valtakunnallisesti saatavilla oleva avoin data (esim. Maanmittauslaitoksen maastotietokanta, GTK:n maaperäkartta, Väyläviraston Digiroad). Aineistot ovat kaikille avoimia, julkisesti tuotettuja ja jatkuvasti päivittyviä. Avoimen datan tarjoaman perustiedon lisäksi lähtötietoina hyödynnetään aluekohtaisia aineistoja. Tervalammella tällaisia alueellisia lähtökohtia ovat olleet mm. Tervalammentien läheisyys ja luontotiedot.

Tervalammen alueen vyöhykeanalyysiin on valittu rakentamisen ohjaamisen kannalta merkittäviä tekijöitä, joiden läheisyyteen rakentamista on tarkoituksenmukaista ohjata tai joiden läheisyyteen rakentamista tulisi välttää. Tavoitteena on ohjata rakentaminen hyvälle rakennuspaikoille sekä siten, että kylärakenne ei hajautuisi merkittävästi.

Tervalammen osayleiskaava-alueen vyöhykeanalyysissä on huomioitu seuraavat tekijät:

- Luontoarvot

Vyöhykeanalyysissa on huomioitu luonnonsuojelualueet, Natura 2000 -alueet, pohjavesialueet ja vesistöt. Tervalammen luontoselvityksen päivityksessä tunnistetut luontoarvot on otettu huomioon arvokohteiden suosituksen mukaisesti.

- Maisema-arvot

Analyysissa on huomioitu sekä luonnonympäristön maisema-arvoja (kalliot, ranta ja tuuli-muodostelmat, tuulirantakerrostuma ja maisemallisesti arvokkaat alueet) että rakennetun kulttuuriympäristön maisema-arvoja

- Maaston muodot ja maankäyttö

Analyysissa on huomioitu maaston kaltevuus, pellot, suot, yhtenäiset metsäalueet, kiviainesten ottoalueet sekä maaperän soveltuvuus rakentamiseen.

- Liikenneyhteydet

Olemassa oleva tieverkosto on huomioitu osana vyöhykeanalyysiä mitoittavia alueita määrittävinä tekijöinä. Jotta kaavassa osoitettava rakennusoikeus sijoittuisi yhdyskuntataloudellisesti järkevällä tavalla, kaava-alueen läpi kulkevaa Tervalamentietä sekä seututietä 110 on painotettu vyöhykeanalyysissä uudisrakentamista suosittelevana tekijänä enemmän kuin alempia kokoojateitä.

Liikenneyhteyksien tarkastelussa huomioitiin myös joukkoliikenteen saavutettavuus.

- Kunnallistekniikka

Analyysissa on huomioitu kaava-alueella oleva sekä suunniteltu vesihuoltoverkosto. Se on valittu yhdeksi mitoitettavia alueita määrittäväksi tekijäksi, jotta kaavassa osoitettava rakennusoikeus sijoittuisi yhdyskuntataloudellisesti järkevällä tavalla.

- Yhdyskuntarakenne

Analyysissa on huomioitu olemassa oleva kylärakenne ja rakennuskanta: uusi rakentaminen on tarkoituksenmukaista ohjata olemassa olevan kylärakenteen yhteyteen. Lisäksi on huomioitu asemakaavoitettujen alueiden etäisyys.

Vyöhykeanalyysiin ei otettu mukaan palveluiden, kuten koulun ja päiväkodin etäisyyttä, koska ne ovat yli 2 km etäisyydellä kaava-alueelta. Näin ollen niillä ei voida katsoa olevan sellaista merkitystä, jolla olisi vaikutusta kaavassa osoitettavan lisärakentamisen sijoittumiseen.

- Melu

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsevat melun kannalta merkittävimmät tekijät ovat Turunväylä (Vt 1) ja Vanha Turuntie (mt 110) sekä suunniteltu Turun tunnin juna hankkeeseen kuuluva Espoo-Salo oikorata.

Mikäli melualueelle muodostuu uusia rakennuspaikkoja, niiden osalta tulee rakennuslupavaiheessa huomioida, että rakenteet estävät melua riittävästi ja että esim. rakennusten sijoittelulla saadaan syntymään ohjearvojen mukainen piha-alue. Melu on huomioitu kaavamääräyksissä.

Seuraavassa taulukossa viisi (5) on yhteenveto vyöhykeanalyysissä käytetyistä tekijöistä ja siitä, millä perusteella vyöhykkeet on muodostettu.

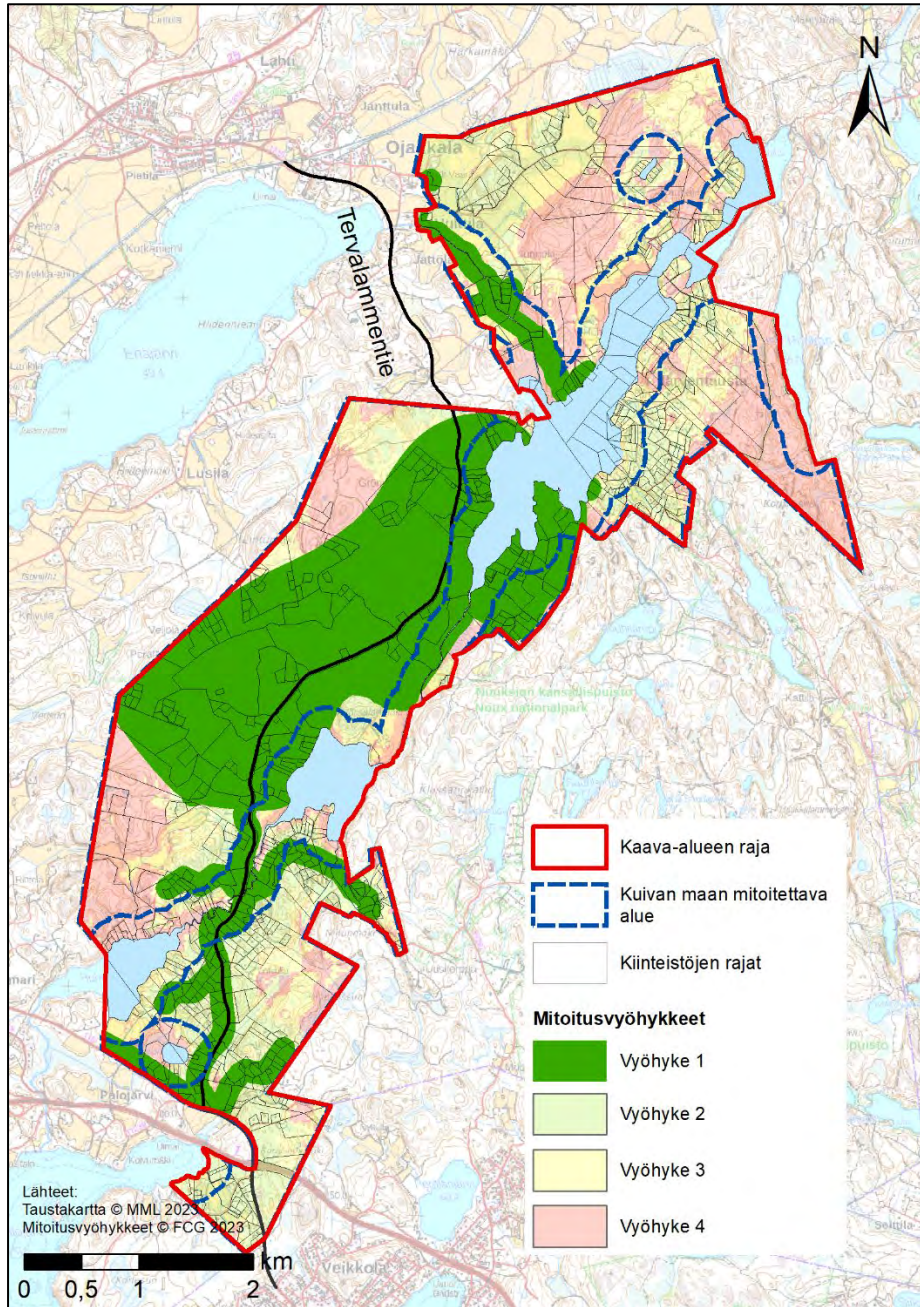
Taulukko 5. Vyöhykeanalyysissä huomioidut tekijät.

TEEMAKOHTAISET ANALYYSIT	10 pistettä	5 pistettä	0 piste
Kielteiset tekijät			
Luontoarvot ¹⁾ (YM)	> 100 m	50 - 100 m	< 50 m
Luontoselvitys (FCG): Luontokohteiden arvoluokat 1-2	> 100 m	50 - 100 m	< 50 m
Luontoselvitys (FCG): Luontokohteiden arvoluokat 3	> 80 m	30 - 80 m	< 30 m
Luontoselvitys (FCG): Luontokohteiden arvoluokat 4	> 50 m	20 - 50 m	< 20 m
Maisema-arvot ²⁾ (YM, Uudenmaan liitto, Museovirasto)	> 100 m	50 - 100 m	< 50 m
Maaston kaltevuus (Maanmittauslaitoksen KM2)	< 5 %	5 - 10 %	> 10 %
Pellot (Maastotietokanta)	< 1 ha	1 - 2,5 ha	> 2,5 ha
Suot (Maastotietokanta)	> 100 m	50 - 100 m	< 50 m
Laajat yhtenäiset metsäalueet (Corine)	> 500 ha	50 - 500 ha	< 50 ha
Maaperä: turve + savi + lieju (GTK)	> 50 m	10 - 50 m	< 10 m
Kiviainesotto (Maastotietokanta)	> 100 m	50 - 100 m	< 50 m
Melualue 45 dB	> 50 m	10 - 50 m	< 10 m
Myönteiset tekijät			
Joukkoliikenteen saavutettavuus (Digiroad)	< 250 m	250 - 500 m	> 500 m
Asemakaavoitetut alueet (YM)	< 50 m	50 - 100 m	> 100 m
Kylän ydinalue	< 0 m (sijaitsee alueella)	0 - 100 m	> 100 m
Tervalammentie ja seututie 110 (Maastotietokanta)	< 300 m	300 - 1000 m	> 1000 m
Alemmat kokoojatiet (Maastotietokanta)	< 100 m	100 - 250 m	> 250 m
Vesihuolto (Vihdin kunta)	< 50 m	50 - 100 m	> 100 m
Rakennukset (Maastotietokanta)	< 50 m	50 - 100 m	> 100 m

¹⁾ Luonnonsuojelualueet, Natura 2000, pohjavesialueet ja vesistöt.

²⁾ Kallio-, ranta- ja tuulimuodostelmat, tuulirantakerrostumat, arvokkaat maisema-alueet sekä RKY-alueet.

Kylän ydinalue ja vesihuoltoverkosto tunnistettiin analyysin laadinnan yhteydessä erittäin tärkeiksi tekijöiksi uuden rakennusoikeuden sijoittamisen kannalta. Uutta rakennusoikeutta halutaan ohjata erityisesti kylän ydinalueelle ja olemassa olevan vesihuoltoverkoston yhteyteen. Tämän takia kylän ydinalue ja vesihuoltoverkosto + 100 m etäisyydeltä on päätetty analyysin yhteydessä valita yhdeksi omaksi mitoitusvyöhykkeeksi (vyöhyke 1). Kuvassa 29 on esitetty analyysin tuloksena saadut mitoitusvyöhykkeet.



Kuva 29. Vyöhykeanalyysin avulla muodostetut kuivan maan mitoitusvyöhykkeet Tervalammen osayleiskaava-alueella.

Vyöhykeanalyysin perusteella Tervalammen osayleiskaava-alueelle on saatu neljä vyöhykettä. Kullekin vyöhykkeelle on muodostettu rakentamista ohjaava mitoitus sen perusteella, miten hyvin kyseinen vyöhyke soveltuu rakentamiseen. Edullisimmille alueille on osoitettu enemmän rakentamista ja vastaavasti epäedullisiksi arvioituille alueille vähemmän. Rakentamisen määrää eri vyöhykkeillä ohjataan rakennuspaikan vähimmäiskoolla.

Taulukko 6. Uusien rakennuspaikkojen vähimmäispinta-ala mitoitusvyöhykkeittäin.

Vyöhyke 1	Vyöhyke 2	Vyöhyke 3	Vyöhyke 4
Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että kiinteistön pinta-ala on vähintään 0,2 ha.	Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että kiinteistön pinta-ala on vähintään 0,5 ha.	Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että kiinteistön pinta-ala on vähintään 1 ha.	Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että kiinteistön pinta-ala on vähintään 1 ha.
Toinen ja kolmas rakennuspaikka edellyttävät, että kiinteistön pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 0,5 ha.	Toinen ja kolmas rakennuspaikka edellyttävät, että kiinteistön pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 3 ha.	Toinen rakennuspaikka edellyttää, että kiinteistön pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 5 ha.	Toinen rakennuspaikka edellyttää, että kiinteistön pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 10 ha.
Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että kiinteistön pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 5 ha.	Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että kiinteistön pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 7 ha.	Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että kiinteistön pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 10 ha.	Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että kiinteistön pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 30 ha.

Emätilaperiaate

Kuivan maan alueen ja ranta-alueen määrittelyn jälkeen on vuorossa emätilatarkastelu, jonka tavoitteena on turvata maanomistajien yhdenvertainen kohtelu sekä kuivalla maalla että ranta-alueilla.

Emätilaperiaatetta käytettäessä selvitetään ensin emätilasta erotetut rakennuspaikat sekä näillä ja emätilalla tapahtunut rakentaminen valitun poikkileikkausajankohdan jälkeen. Seuraavaksi verrataan tilannetta niihin emätiloihin, jotka ovat olosuhteiltaan samankaltaisia. Olosuhteilla tarkoitetaan mm. emätilan sijaintia yhdyskuntarakenteessa, rakennettavuutta, maisemallisia näkökohtia, luonnonolosuhteita, infrastruktuuria ja palvelujen saatavuutta. Keskenään samanlaisten olosuhteiden selvittämiseksi kuivalla maalla määritellään edullisuusvyöhykkeet, joiden muodostumista käsitellään luvussa 2.5. Ranta-alueilla rantojen olosuhteet selvitetään muunnetun rantaviivan avulla, joka on puolestaan avattu luvussa 2.6.

Emätila

Emätilaperiaatteen lähtökohtana on jonkin poikkileikkausajankohdan mukaiset tilat, joita kutsutaan emätiloiksi. Poikkileikkausajankohtana ns. kuivan maan osalta on käytetty yleisimmin rakennuslain (370/1958) voimaantuloajankohtaa 1.7.1959. Ranta-alueilla taas on ollut käytössä joko em. rakennuslain voimaantuloajankohta tai rantakaavasäännösten voimaantuloajankohta 15.10.1969.

Poikkileikkausajankohta

Kuivan maan mitoituksessa poikkileikkausajankohta 1.7.1959 on edelleen käyttökelpoinen. Jossain tapauksissa se voi kuitenkin johtaa ei-toivottuun yhdyskunta- tai kylärakenteen hajautumiseen. Lisäksi ajankohta 1.7.1959 on koettu liian kaukaiseksi, eikä sitä ole koettu tasapuolisena. Niinpä kuivan maan osalta on alettu käyttää poikkileikkausajankohtana vaihtoehtoisesti voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulopäivää 1.1.2000, joka on luonteva päivitys vanhalle ajankohdalle ja tuo poikkileikkausajankohdan lähemmäs nykyhetkeä lisäten tasapuolisuuden kokemusta.

Tervalammen osayleiskaava-alueen mitoituksessa **kuivan maan** poikkileikkausajankohdaksi on valittu maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloajankohta 1.1.2000, koska se edistää ehyemmän kylärakenteen muodostumista ja kohtelee Tervalammen kaava-alueen maanomistajia tasapuolisemmin kuin aiempien ajankohtien käyttäminen. Lisäksi ajankohdan 1.1.2000 käyttö on perusteltua, koska Tervalammen alueen rakentaminen on ollut vilkastumaan päin ja aluetta käsitellään Tervalammen osayleiskaavassa ensimmäistä kertaa kokonaisuutena.

Rantavyöhykkeellä poikkileikkausajankohdaksi on valittu vanhan rakennuslain voimaantuloaika 1.7.1959, koska Tervalammen kaava-alueen rannat ovat jo hyvin tiheästi rakennettuja ottaen huomioon, että ranta-alueelle tulee jättää myös riittävästi vapaata rantaa ja rantautumispaikkoja.

Sekä rantavyöhykkeellä että kuivalla maalla emätila määräytyy poikkileikkausajankohdan mukaan. Emätila voi olla lohkomaton tai muodostua useista nykyisin voimassa olevista, poikkileikkausajankohdan jälkeen emätilasta erotetuista kiinteistöistä. Jos tila sijoittuu useamman leikkausajankohdan mukaiselle emätilalle, huomioidaan mitoituksessa ns. merkitsevin emätila.

Olemassa olevat loma-asunnot ja vakituiset asunnot sekä erilliset saunat katsotaan mitoituksessa tilan ja siten emätilan käytetyksi rakennusoikeuksiksi. Samoin voimassa olevat rakennus- ja poikkeamisluvat lasketaan käytetyksi rakennusoikeuksiksi. Kuivan maan mitoituksessa emätilan käytetyksi rakennusoikeudeksi on katsottu myös ranta-alueelle rakentuneet loma-asunnot, vakituiset asunnot, erilliset saunat sekä rakennus- ja poikkeamisluvat.

Esimerkki vuoteen 1959 ja vuoteen 2000 perustuvien emätilatarkastelujen erosta:

Kun emätilatarkastelun poikkileikkausvuosi on 1959, emätilaksi katsotaan vuonna 1959 olemassa ollut tila/kiinteistö. Vuoden 1959 jälkeen muodostetut rakennuspaikat vähentävät emätilan rakentamismahdollisuuksia.

Emätilasta on lohkottu vuoden 1959 jälkeen 10 kiinteistöä/tilaa. Emätilalla ja viidellä lohkotulla kiinteistöllä on käytetty rakennusoikeus, viisi lohkottua tilaa ovat rakentamattomia. Kaikkien 11 tilan pinta-ala riittää edullisuusvyöhyketarkastelun perusteella rakennuspaikan saamiseen. Vuoteen 1959 perustuvassa mitoistustarkastelussa emätila saa kuitenkin vain kuusi rakennuspaikkaa. Näin ollen viisi lohkottua tilaa jäävät ilman rakennuspaikkoja, koska emätila on jo käyttänyt kaiken rakennusoikeutensa.

Kun emätilatarkastelun poikkileikkausvuosi on 2000, emätilaksi katsotaan vuonna 2000 olemassa ollut tila kiinteistö ja vasta vuoden 2000 jälkeen muodostetut rakennuspaikat vähentävät emätilan rakentamismahdollisuuksia.

Edellä mainitun vuoden 1959 emätilasta lohkotut 10 kiinteistöä/tilaa on lohkottu ennen vuotta 2000. Emätilalla ja viidellä lohkotulla kiinteistöllä on käytetty rakennusoikeus, viisi lohkottua tilaa ovat rakentamattomia. Edelleen kaikkien 11 tilan pinta-ala riittää edullisuusvyöhyketarkastelun perusteella yhden rakennuspaikan saamiseen. Vuoteen 2000 perustuvassa mitoistustarkastelussa jokainen lohkottu tila katsotaan emätilaksi, jolloin jokaiselle kiinteistölle kuuluu yksi rakennuspaikka ja näin ollen myös vuoden 1959 mitoituksessa vaille jääneet lohkotut kiinteistöt saavat rakennuspaikan.

5.1.4 Rakennusoikeuden muodostuminen ja sijoittaminen rantavyöhykkeellä

Mitoituksen lähtökohdat

Ranta-alueiden mitoituksen lähtökohdana on maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja vapaiden ranta-alueiden riittävyys. Mitoitus esitetään rakennuspaikkojen lukumääränä muunnettua rantaviivakilometriä kohden.

Tervalammen osayleiskaavan ranta-alueen mitoitustarkastelu koskee koko kaava-alueen ranta-alueita. Rantavyöhykkeen leveydeksi on määritelty noin 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Emätilaselvitykseen perustuvalla mitoituksella on ratkaistu MRL 72 §:ssä säädetty suunnittelutarve ranta-alueella.

Rantavyöhykkeen leveydeksi on määritelty noin 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kiinteistöt, joilla ei ole omaa rantaa, kuuluvat ns. kuivan maan mitoitukseen.

Rantavyöhykkeellä sijaitsevat kiinteistöt, jotka eivät rajoitu rantaan eikä niillä näin ollen ole rantaviivaa, huomioidaan kuivanmaan mitoituksessa. Mikäli tällainen kiinteistö saa uusia rakennuspaikkoja mitoituksessa, paikat eivät voi ensisijaisesti sijaita rantavyöhykkeellä vaan ne pyritään sijoittamaan rantavyöhykkeen ulkopuolelle kuivalle maalle.

Kiinteistöillä, jotka rajoittuvat vesistöön ja jotka ulottuvat myös 200 metrin levyisen rantavyöhykkeen ulkopuolelle, mitoitus jakautuu siten, että rantavyöhykkeellä käytetään rantamitoitusta ja sen ulkopuolelle ulottuvalla osalla ns. kuivan maan mitoitusta.

Samoin kuin kuivalla maalla myös ranta-alueilla rakentaminen on lähtökohtaisesti pyritty ohjaamaan siten, ettei kylärakenne hajautuisi merkittävästi. Tärkeinä lähtökohtina on myös vesistön, tulva-alueiden, maaston sekä maiseman ja luonnon ominaispiirteiden huomioiminen.

Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena ranta-alueiden osalta on maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä. Tasapuolinen kohtelu on toteutettu käyttämällä yhdenmukaisia mitoitusmenetelmiä kaava-alueen ranta-alueella.

Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena ranta-alueiden osalta on maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä. Tasapuolinen kohtelu on toteutettu käyttämällä yhdenmukaisia mitoitusmenetelmiä kaava-alueen ranta-alueella.

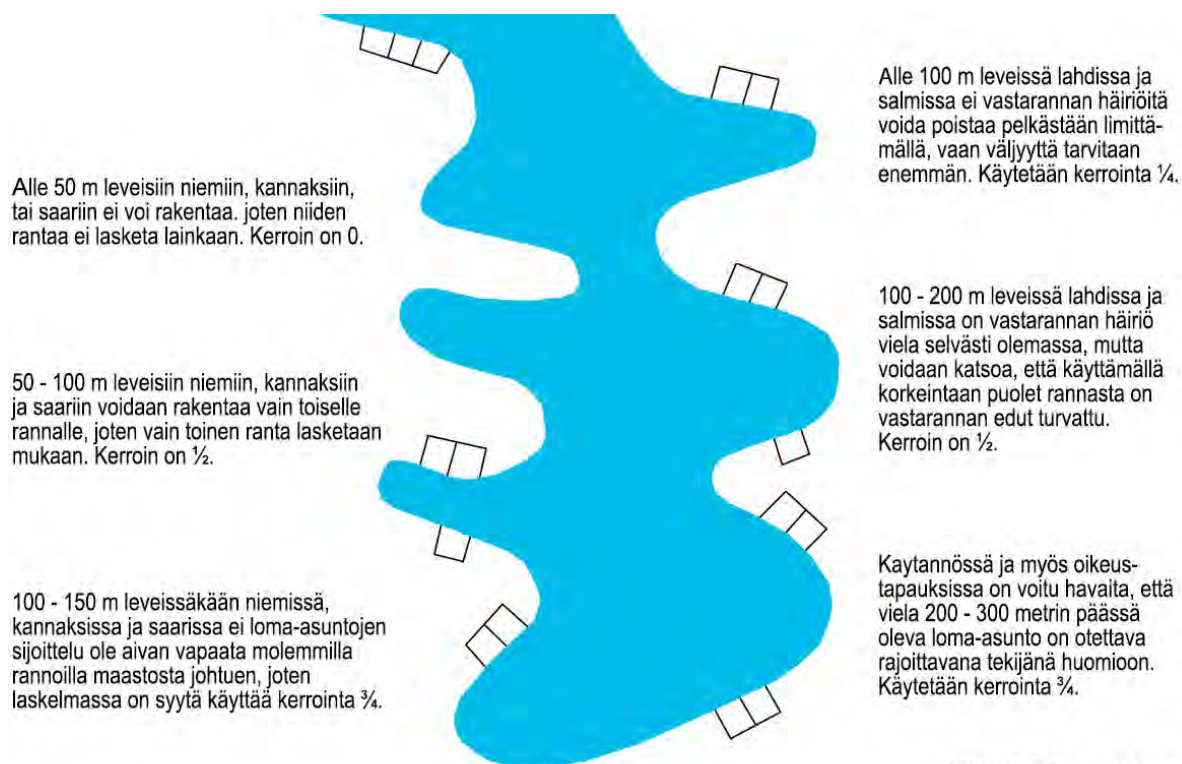
Rantaviivan muunto

Muunnetun rantaviivan käsite on luotu sellaisen rantaviivan pituuden laskemiseksi, joka kuvaa paremmin rakentamismahdollisuuksia alueen olosuhteissa. Rantaviivan laskemisessa on Suomessa vakiintunut käyttöön niin suunnittelussa kuin päätösharkinnassa nk. Etelä-Savon maakuntaliiton malli muunnetun rantaviivan laskemiseksi. Tässä rantaviivan laskemisessa vähentävänä tekijänä otetaan huomioon niemien, lahtien, salmien ja jokien kapeus ja saarten pienuus. Merkittävimmät rakentamiseen täysin soveltumattomat rannat, kuten jyrkänteet, tulva-alueet ja laajat kosteikot, vähennetään rantaviivan pituudesta sellaisenaan. Mallin perusteella laskennassa voidaan käyttää emätilan todellista rantaviivan pituutta ainoastaan silloin, kun vastaranta on yli 300 metrin etäisyydellä. Tällöinkin rannan ominaispiirteet voivat vähentää rantaviivan pituutta. Lisäksi on huomioitava, että osoitettaessa rakennusoikeutta kapean vesistön, kuten joen varrelle, rakennuksia ei tulisi sijoittaa kohtisuoraan vastakkaisille rannoille.

Rantarakentamisen yleisenä pääperiaatteena on, että kapean vesistön rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveän vesistön rannalle, koska lähekkäin sijoittuvat asunnot häiritsevät toisiaan.

Tervalammen osayleiskaavan mitoituslaskennassa on käytetty kuvassa 30 esitettyjä ns. muunnetun rantaviivan muuntoperiaatteita ja -kertoimia. Etelä-Savon mallista poiketen Tervalammen osayleiskaavassa rantaviivan pituuden määrittelyssä on lähtöaineistona käytetty Maanmittauslaitoksen maastotietokannan rantaviiva-aineistoa. Tämä rantaviiva-aineisto on muodoltaan yksityiskohtaisempi ja siten pidempi kuin rantamitoituksissa käytetty Etelä-Savon yleispiirteisempi tarkastelu.

Muunto vaikuttaa mitoituksessa käytettävään rantaviivan pituuteen. Muuntokertoimet ovat riippuvaisia rantaviivan muodosta, vastarannan sekä esim. saarten läheisyydestä sekä niemien ja lahtien koosta.



Lähde: Etelä-Savon seutukaava

Kuva 30. Muunnetun rantaviivan laskeminen Tervalammen kaava-alueella.

Mitoitustarkastelu

Tervalammen osayleiskaava-alueen rannat on rakennettu jo varsin tiheästi. Olemassa oleva rakennuskannan tiheys on jo noin 12,7 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri (12,7 rp/mrv-km). Näin ollen uusia rantaa varaavia rakennuspaikkoja emätilatarkastelun ja ranta-alueen mitoituksen myötä on mahdollista osoittaa vain vähän.

Kaavassa esitetyn ratkaisun perusteena ovat olleet seuraavat tekijät:

- Järvien ja lampien ranta-alueen pääsääntöisenä mitoituslukuna käytetään 5 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri (5 rp/mrv-km).
- Jokivarsien mitoitusluku on 2 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri (2 rp/mrv-km).
- Tervalammen osayleiskaava-alueella jokirannat on muunnettu kertoimella 0,25.
- Jokaisella rakentamattomalla emätilalla, joka täyttää rakennuspaikalle asetetut vaatimukset, on rakennusoikeus vähintään yhteen rakennuspaikkaan. Rakennuspaikan vaatimukseksi on määritelty paikan soveltuvuus rakennuspaikaksi sekä vähintään 50 metriä luonnollista (ei muunnettua) rantaviivaa.
- Jos rakennusoikeuslaskelmassa emätilalle tuleva rakennusoikeus on olemassa olevat rakennusoikeudet huomioiden 0,6–1,4, oikeuttaa se emätilalle yhteen rakennuspaikkaan, rakennusoikeus 1,6–2,4 oikeuttaa kahteen rakennuspaikkaan jne.
- Mitoituslaskelmaa noudatetaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi mahdollisimman tarkasti.
- Emätilaselvitys, rantaviivan muunto, rakennettavuustarkastelu ja mitoitusluku muodostavat mitoituslaskelmat, jotka tuottavat emätilakohtaisen, laskennallisen rakennusoikeuden.

Mikäli emätilan kokonaisrakennusoikeus on ylitetty, ei kiinteistöille osoiteta uusia rakennusoikeuksia, vaikka sitä laskennallisesti jollekin lohkokiinteistölle muodostuisi. Omarantaisen rakennusoikeuden osoittaminen emätilakohtaisen laskelman avulla on käytäntö, millä pyritään maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseen.

Maisemallisesti, luontoarvoiltaan tai muuten kulutuskestävyydeltään herkiltä alueilta sekä tulva-alueilta siirretään rakennusoikeus kaava-alueella saman maanomistajan omistuksessa oleville rakentamista paremmin sietäville alueille. Rakennuspaikkojen osoittamisessa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n sisältövaatimusten mukaisesti myös riittävän virkistyskäyttöön soveltuvan vapaan rannan säilyminen kyläalueiden ulkopuolella. Lisäksi kyläalueilla huomioidaan riittävät virkistykseen varatut alueet.

5.2 Kaavan rakenne

Kaavan 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. Uudet rakennuspaikat on osoitettu mitoitusalueiden pohjalta hyvillä rakennuspaikoilla.

5.2.1 Asuminen

Olemassa olevat asuinalueet ja maatilojen talouskeskukset on osoitettu kaavakartalla. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin kylän keskeisille alueille ja olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen tai sen lähistölle. Uusia rakennuspaikkoja osoittaessa on pyritty erityisesti huomioimaan olemassa oleva ja suunnitella oleva vesihuoltoverkosto sekä Tervalammentien läheisyys.

Uusista rakennuspaikoista suurin osa (68 %) on osoitettu mitoitusvyöhykkeelle 1 (266 kpl). Loput rakennuspaikat jakautuvat kohtuullisen tasaisesti mitoitusvyöhykkeille 2-3.

Kaikki asuinalueet on varattu enintään kaksiasuntoisille pientaloille ja niihin liittyville talousrakennuksille. Pientalovaltaisia asuntoalueita ei ole tarkoitus asemakaavoittaa vaan osayleiskaava ohjaa suoraan rakentamista niillä (MRL 44 §). Asuntoalueet (AP) on jaettu sijaintinsa perusteella kolmeen eri tyyppiin. Pääosa ympärivuotisen asumisen rakennuspaikoista on osoitettu **AP-6**-alueiksi. Kaava-alueen pohjois- ja länsiosiin pelto- ja metsäalueiden yhteyteen on osoitettu **AP-7**-alueita. Tavoitteena on mahdollistaa puitteet maaseutumaiselle asumiselle, johon yhdistyy tiiviisti harrastustoiminta. Rannoille sijoittuvien omarantaisten ympärivuotisen asumisen **AP-8**-alueiden osalta rakentamisessa tulee huomioida rannan läheisyys. Lisäksi yksi olemassa oleva ympärivuotinen rakennuspaikka sijaitsee P-3-alueella.

Lomarakentaminen sijoittuu pääasiassa rannoille. Loma-asumisen alueita ei ole tarkoitus asemakaavoittaa vaan osayleiskaava ohjaa suoraan rakentamista niillä (MRL 72 §). Myös lomarakentaminen on sijaintinsa perusteella jaettu kolmeen eri tyyppiin. Suurin osa lomarakennuspaikoista sijaitsee **RA-12**-alueilla, joilla rakennuspaikat sijoittuvat veden äärelle ollen omaranta-alueita. Ne lomarakennuspaikat, joilla ei ole omaa rantaviivaa eikä yhteyttä rantaan, on osoitettu kaavassa **RA-13**-alueiksi. **RA-14**-alueella on vain yksi lomarakennuspaikka. Alue sijoittuu keskelle suojelualuetta (SL), minkä takia sen rakennusoikeutta on rajoitettu.

5.2.2 Palveluiden ja työpaikkojen alueet

Kaava-alueelle on osoitettu kolme palvelujen ja hallinnon aluetta (P-1, P-2 ja P-3) sekä kaksi virkistyskannalta tärkeää aluetta (MU):

- Tervalammen entisen koulun alue on osoitettu **P-1**-alueena (palvelujen, asumisen ja hallinnon alue), jota voidaan kehittää julkisten tai yksityisten palveluiden alueena huomioiden alueen kulttuuri- ja rakennushistorialliset sekä maisemalliset arvot sekä mahdollinen alueella asuminen. Tervalammen entinen koulu toimii nykyään kylätalona ja se tarjoaa myös ulkoilu- ja virkistyspalveluja mm. ulko- ja sisäliikunnan sekä harrastusten muodossa.
- Tervalammen entisen koulun kiinteistön yhteydessä oleva kiinteistö, jolla sijaitsee valaistu pururata, on osoitettu MU-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta).
- Tervalammen kartanon alue on osoitettu **P-2**-alueena (palvelujen ja asumisen alue), jota voidaan kehittää julkisten tai yksityisten palveluiden ja asumisen alueena huomioiden alueen kulttuuri- ja rakennushistorialliset sekä maisemalliset arvot. Alueella on useita rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. Kartanon ydinalueen ja työlaitoksen keskeisen alueen muodostama miljö on huomionarvoinen. Lisäksi kokonaisuus ympäröivine peltoalueineen on maisemallisesti merkittävä. Olemassa oleva rakennuskanta pyritään säilyttämään kartanon ja työlaitoksen alueella. Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu. Alueelle voidaan sijoittaa täydennysrakentamista siten, että alueen katutilan, pihaympäristöjen ja rakennuskannan ominaispiirteet ja mittakaava säilyvät. Alueen tarkempi suunnittelu ratkaistaan asemakaavalla. Koska alueeseen sisältyy paljon arvoja, aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- Poikkipuoliaisen itärannalla sijaitseva toimintakeskus on osoitettu **P-3**-alueena (palvelujen ja asumisen alue), jota voidaan kehittää julkisten tai yksityisten palveluiden ja asumisen alueena huomioiden alueen rakennushistorialliset arvot. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Alueella on olemassa oleva ympärivuotisen asumisen rakennuspaikka. Toimintakeskusta voi kehittää palveluja ja/tai asumista silmällä pitäen. Mikäli alueelle suunnitellaan lisärakentamista, harkinnan mukaan on pohdittava, onko asemakaavan laatiminen tarpeen.
- Poikkipuoliaisen eteläosassa Tervalammentien varrella sijaitseva uimaranta ympäristöineen on osoitettu kaavassa **MU**-alueena.

Maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset on pyritty turvaamaan varaamalla suurin osa alueen pinta-alasta maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, M-7.

- **M-7**-alueelta rakennusoikeus on siirretty alueille AP-6, AP-7, AP-8, AM-3, AM-4, RA-12, RA-13, ja RA-14. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, jotka eivät sisällä asuntoja. Ranta-alueilla tulee säilyttää kasvillisuusvyöhyke, jonka leveys on vähintään 20 metriä keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta. Kasvillisuusvyöhykkeellä ei tule muokata maaperää eikä rikkoa pintakerrosta. Aluskasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman ehyenä.

Yksittäisten rakennuspaikkojen lisääminen alueella on mahdollista MRL:n (§ 171) perusteella. M-7-alueilla on voimassa metsälaki. Osayleiskaava ohjaa vain alueiden rakentamista ja sellaisia toimenpiteitä, jotka eivät liity metsähoitoon. Yleisten määräysten mukaan rantojen metsänhoidossa noudatetaan Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia. Rantametsien hoidossa tulee kiinnittää erityishuomiota maisema- ja luontoarvoihin.

M-7-alueilla puiden kaatamiseen ja muihin metsänhoitotoimenpiteisiin ei tarvita maisematyölupaa. Maisematyölupaa ei tarvita myöskään myrsky- ja hyönteistuhojien korjaamiseen. Mutta mikäli M-7-

alueella on tarkoitus tehdä esim. maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä tai muita vastaavia metsänhoitoon kuulumattomia toimenpiteitä, maisematyölupa on tarpeen.

Peltoviljelyn turvaamiseksi laajemmat peltoalueet on osoitettu **MA-1**-alueiksi, jotka on varattu viljelykäyttöön. MA-1-alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, jotka eivät sisällä asuntoja. Sen lisäksi, että peltoalueet ovat tärkeitä viljelyalueina ja ruuantuotannon/omavaraisuuden kannalta, niillä on tärkeä rooli kylämaiseman avoimina tiloina. MA-1-alueilla rakennukset tulee suunnitella ja sijoittaa siten, että ne sopeutuvat ympäröivään luonnon- ja kulttuurimaisemaan eivätkä sulje avoimia näkymiä.

Maatalouden tilakeskusten **AM-3**-alueita kaava-alueelle on osoitettu kaksi (2). Alueille voi rakentaa maatilan asuin-, tuotanto- ja varistorakennuksia. Alueelle voi rakentaa kaksi asuinrakennusta samaan pihapiiriin. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Tervalammentien varteen Sampolantien ja Koivulantien väliin on osoitettu **AM-4**-alue, jolle voi sijoittua monipuolisia hevosalaan ja hevosenpitoon liittyviä toimintoja, palveluja ja työpaikkoja. Toiminnat tulee sijoittaa alueelle ja tarvittaessa suojata rakenteellisesti siten, ettei niistä aiheudu haittaa naapurustolle, vesistöille tai pohjavesiin. Alueen rakennettu kerrosala saa olla enintään 1 600 k-m². Aluetta ei ole tarkoitus asemakaavoittaa. Toimintojen sijoittamisessa on noudatettava vallitsevien määräysten mukaisia vähimmäisetäisyyksiä mm. naapurikiinteistöihin ja vesistöihin.

Lisäksi palveluihin liittyviä työpaikkoja voi sisältyä Tervalammen kartanon alueelle, jonka **P-2**-kaavamerkintä ja -määräys mahdollistava.

5.2.3 Virkistys

Kaava-alue rajautuu Nuuksion kansallispuistoon, joka on alueen asukkaille tärkeä ulkoilu- ja virkistyskohde. Nuuksioon johtaa useampia reittejä ja polkuja, joita pitkin kävijät pääsevät alueelle.

Tervalammen osayleiskaava-alueella metsäalueita voi käyttää ulkoiluun, luonnossa liikkumiseen, marjastukseen ja sienestykseen jokamiehenoikeudella. Metsissä on kattava metsäautotie- ja polkuverkosto, josta on kaavakartalle nostettu keskeisimmät reitit ohjeellisina ulkoilureitteinä. Myös Tervalammentien varteen osoitettu kävely- ja pyöräilyväylä sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteys Vanhan Turuntien varressa toimivat osana ulkoilureitistöä. Kaavakartalla on osoitettu myös ohjeellinen latupohja, joka koukkaa lännessä kaava-alueen ulkopuolellekin.

Virkistyspalveluista on **MU**-merkinnällä osoitettu Tervalammen entisen koulun läheisyydessä oleva alue valaistuine pururatoineen ja Poikkipuoliaisien eteläpäässä sijaitseva uimaranta-alue.

Lisäksi vesialueet (**W**) ovat tärkeitä ulkoilun ja virkistymisen kannalta. Niitä voi hyödyntää kevästä syksyyn uimisen lisäksi vesiurheiluun ja vesillä liikkumiseen ja kalastukseen. Talvisia virkistymis- ja ulkoilumahdollisuuksia ovat jäätilanteen mukaan esim. pilkkiminen, jäällä liikkuminen hiihtäen, luistellen tai kävellen ja napakelkkailu.

5.2.4 Liikenne

Tervalammen ajoneuvoliikenteen pääyhteyden muodostaa Tervalammentie, joka on osoitettu kaavakartalle yhdystienä (yt). Sen varrelle on osoitettu kävely- ja pyöräilyväylä koko kaava-alueen pituudelta. Muilta osin tieverkko pohjautuu olemassa oleviin yksityisteihin.

Olemassa olevaan tieverkkoon on tehty parannuksia Linnalahdentielle ja Grönkullantielle. Molempien teiden liittymät ovat hankalia etenkin talvisin. Linnanlahdentie, joka kiertää Poikkipuoliaisien rantaa pitkin asuinalueelle, on mutkainen ja jyrkkämäkinen. Uusi ohjeellinen linjaus kiertää mäen pohjoispuolelta, missä on tasaisempaa ja liittymä Tervalammentielle saadaan turvallisemmaksi. Kun uusi tie valmistuu, vanha on syytä poistaa käytöstä. Grönkullantien liittymä on talvisin vaarallinen, koska Grönkullantie on liian jyrkkä.

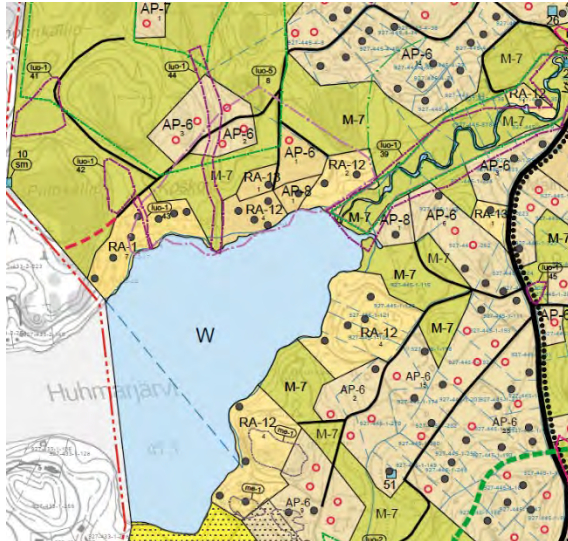
Kaavakartalla on esitetty Grönkullantien ja Tervalammentien liittymän siirtämistä pohjoisempaan. Lisäksi Aholantielelle on tehty linjaus liikenneyhteyden parantamiseksi.



mo	Moottoritie.
st	Seututie.
yt	Yhdystie.
—	Pääsytie.
---	Uusi ohjeellinen tieyhteys.
●●●●●●●●	Ohjeellinen kävelyn ja pyöräilyn reitti.
●●●●●●●●	Ohjeellinen ulkoilureitti.
●●●●●●●●	Ohjeellinen latupohja.

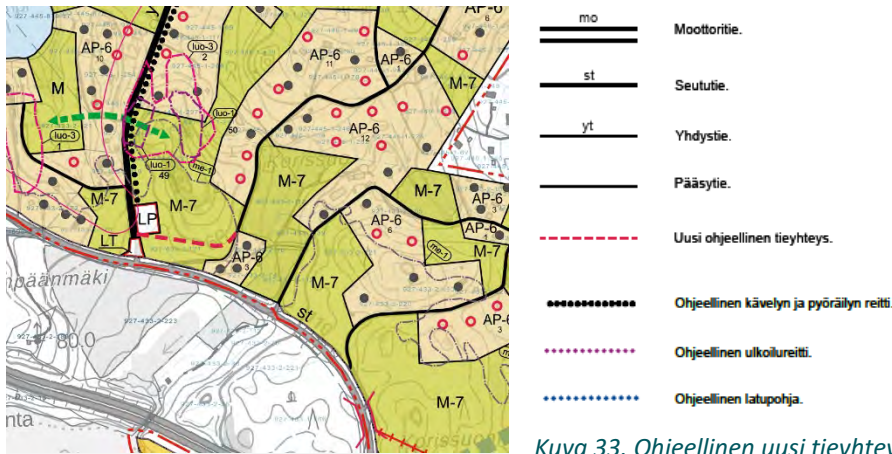
Kuva 31. Ohjeelliset uudet tieyhteydet (punaisella). Pohjoisempaan Linnalahdentien oikaisu ja etelämpänä Grönkullantien uusi linjaus.

Kaava-alueen eteläosassa Pohjois-Huhmarintielle on osoitettu uusi ohjeellinen tieyhteys ja kävely- ja pyöräilyväylä Huhmarin ja Huhmarnummen koulun suuntaan, missä ne voisivat liittyä Palokalliontielle. Tavoitteena on järjestää turvallisempi yhteys koululle ja Huhmariin.



mo	Moottoritie.
st	Seututie.
yt	Yhdystie.
—	Pääsytie.
---	Uusi ohjeellinen tieyhteys.
●●●●●●●●	Ohjeellinen kävelyn ja pyöräilyn reitti.
●●●●●●●●	Ohjeellinen ulkoilureitti.
●●●●●●●●	Ohjeellinen latupohja.

Kuva 32. Ohjeellinen uusi tieyhteys (punaisella) ja kävely- ja pyöräilyväylä Huhmarin ja Huhmarnummen koulun suuntaan.



Kuva 33. Ohjeellinen uusi tieyhteys (punaisella) Aholantielle.

Tervalammen alueella on ollut ongelmana, kun Nuuksioon pyrkivät vierailijat ovat pysäköineet autojaan kapeille kylä- ja muille yksityisteille. Kaavassa Nuuksioon tuleville vieraille on osoitettu pysäköintialue (LP) Järventaustantien varteen, mistä matkaa kohti Nuuksiota voi jatkaa kävellen tai vaikkapa maasto-pyörällä pitkin Järventaustantietä tai ulkoilureittejä. Ulkoilureitit ovat ohjeellisia. Niiden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa.

Järventaustantien pohjoispuolella Poikkipuoliaisesta lähtevän Siuntionjoen varrella on veneenlaskupaikka, joka on osoitettu kaavassa LV-merkinnällä (Venevalkama/veneenlaskupaikka). Vanha ns. karjalaisten venevalkama sijaitsee Tervalammen rannalla.

Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu oikoradan yleissuunnitelmassa osoitettu ratalinjaus sekä Turunväylän yleisen tien alueeksi (LT). Tervalammentien ja Vanhan Turuntien (mt 110) liittymäalue on myös osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Kaavakartalle on merkitty myös ennustetilanteen 2050 mukainen päiviaikainen 55 dB:n liikennemelualue.

5.2.5 Suojelualueet

Kaava-alueen koillisosaan on osoitettu kolme suojelualuetta (SL), joista kaksi itäisempää kuuluu Nuuksion kansallispuiston alueisiin ja kolmas koostuu kahdesta yksityismaiden suojelualueesta, Pöllönkallion luonnonsuojelualue ja Tuliskallion luonnonsuojelualue.

5.2.6 Vesialueet

Vesialueina on osoitettu Poikkipuoliainen, Tervalampi, Huhmarjärvi ja Haukilampi sekä Poikkipuolisesta Tervalampeen ja edelleen Huhmarjärveen virtaava Siuntionjoki.

5.2.7 Luonnon arvokohteet, rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja muinaisjäännökset

Luonnon arvokohteet ja rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on merkitty kaavakartalle selvityksissä esitettyjen suositusten mukaisesti. Lisäksi osayleiskaavassa on ekologisen viheryhteystarpeen merkintä. Sillä osoitetaan liito-oravien kulkuyhteyksiä, joiden alueet on pidettävä puustoisina ja riittävän leveinä. Kartalla osoitettu merkintä on leveytensä osalta viitteellinen. Osa viheryhteystarpeista kulkee ranta-alueilla ja osa rakennetulla alueella.

Lisäksi osayleiskaavassa on esitetty maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys, joka on tunnistettu Uusimaa-kaavassa.

Muinaisjäänösten merkitsemisen lähtökohtana on muinaismuistolaki.

5.3 Yleiset määräykset

Uusien rakennuspaikojen määrä kaava-alueella perustuu emätilaperiaatteeseen. Tervalammen osayleiskaavassa emätilatarkastelu on tehty erikseen rantavyöhykkeellä ja sen ulkopuolella kuivalla maalla. Kuivan maan emätilatarkastelun leikkausajankohta on maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloajankohta 1.1.2000 ja rantavyöhykkeen leikkausajankohtana on rakennuslain voimaantuloaika 1.7.1959.

Rantavyöhykkeellä kullekin emätilalle on määritelty laskennallinen kokonaisrakennusoikeus perustuen ns. muunnetun rantaviivan pituuteen. Rantavyöhykkeellä sijaitsevat kiinteistöt, jotka eivät rajoitu rantaan eikä niillä näin ollen ole rantaviivaa, on huomioitu kuivanmaan mitoituksessa.

Kuivan maan mitoituksessa kullekin emätilalle on määritelty laskennallinen kokonaisrakennusoikeus perustuen pinta-alaan ja edullisuusvyöhykkeisiin. Edullisimmille alueille on osoitettu enemmän rakentamista ja vastaavasti epäedullisemmille alueille vähemmän.

AP-6-, AP-7-, AM-3-, RA-12-, RA-13- ja RA-14-alueiden rakennuspaikkojen rakennusluvut voidaan MRL 44 §:n nojalla myöntää suoraan tämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan perusteella.

AP-8- ja RA-12-alueiden rakennuspaikkojen rakennusluvut voidaan MRL 72 §:n nojalla myöntää suoraan tämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan perusteella.

Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista ja rakennuspaikan yksityiskohtaisesta sijainnista kiinteistöllä voidaan poiketa ilman poikkeuslupamenettelyä pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa tai mikäli niiden ja rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

Osayleiskaava-alueen tarkemmassa suunnittelussa on pyrittävä eheyttämään kyläkuvaa ja vahvistamaan alueen kulttuuriarvoja. Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiden alueiden lähiympäristössä on erityisesti huomioitava uudisrakentamisen sopeuttaminen kylä- tai maisemakuvallisesti tai kulttuuriympäristön kannalta merkittäviin rakennuksiin. Korjausrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön siten, että aluekokonaisuuden arvot eivät vaarannu.

Jätevesihuolto tulee järjestää asianomaisten viranomaisten hyväksymällä tavalla noudattaen talousvesien käsittelyä koskevaa lainsäädäntöä ja Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla jätevesien käsittelytapa on tutkittava jokaisen rakennushankkeen yhteydessä erikseen.

Mikäli kiinteistö ei ole liitettävissä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon eikä kiinteistölle ole raskasta kallustoa kestävästä tieyhteydestä, vesikäymälän asentaminen on kielletty. Ennen rakentamista tulee esittää ratkaisu asianmukaisesta vesihuollon järjestämisestä. Rakennuspaikoilla rakennus on liitettävä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, mikäli se on kohtuullisesti järjestettävissä. Milloin rakennusta ei voida liittää yleiseen vesijohtoon viemäriverkkoon, niin suositellaan alueittain yhteistä talousveden hankintaa sekä jätevesien käsittelyä. Ennen jätevesien käsittelyjärjestelmien rakentamista tulee erillisillä tutkimuksilla ja tarkemmallalla suunnittelulla osoittaa, ettei toimenpiteistä aiheudu ympäristölle haittaa. Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat suunnitelmat on hyväksyttävä kunnassa.

Mikäli rakennus liitetään jätevesiverkostoon, voi rakennuspaikan koko olla pienempi kuin kaavamääräyksessä AP-6, AP-7, AP-8, RA-12- ja RA-13, kuitenkin vähintään 2 000 m².

Rakennuslupahakemuksessa on osoitettava, että talousvesi täyttää talousveden laatua koskevien asetusten mukaiset laatuvaatimukset.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee vesi- ja jätehuoltoasioihin kiinnittää erityistä huomiota.

Hulevedet tulee imeyttää kiinteistöllä eikä niitä saa johtaa suoraan vesistöön.

Rantojen metsänhoidossa noudatetaan Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia. Rantametsien hoidossa tulee kiinnittää erityishuomiota maisema- ja luontoarvoihin.

MU-alueilla sekä sr-1-, sk-, luo-1-, luo-2-, luo 3-, luo-4- ja luo-5-alueilla maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Kuitenkin, mikäli luo-1-, luo-2-, luo 3-, luo-4- tai luo-5-merkintä koskee maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, maisematyölupaa ei tarvita puiden kaatamiseen. Maisematyölupaa ei tarvita myrsky- ja hyönteistuhojen korjaamiseen.

6 TAVOITTEIDEN JA PALAUTTEEN HUOMIOIMINEN

6.1 Osayleiskaavan suhde MRL 73 § mukaisiin erityisiin sisältövaatimuksiin

Rakentamisen soveltuvuutta rantamaisemaan on ohjattu kaavassa antamalla rakentamisen rantaetäisyyttä sekä rakennusten ja rannan välistä suojapuustoa koskevia määräyksiä. Kaavan yleismääräysten mukaisesti rakennettaessa ranta-alueelle tulee vesi- ja jätehuoltoasioihin kiinnittää erityistä huomiota.

Kaava-alueella on paljon olemassa olevaa rakennuskantaa. Uusia omarantaisia rakennuspaikkoja on kaavalla osoitettu vain viisi (5). Yhtenäistä rakentamatonta rantaa on pyritty säilyttämään osoittamalla rakennuspaikkoja olemassa olevan rakentamisen yhteyteen.

6.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottaminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on ryhmitelty asiasisällön perusteella viiteen kokonaisuuteen, jotka on lueteltu alla olevassa taulukossa seitsemän (7) vasemmassa sarakkeessa. Oikeaan sarakkeeseen on kirjattu ko. tavoitteen huomioiminen Tervalammen osayleiskaavassa.

Taulukko 7. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioiminen osayleiskaavassa.

VAT	Huomioiminen kaavassa
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	Kaavassa on osoitettu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmille alueille uusia asuin-/lomarakennuspaikkoja ja olemassa olevia lomarakennuspaikkoja, joilla käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia huomioiden kaava-alueen sijoittuminen Vihdin palveluiden läheisyyteen sekä maltillisen etäisyyden päähän lähitaajamien palveluista ja kauppakeskusalueilta. Rakennuspaikat täydentävät alueen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja lisäävät kunnallistekniikan hyödyntämistä. Kaavalla tuetaan alueen olemassa olevia elinkeinoja osoittamalla alueita maa- ja metsätalouden ja virkistyskäyttöön.
Tehokas liikennejärjestelmä	Alue on pääosin haja-asutusalueita, jolla yksityisautoilu on pääasiainen liikkumismuoto. Osa uusista rakennuspaikoista sijoittuu siten, että niiden asukkaat pysyvät hyödyntämään joukkoliikenneyhteyksiä. Uusi rakentaminen on osoitettu pääsääntöisesti olemassa olevien teiden varsille. Kaavassa on huomioitu uuden Espoo-Salo oikoradan suunnitelmat.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	Kaava-alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa eikä sellaista kaavalla ole osoitettu. Alueella tai sen läheisyydessä olevat maantiet ja mahdollisesti toteutettava, suunnitteilla oleva rautatie aiheuttavat melua alueelle. Kaavatyössä hyödynnetään meluselvityksen tietoja ja uudet rakennuspaikat on osoitettu melualueiden ulkopuolelle. Rakentamista ei ole osoitettu tulvaherkille alueille.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	Suunnittelualueen luonnonympäristö ja muinaisjäännekohteet on inventoitu. Kaavassa on osoitettu omilla merkinnöillään ja määräyksillään arvokkaat luontokohteet, maisema-alueet ja rakennukset sekä muinaisjäännekohteet ym. kulttuuriperintökohteet Nuuksion kansallispuiston alueelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Rakentaminen on osoitettu olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Vapaata rantaviivaa on jätetty virkistyskäyttöä varten.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto	Kaavakartalle on osoitettu alueella kulkeva voimajohto.

6.3 Maakuntakaavoituksen huomioon ottaminen

Osayleiskaavassa on huomioitu alueen kattava Uusimaa-kaava. Uusimaa-kaavassa Tervalammen osayleiskaavan alue on osoitettu ns. valkoisena alueena, johon ei kohdistu maakunnallisia aluevarausmerkintöjä. Osayleiskaava työssä on huomioitu maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Lisäksi kaava-alueetta koskevat seuraavat maakuntakaavan merkinnät ja määräykset: suojelualue, Natura 2000 -alue, arvokas geologinen muodostuma, pohjavesialue, valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie, päärata, voimajohto sekä viheryhteystarve.

6.4 Kunnan tavoitteiden huomioiminen

Tervalammen osayleiskaava toteuttaa Vihdin strategisen yleiskaavan tavoitteita.

Uuden asuinrakentamisen osoittamisessa on hyödynnetty edullisuusvyöhyketarkastelua. Tämä toteuttaa strategisessa yleiskaavassa esitettyä kylän ydinalueen ja kehittyvän kyläkeskuksen tavoitetta sekä ohjaa vähemmän rakentamista metsän ja luonnonrauhan vyöhykkeille.

Kaavassa on osoitettu ulkoilureittiyhteys Tervalammentien ja Nuuksion kansallispuiston välille. Kansallispuiston saavutettavuutta on kehitetty osoittamalla ulkoilureitin yhteyteen pysäköintialue.

Pohjavesialue on huomioitu kaavassa merkinnällä ja määräyksillä.

Tervalammentien varteen on osoitettu kävely- ja pyöräilyväylä mikä toteuttaa strategisen yleiskaavan vaatimusta kävely- ja pyöräilyliikenteen turvallisuuden huomioimista. Samoin on osoitettu uusi kävelyn ja pyöräilyn yhteys Vanhan Turuntien varteen.

Vihdin kunnanvaltuusto on hyväksynyt 9.5.2022 kuntastrategian 2022–2025. Osoittamalla uutta pientalorakentamista alueelle kaava tukee kunnan tavoitetta olla kasvava pääkaupunkiseudun kehyskunta, jossa voi asua taajamassa palvelujen äärellä tai maaseudun rauhassa.

6.5 Palautteen huomioiminen

Kaava luonnoksen laatimisessa on otettu huomioon viranomaisilta sekä asukkailta saadut palautteet. Muutoksia on tehty muun muassa mitoituksen osalta mitoituksen määrän sekä sijainnin suhteen.

7 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla suunnitelman toteuttamisen ekologisia, kulttuurisia, sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia. Vaikutuksia tarkastellaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä esitettyjen aihepiirien mukaisesti sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT) peilaten. Lisäksi osayleiskaavaehdotusta arvioidaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja ylempien asteisten kaavojen (maakuntakaavan ja strategisen yleiskaavan) toteutumisen osalta.

Kaavatyötä ohjaavan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä tarpeellisessa määrin suunnitelman ympäristövaikutukset koko siltä alueelta, jolle kaavalla voidaan arvioida olevan vaikutuksia. Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön, lukuun ottamatta vaikutuksia vesistöihin ja vesitalouteen. Sen sijaan yhdyskuntarakenteen, elinkeinotoiminnan ja liikenteen kannalta osayleiskaavaratkaisulla voi olla hyvinkin laaja-alaisia, seudullisia vaikutuksia. Erityisesti Nuuksion alueen läheisyys edellyttää tavallista laajempaa vaikutusten arviointia luontoarvojen osalta. Osayleiskaavan toteutus mitoitettavana kaavana edellyttää lisäksi erityistä rakentamisen ja rakenteen muutosten vaikutusten arviointia niin maanomistajien kuin muidenkin osallisten kannalta sekä rakentamisen laajempien vaikutusten arviointia seudulliselta ja maakunnalliselta kannalta.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin selvityksiin ja käytössä oleviin muihin tietoihin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

7.1.1 Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen

Kaavassa on osoitettu yhteensä 404 uutta rakennuspaikkaa, josta 8 on osoitettu loma-asumiseen ja 396 vakituiseen asumiseen. Kaava mahdollistaa uusien asukkaiden sijoittumisen alueelle. Mikäli alueelle muuttaa lapsiperheitä, alueen väestö muuttuu nuoremaksi. Uusien asukkaiden myötä kylän toiminta vilkastuu ja elinvoima lisääntyy. Uusien rakennuspaikkojen toteutuessa alueelle voidaan ennustaa väestön lisääntyvän noin 1200 henkilöllä.

Täydentyy ehdotusvaiheessa

7.1.2 Vaikutukset yhdyskunta- ja aluerakenteeseen

Kaavassa uusia rakennuspaikkoja on osoitettu yhteensä 404. Uudet rakennuspaikat täydentävät ja tiivistävät kylärakennetta sijoituessaan olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Kaavatyötä varten on laadittu edullisuusvyöhyketarkastelu vakituiseen asuinrakentamiseen soveltuvista alueista. Näillä alueilla uudet rakennuspaikat sijoittuvat yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmin.

Täydentyy ehdotusvaiheessa

7.1.3 Vaikutukset olevaan rakennettuun ympäristöön

Uudet rakennuspaikat eivät edellytä muutoksia rakennetussa ympäristössä ja ne sijoittuvat siten, ettei niillä ole juurikaan vaikutusta olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

7.1.4 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rakennettujen ympäristöjen rakennushistorialliset, rakennustaiteelliset ja historialliset arvot sekä ympäristö- ja maisema-arvot on selvitetty ja selvityksen tulokset on huomioitu yleiskaavassa. Kaavassa on osoitettu rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat alueet ja kohteet, sekä ohjeistettu jatkosuunnittelua ja rakentamista näillä alueilla ja kohteissa kaavamääräyksiin. Kaavaratkaisussa on huomioutu ja siinä ohjataan säilyttämään rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Kaava tukee rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaiden piirteiden säilymistä kaava-alueella.

Suojeltavina rakennuksina tai rakennusryhminä on osoitettu arvokkaimmat säilytettävät kohteet. Arvokkaina rakennuksina tai rakennusryhminä on osoitettu kohteet, jotka suositellaan säilyttämään. Lisäksi kaavassa on osoitettu kyläkuvallisesti tai maisemallisesti merkittävät alueet ja kohteet. Kaavamääräyksissä ohjeistetaan kohteiden ja alueiden arvojen huomioimiseen korjaus- ja muutostöissä sekä mahdollisen täydennysrakentamisen sovittamista kohteiden ja alueiden arvoihin. Lisäksi Karhumäen hautauspaikka on osoitettu muuna suojeltavana kohteena. Näitä kaikkia kohteita ja alueita koskevista suunnitelmista ohjataan pyytämään museoviranomaisen lausunto.

Kyläkuvallisesti tai maisemallisesti merkittävälle alueelle on osoitettu jonkin verran niiden kylärakennetta täydentäviä uusia rakennuspaikkoja. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat olemassa olevan rakenteen lomaan sitä täydentäen. Alueiden rakennuskanta on jo nykyisellään ajallisesti kerroksellista, joten täydennysrakentaminen ei muuta alueiden luonnetta olennaisella tavalla. Kyläkuvallisesti merkittävien alueiden kaavamääräyksessä ohjataan sopeuttamaan uudisrakentaminen alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja ominaispiirteisiin. Kaavamääräyksessä mm. ohjataan huomioimaan lähiympäristön muut rakennukset, uudisrakennusten massoittelua ja julkisivujen sommittelua sekä pihapiirien rakennusten sijoittelua suhteessa toisiinsa. Osoitettujen uusien rakennuspaikkojen vaikutukset kyläkuvallisesti tai maisemallisesti merkittäviin alueisiin jää vähäiseksi.

Tervalammen kartanon alue on osoitettu palveluiden ja asumisen alueena P-2. Kaavamääräyksessä ohjataan huomioimaan alueen kulttuuri- ja rakennushistorialliset sekä maisemalliset arvot aluetta kehitettäessä sekä säilyttämään olemassa olevaa rakennuskantaa. Lisäksi alueen tarkempi suunnittelu ohjataan ratkaistavaksi asemakaavalla. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Lisäksi Tervalammen kartanon alueen rakennuskanta on huomioitu *kyläkuvallisesti tai maisemallisesti merkittävä alue tai kohde* -merkinnällä. Kaava tukee rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaiden piirteiden säilymistä Tervalammen kartanon alueella.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Arkeologisen inventoinnin mukaiset kohteet ja alueet on osoitettu kaavakartalle omilla merkinnöillään ja määräyksillään eikä uusia rakennuspaikkoja ole sijoitettu näiden alueiden / kohteiden kohdalle.

Kaavalla ei heikennä arkeologisten kulttuuriperinnön kohteiden arvoa eikä vaikuta myöskään heikentävästi niiden säilymiseen.

7.1.5 Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Kaava-alueella on pyritty turvaamaan maa- ja metsätalouden harjoittaminen osoittamalla uudet rakennuspaikat olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen ja osoittamalla maa- ja metsätalouden harjoittamiseen mahdollisimman laajat ja yhtenäiset alueet. Maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden lisäksi on osoitettu MA-1-alueita, jotka on varattu viljelyalueiksi.

Uusien rakennuspaikkojen ja tieyhteyksien alle jää maa- ja metsätalousmaata. Lopullinen pinta-ala riippuu uusien rakennuspaikkojen koosta.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

7.1.6 Vaikutukset alueen palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan

Tervalammen alueen asukkaat hakevat pitkälti omat kaupalliset, kunnalliset ja terveyshoitopalvelunsa kyläalueen ulkopuolelta. Tähän kaava ei juurikaan tuo muutoksia.

Kaavan toteutumisella voi olla kuitenkin positiivisia vaikutuksia alueen virkistyspalveluihin sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin ja sitä kautta myös saavutettavuuteen. Kaavassa on pyritty tiiviiseen kylärakenteeseen mikä osaltaan jättää tilaa eri alueiden virkistyskäyttöön. Lisäksi väestönkasvun myötä julkinen liikenne voi parantua kysynnän lisääntyessä, mikä edesauttaa palvelujen saavutettavuutta kyläalueen ulkopuolelta.

Nuuskion kävijöille uusi pysäköintialue Järventaustantien varteen ja ulkoilureittiyhteydet tietävät parantua nykyiseen.

Elinkeinojen osalta kaava mahdollistaa AP-alueilla pienien yritysten syntymisen. Merkittävin alue työpaikkojen ja elinkeinotoiminnan kannalta lienee Tervalammen kartanon alue, joka mahdollistaa monimuotoisen ja houkuttelevan toimintaympäristön myös palveluyrityksille. Kaavan mahdollistama asukasmäärän kasvu luo edellytyksiä kaupallisten palvelujen syntymiselle. Noin 2000 asukkaan väestöpohja mahdollistaa esimerkiksi pienen lähimyymlän tai elintarvikekioskin toiminnan.

Kaiken kaikkiaan kaavan vaikutukset alueen palvelurakenteeseen, palveluiden saatavuuteen, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan ovat positiivisia. Kaava toteutuminen lisää jonkin verran alueen veto- ja elinvoimaa.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

7.1.7 Vaikutukset alueen tekniseen huoltoon

Lisääntyvä väestö ja uudet rakennuspaikat luovat paineita niin Tervalammentien kuin yksityistieverkon parantamiseen ja kunnossapitoon.

Turvallisuussyistä on tarpeen rakentaa kävelyn ja pyöräilyn yhteys Vanhan Turuntien varteen ja Tervalammentien varteen koko kaava-alueen pituudelta. Lisäksi on tarpeen suunnitella ja rakentaa turvallinen yhteys Huhmarnummen koulun ja Huhmarin suuntaan.

Uudisrakentamisen ja käyttötarkoitusten muutosten myötä kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston kehittäminen ja laajentaminen muuttuu ajankohtaisemmaksi.

Tervalammen vesiosuuskunnan näkökulmasta on hyvä, että siihen liittyisi uusia osakkaita: nykyisellään verkosto on vajaakäytössä, minkä takia ilmenee aika ajoin tukoksia.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

7.1.8 Vaikutukset alueen liikenneverkkoon ja liikenteeseen

Tervalammentien yhteyteen osoitetun pyörätien samoin kuin Huhmarin yhteyden rakentamisella on myönteiset vaikutukset alueen sisäiseen liikenneverkkoon: uudet kävelyn ja pyöräilyn yhteydet parantavat saavutettavuutta ja liikenneturvallisuutta. Kun pyöräilijöille ja kävelijöille tarkoitetut yhteydet ja saavutettavuus paranevat, se lisää myös halua liikkua ilman autoa.

Uusien kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien myötä kävely ja pyöräily lisääntyy, mutta toisaalta lisääntynee myös autoilu ja liikennemäärät, koska alueen asukasluku kasvaa. Tervalammen nykyiseen liikenneverkkoon sillä ei kuitenkaan liene suuria vaikutuksia. Liikenneverkko toimii, kunhan tehdään kaavassa osoitetut pienet korjaukset.

Järventaustantien alkupäähän osoitettu pysäköintialue, joka palvelee Nuuksion kansallispuiston kävijöitä, vähentää alueen hallitsematonta pysäköintiä ja ohjaa kansallispuiston kävijöitä pois alemman luokan sivuteiltä.

Kasvava asukasmäärä luo myös lisää käyttäjiä alueella toimivaan julkiseen liikenteeseen. Tämä vaikuttaa positiivisesti alueen julkisen liikenteen palveluiden tarjontaan.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

7.1.9 Vaikutukset virkistykseen

Virkistymismahdollisuudet paranevat sen myötä, kun uudet kävely- ja pyöräilyväylät Tervalammentien ja Pohjois-Huhmarintien varteen rakentuvat ja alueen ulkoilureitistöä kehitetään. Lisäksi kasvava asukasmäärä edistää sitä, että alueen vapaa-ajan toimintaa kuten liikuntapalveluita voitaisiin laajentaa alueella.

Järventaustantien alkupäähän on osoitettu pysäköintialue ja yhteyksien kehittäminen Nuuksion suuntaan parantavat myös alueen ulkopuolelta tulevien virkistysmahdollisuuksia.

Uutta rakentamista on osoitettu ensisijaisesti olemassa olevan asutuksen ja kylärakenteen yhteyteen. Näin kaavaratkaisu ei merkittävästi vähennä virkistyskäyttöön soveltuvia alueita. Myös yhteydet rannoille säilyvät lähes ennallaan.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

7.1.10 Ympäristöhäiriöt

Merkittävin ympäristöhäiriö alueella on liikennemelu, joka lisääntyy väkimäärän lisääntymisen myötä hieman etenkin Tervalammentiellä. Lisäksi liikenteen melu tulee lisääntymään meluntorjuntatoimista huolimatta kaava-alueen eteläosissa, mikäli Espoo-Salo oikorata rakennetaan ja junaliikenne alkaa radalla. Samaan aikaan Turunväylän ja Vanhan Turuntien liikennemäärät lisääntyvät, mikä sekun aiheuttaa lisääntyvää liikennemelua.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

7.1.11 Sosiaaliset vaikutukset

Kylän väestömäärän kasvaessa ja kylärakenteen tiivistyessä sosiaalinen kanssakäyminen vilkastuu, kylä muuttuu elävämmäksi ja kylän yhteisöllisyys lisääntyy. Toisaalta osa nykyisistä asukkaista saattaa suhtautua kaavan mukaiseen rakentamiseen myös negatiivisesti, mikäli omaan lähielinpiiriin kohdistuu muutoksia. Asukasmäärän noustessa ja etenkin mahdollisten perheiden muuttaessa alueelle päiväkotien ja koulun toiminnat tulevat vahvistumaan, kun lapsimäärä kasvaa tai pysyy samana.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

7.2 Vaikutukset luontoon

Kaavan toteutumisen myötä luonnonympäristö vähenee, kun alueen uudet rakennuspaikat otetaan käyttöön ja rakennetaan. Toisaalta tilalle syntyy uusia rakennetun ympäristön elinympäristöjä. Samoin käy melko pienelle alalle peltoalueilla, jotka häviävät uuden rakentamisen alle.

Luonnon arvokohteisiin kaavalla ei pitäisi olla suurta vaikutusta, koska luonnon arvokohteet on osoitettu kaavakartalla ja kaavamääräyksiin niiden säilyminen on turvattu mahdollisimman hyvin. Lisääntyvät väestön myötä liikkuminen metsäalueilla lisääntyy, millä voi olla vähäisiä negatiivisia vaikutuksia luonnon arvokohteisiin.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

7.2.1 Vaikutukset maisemaan

Uusien rakennuspaikkojen toteutumisesta aiheutuu monin paikoin paikallisia muutoksia lähimaisemassa. Siellä, missä uusi rakentaminen sijoittuu avoimien peltoalueiden reunalle tai esim. Tervalammentien varteen, maisemakuva muuttuu enemmän. Uudet rakennuspaikat on kuitenkin haettu siten, että ne sopeutuisivat kylämaisemaan mahdollisesti jopa rikasten ja monipuolistaen sitä.

Arvokkaat pellot on kaavassa otettu hyvin huomioon ja niille on kaavakartalla oma merkintä ja määräykset. Näin ollen kaava vaikuttaa myönteisesti niiden säilymiseen. Yhden maisemallisesti arvokkaan pellon (Pitkäniittu) laitaan, nauhamaisesti tien viereen on esitetty seitsemän uutta rakennuspaikkaa ja yksi vielä vähän keskemälle peltoa. Rakennuspaikat syövät jonkin verran peltoalaa ja tukkivat yhden pitkän luoteis-kaakkosuuntaisen peltonäkymän, joka aukeaa kaava-alueen ulkopuolelta. Tällaista näkymää ei ole kuitenkaan esitetty selvityksissä. Pellon ydinalue säilyy, samoin perusselvityksissä esitetyt tärkeät näkymät.

Tervalammentien länsipuolella Tervalammen kohdalla perusselvityksissä pitkäksi merkitty etelä-pohjoissuuntainen näkymä hieman vaikeutuu uusien rakennuspaikkojen myötä. Peräläntien varteen on kyllä jätetty katko, josta avautuvat näkymät molempiin suuntiin mutta se on kapeahko, jos ajatellaan näkymää Tervalammentien ja Riiheläntien risteyksestä saakka. Yhden rakennuspaikan pienellä siirrolla aukkoa saisi levitettyä.

Viheryhteystarpeet on hyvin huomioitu Poikkipuoliaisen ja Tervalammen rannoilla.

Osa kylä- tai maisemakuvallisesti arvokkaista kokonaisuuksista on otettu hyvin huomioon kaavassa. Esimerkiksi Tervalammen kartanon ja työlaitoksen alueelle on oma kaavamerkintänsä ja määräykset. Alueen tarkempi suunnittelu ratkaistaan asemakaavalla. Aluetta koskevista suunnitelmista joudutaan pyytämään museoviranomaisen lausunto. Kaava vaikuttaa myönteisesti niiden säilymiseen. Poikkipuoliaisen luoteisranta on myös turvattu MA-1-, M-7- ja luo-merkinnöillä, joskin aivan aluerajauksen laidalla on pari uutta rakennuspaikkaa.

Edellisen lisäksi kolmelle kylä- tai maisemakuvallisesti arvokkaalle kokonaisuudelle on esitetty 1-3 uutta rakennuspaikkaa nykyisten rakennuspaikkojen lomaan tai aluerajauksen laidalle. Tällä saatetaan heikentää nykytilannetta, mikäli tulevat rakennukset poikkeavat suuresti olevasta rakennuskannasta erityisesti niissä tapauksissa, jossa rakennuspaikat on esitetty nykyisten rakennuspaikkojen lomaan. On hyvä, että kaava ei mahdollista kovin massiivista rakentamista. Alueita ei ole kuitenkaan tarkoitus asemakaavoittaa, joten tarkempaa ohjeistusta ei ole tulossa. Yleisesti ottaen on myönteistä, että uudet rakennuspaikat monin paikoin sijoittuvat olemassa olevan rakentamisen yhteyteen.

7.2.2 Vesistövaikutukset

Alueen toteutumisella kaavan mukaisesti ei ole vaikutuksia pohjaveteen. Lisäksi pohjavesien suojelu on huomioitu kaavamääräyksissä. Myöskään vesitalouteen kaavalla ei ole vaikutusta.

Pintavesiin kohdistuvia riskejä on pyritty minimoimaan ohjaamalla alueen kiinteistöjä liittymään joko olemassa olevaan tai tulevaisuudessa rakennettavaan vesi- ja viemäriverkostoon rakennuspaikan pinta-alavaatimusta höllentämällä. Lisäksi kaavan muut yleiset määräykset minimoivat vesistöihin kohdistuvia vaikutuksia.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

7.2.3 Ilmastovaikutukset

Tervalammen kyläalueen osayleiskaavan merkittävimmät tunnistetut ilmastovaikutukset koskevat rakentamista, asukkaiden liikkumista ja asuinrakennusten energiankäyttöä. Kokoluokaltaan suurimmat ilmastopäästöjen lähde on rakennusmateriaalien valmistus. Kaava-alueen toteutuksessa on syytä kiinnittää rakentamisen ilmastovaikutusten lieventämisen lisäksi kestävien kulkumuotojen tukemiseen. Kaava-alueen asukkaiden liikkumisesta syntyy kumulatiivisesti merkittävät ilmastovaikutukset. Kokonaisuudessaan Tervalammen kyläalueen osayleiskaavan ilmastovaikutukset ovat todennäköisesti korkeintaan vähäisesti kielteiset.

Kaava-alue on pääosin haja-asutusaluetta, jolla yksityisautoilu on pääasiallinen liikkumismuoto. Osa kaavassa ohjatuista uusista rakennuspaikoista on sijoitettu siten, että niiden asukkaat pystyvät hyödyntämään joukkoliikenneyhteyksiä. Kaavaratkaisu mahdollistaa 1 180 uuden asukkaan sijoittumisen Tervalammen osayleiskaavan alueelle. Uusien asukkaiden myötä alueen liikennemäärä todennäköisesti kasvaa, mikä lisää alueen liikenteestä aiheutuvien päästöjen määrää. Väestön kasvu voi myös aiheuttaa lisäkysyntää joukkoliikenteen palveluille, jolla liikenteen päästöjä voitaisiin saada laskettua. Myös Helsinki-Turku välille suunniteltu Tunnin juna- hankkeen Espoo-Salo oikoratalinjaus sijoittuu kaava-alueen eteläosaan Turunväylän pohjoispuolelle. Hanke voisi toteutuessaan vähentää yksityisautoilun määrää esim. työpaikkamatkojen osalta Helsingin suuntaan.

Liikkumisen ilmastovaikutukset riippuvat lopulta asukkaiden valinnoista. Asukkaiden valintoihin voidaan vaikuttaa luomalla kaava-alueelle turvallisia ja toimivia kevyen liikenteen yhteyksiä. Näin asukkaat sekä alueella vierailevat valitsevat yhä todennäköisemmin kestäviä liikkumismuotoja. Kaava-alueelle on osoitettu kävely- ja pyöräilyväylä Vanhan Turuntien varteen ja Tervalammentielle koko kaava-alueen pituudelta sekä lisätty myös yksittäisiä kevyen liikenteen väyliä.

Tervalammen kyläalueen osayleiskaavassa uudet rakennuspaikat on ohjattu pääasiassa olemassa olevan kylärakenteen yhteyteen. Kaavassa on huomioitu uusien asuinalueiden sijoittelu niin, että ne sijoittuisivat olemassa olevien tieverkkojen ja vesihuoltoverkoston läheisyyteen. Näin ollen, uusien tieverkkojen ja muun infran rakentamisesta ei aiheudu juurikaan ilmastopäästöjä.

Uusia rakennuksia varten täytyy kuitenkin kaataa jonkin verran metsää, jolla on vaikutusta alueen hiilivarastoihin ja – nieluihin. Rakentamisen myötä hiilivarastot ja -nielut pienenevät. Rakennettavat alueet ovat suhteellisen pieniä ja maankäytön muutoksen vaikutukset Vihdin kunnan hiilitaselle ovat vähäiset. Luonnonmukaisiksi jääviin alueisiin ja rakennettuihin viherrakenteisiin liittyvillä ratkaisuilla voidaan vahvistaa kaava-alueen ilmastokestävyyttä.

Energiatehokkuuden parantuminen ja kiinteistötason uusiutuvan energian tuotannon lisääntyminen kasvattavat rakentamisvaiheen valintojen suhteellista painoarvoa rakennuksen elinkaarenaikaisista ilmastopäästöistä. Rakennusten osalta päästöihin voidaan vaikuttaa suosimalla puupainotteista rakentamista. Puurakentamisen ilmastoparemmuus perustuu pienempiin valmistuksen aikaisiin päästöihin ja

puun kykyyn varastoida hiiltä rakenteisiin pitkäksi aikaa. Laajemmasta näkökulmasta ilmastohyödyt eivät ole niin selkeät, koska puurakentamisen ilmastovaikutukset riippuvat metsien hiilinielun ja puutuotteiden hiilivarastojen kehityksestä sekä puulla korvattavien materiaalien valmistuksen ilmastopäästöistä.

Kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen ja hiilen sidonnan lisäämiseen lisäksi kaavassa on huomioitava ilmastomuutoksen pitkällä aikavälillä tuomiin muutoksiin sopeutuminen ja äkillisimpiin sään ääri-ilmiöihin varautuminen rakennettavalla alueella. Kaavan selostus ja merkinnät sisältävät kuitenkin sopeutumista tukevia luonnon monimuotoisuutta ja pohjaveden suojelemiseen tarkoitettuja määräyksiä. Rakennettavat alueet eivät ole tulvariskialueella. Muutoinkaan kaava-alueella ei todennäköisesti ole ilmastomuutokselle haavoittuvia toimijoita ja altistuvia alueita. Jatkosuunnittelussa on kuitenkin syytä tunnistaa kaava-alueen ilmatoriskit.

Vihdin kunnan ilmastostrategiassa kaavoituksen tavoitteet liittyivät liikenteen kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen sekä yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Myös sään ääri-ilmiöihin liittyvien riskien huomiointi kaavoituksessa oli mainittu. Kunta on mukana KUUMAA-kuntien välisessä seudullisessa yhteistyössä. KUUMAA-kuntien tavoite on vähentää kasvihuonekaasupäästöjään 80 %:lla vuoteen 2050 mennessä. Osayleiskaavan sisältö tukee kunnan kestävän kehityksen tavoitteita.

7.3 Vaikutukset talouteen

Kaavalla on suoria taloudellisia vaikutuksia alueen maanomistajiin, koska alueen rakennusoikeus on määritetty. Rakennuspaikkojen olemassaolo lisää tilojen vakuusarvoa ja helpottaa myös uudisinvestointien rahoitusta. Alueen toteuttaminen on pääosin maanomistajien asia.

Maa- ja metsätalouteen kohdistuvia talousvaikutuksia syntyy vähenevästä metsä- ja peltopinta-alasta.

Lisääntyviä kuluja ja rahoitustarvetta niin julkisen sektorin kuin yksityisten osalta aiheutuu seuraavista:

- Lisääntyvän liikenteen aiheuttamat paineet tieverkon kunnossapitoon ja hoitoon
- Vanhan Turuntien varren kävely- ja pyöräilyväylän rakentaminen
- Tervalammentien varren kävely- ja pyöräilyväylän rakentaminen
- Pohjois-Huhmarintien jatkeen (tie + kävely- ja pyöräilyväylä) rakentaminen
- Linnalahdentien uusi linjaus asuinalueelta Tervalammentielle
- Grönkullantien ja Tervalammentien linjauksen parannustoimenpiteet
- Nuuksion kävijöiden pysäköintialue ja mahdolliset uudet yhteydet Nuuksiin
- Vesihuollon rakentaminen Tervalammen entiseltä koululta etelään
- Tervalammen kartanon asemakaavoitus
- Julkisen liikenteen kehittäminen

Kaavaluonnoksen mahdollistama asuinrakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita, jotka lisäävät kunnan verotuloja, mutta samalla kunnan tuottamien palveluiden tarve kasvaa.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

8 TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman alkuvuodesta 2024, koska kaava ohjaa suoraan rakentamista vakituisen asumisen (MRL 44 §) ja loma-asumisen (72 §) osalta: osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena kaavassa osoitetuilla rakennuspaikoilla.

Tervalammen kartanon alueen kehittäminen edellyttää asemakaavan laatimista, joka voidaan myös aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Tieverkoston parantaminen ja uusien kävely- ja pyöräilyväylien rakentaminen edellyttää suunnittelua. Kiireellisin näistä on Tervalammentien varteen sijoittuva kävely- ja pyöräilyväylä. Sitä mukaa, kun yksityistiekunnilta löytyy resursseja, voidaan ryhtyä parantamaan Linnalahdentien ja Grönkullantien linjauksia. Näihin kannattaa kysyä mahdollisuutta saada tukea ELY-keskukselta ja kunnasta.

Kaikki uudet vesihuoltoverkon piirissä olevat tai tulevat alueen kiinteistöt veloitetaan liittymään kyseisen alueen vesi- ja viemäriverkoston.

Vesihuoltoverkoston laajentaminen koskemaan myös kaava-alueen eteläosaa kytkeytyy Etelä-Nummelan alueen toteutumiseen.

Lähtökohtaisesti kaavan toteutuminen kokonaisuudessaan lienee noin 10-15 vuoden päässä.

Vihdin kunta valvoo rakennuslupien kautta alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeseen ja ympäröivään maisemaan.

Täydentyä ehdotusvaiheessa

Helsingissä 3.10.2023

FCG Finnish Consulting Group Oy

Marjo Kirillow

Projektijohtaja, maisema-arkkitehti

9 LÄHTEET

Vihdin kunnan strategiat:

- Vihdin kunnan talousarvioesitys 2023 ja taloussuunnitelma 2024-2025. KV 7.11.2022.
- Vihdin kunnan strategia 2022-2025 KV 9.5.2022.
- Vihdin elinkeinostrategia 2021-2025 KV 15.2.2021.

Maankäyttö:

- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, [Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet \(ymparisto.fi\)](#).
- Uusimaa-kaava 2050, [Uusimaa-kaava 2050 katsoo 30 vuoden päähän \(uudenmaanliitto.fi\)](#).
- MAL 2020 Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma.
- Vihdin kunnan kaavoituskatsaus 2022 ja kaavoitusohjelma vuosille 2023-2024.
- Vihdin kunnan strateginen yleiskaava 2050.
- Vihdin kunnan päivitetty maapoliittinen ohjelma. KV 03.06.2019.
- Vihdin kunnan rakennusjärjestys 13.11.2020.
- Maaseuturakentamisen uudet periaatteet, Suunnittelutarveratkaisujen käsittelyperusteet, Vihti 2021.
- Länsiradan maankäytön kehityskuva. FCG Oy, A-konsultit Oy, Strafica Oy, 10.6.2009.
- Metropolialueelle kestävä aluerakenne (METKA). Uudenmaan Liitto, 2008.
- Turunväylän (vt 1) ja Espoon – Lohja -radan liikennekäytäväselvitys (ELVI). Sito Oy, 2007.
- Tervalammen kyläsuunnitelma. Tervalammen kylätoimikunta, 2004 Liikenne.
- Espoo-Salo-oikoradan kartat ja pituusleikkaukset (liittyen yleissuunnitelmaan). Väylävirasto, 2020.
- Vihdin liikennejärjestelmäsuunnitelma 2018.
- Liikenneviraston maanteiden EU-meluselvitys - 2017 EU:n ympäristömeludirektiivin (2002/49/EY) mukainen meluselvitys, Liikennevirasto 2017.
- Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035. Uudenmaan liiton julkaisuja C72 – 2014.
- Vihdin jalankulku-, pyörätie- ja ulkoilureittiverkoston kehittämissuunnitelma, WSP Finland Oy 2012.
- Vihdin liikenneturvallisuussuunnitelma, UUD ELY 2012.
- Oikorata Espoo-Salo alustava yleissuunnitelma, Liikennevirasto 2010.
- Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma. Uudenmaan liiton julkaisuja C 55 – 2007.
- Vihdin tieliikenteen meluntorjunnan yleissuunnitelma. Tielaitos ja Vihdin kunta, 1999.
- Vihdin tieliikenteen meluselvitys. Tielaitos, Vihdin kunta & LT-Konsultit Oy, 1998.
- [Kävelyn ja pyöräilyn väylä suunnitteilla Vanhan Turuntien \(MT110\) varteen Veikkolan Kytäjäntien ja Vihdin Pillistöntien välille - ely - ELY-keskus](#)

Kunnallistekniikka:

- Vertailu siirtoviemäri- ja keskuspuhdistamovaihtoehtojen välillä. Ramboll Finland Oy, 2020.
- Karkkilan ja Vihdin jätevesien johtaminen Espooseen. Airix Ympäristö Oy, 2020.

- Vihdin kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma. 12.4.2022.
- Vihdin haja-asutusalueen vesihuollon yleissuunnitelma. Suunnittelukeskus Oy, 1.10.2001.
- OIVA-rekisterin pohjavesitiedot, Uudenmaan ELY-keskus.
- Helsinki-Turku nopean junayhteyden hankekokonaisuuden YVA – Ympäristövaikutusten arviointiselostus, Väylävirasto, 2020.
- Vihdin kunnan ympäristönsuojelumääräykset, 2012.
- Espoo-Salo-oikorata YVA arviointiselostus, Liikennevirasto 2010.
- Vihdin Ympäristöohjelma. KV 26.1.1998.
- Vihdin maisemahistoriallinen selvitys. Johanna Forsius-Nummela, 1994.
- Erityissuojelua vaativat vesistöt. Vesistöjen erityissuojelutyöryhmän mietintö. Ympäristöministeriö, Ympäristösuojeluosasto, Työryhmän mietintö 63, 1992.
- Siuntionjoen vesistön käytön ja suojelun yleissuunnitelma I & II-osa. Vesi- ja ympäristöhallinnon julkaisuja, sarja A, 1989.

Kaava 1123, Tervalammen osayleiskaavan aiempi valmisteluaineisto:

- Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset 26.1.2016
- Kaavaluonnoksen selostus 26.1.2016
- Kaavaluonnoksen palauteraportti, Kate 22.3.2017
- Kaavatyössä tehdyt selvitykset:
 - ✓ Tervalammen luontoselvitys (sis. linnut), Pöyry Oy 1998.
 - ✓ Arkeologinen selvitys, Museovirasto 2007.
 - ✓ Tervalammen rakennusinventointi, Ulla Teräs 2000.
 - ✓ Asukaskysely 2000.
 - ✓ Luontoselvitys (sis. liito-oravat), Faunatica Oy 2010.
 - ✓ Saukkoselvitys, Faunatica Oy 2010.
 - ✓ Lepakkoselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy / BatHouse 2010 Tervalammen emättilatarkastelu, FCG Oy 2010.
 - ✓ Rakennusinventointi (täydennys), Eija Hurme 2011.
 - ✓ Tervalammen osayleiskaava, Perusselvitykset, Vihti 2013.
 - ✓ Nuuksion järviylängön linnustoselvitys, Tringa 2015.
 - ✓ Rakennetun ympäristön inventointi (täydennys), Minttu Kervinen, FCG 2023.
 - ✓ Tervalammen osayleiskaavan luontoselvityksen päivitys, FCG 2022.
 - ✓ Arkeologinen inventointi, Heilu Oy 2022.

Muut lähteet:

- Anita Pihala & Arja Juntila, Maaseutualueiden yleiskaavoitus ja lupahallinto – emättilaperiaate, Kuntaliitto, Helsinki 2019.
- Rantojen maankäytön suunnittelu, Ympäristöopas 120, Helsinki 2005.
- [Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX®](#)

- [Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX®](#)
- [Kävelyn ja pyöräilyn väylän suunnittelu, ELY \(Kävelyn ja pyöräilyn väylä suunnitteilla Vanhan Turuntien \(MT110\) varteen Veikkolan Kyntäjätien ja Vihdin Pillistöntien välille - ely - ELY-keskus\)](#)