

Tervalammen osayleiskaava, kaava 1123 / kaavaehdotuksen laadinnan periaatteet

Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 15.06.2021 § 55

Kaavoitusprosessin vaihe

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

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

Valmistelija

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

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Ehdotus

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 21.06.2021 § 191

Valmistelija

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

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Ehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy tavoitteet Tervalammen osayleiskaavalle, kaava 1123.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.
Elinvoimalautakunta 02.05.2023 § 50	

Kaavatyön vaihe

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

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

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

Valmisteluaineisto

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

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

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

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

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

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

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

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

Liitteet

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

Oheismateriaali

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

Valmistelija

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

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Petra Ståhl

Ehdotus

Elinvoimalautakunta päättää

- 1) merkitä tiedoksi Tervalammen osayleiskaavan päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (päivitetty 11.04.2023),
- 2) asettaa Tervalammen osayleiskaavan, kaava 1123, valmisteluaineiston uudelleen nähtäville vuorovaikutusprosessin käymiseksi vähintään 30 päivän ajaksi MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n tarkoittamalla tavalla
- 3) ja pyytää valmisteluaineistosta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Viranomaiset ja yhteistyötahot

- Uudenmaan ELY-keskus: Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue ja ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto
- Metsähallitus
- Länsi-Uudenmaan museo
- Museovirasto
- Kirkkonummen kunta
- Espoon kaupunki
- Lohjan kaupungin ympäristöterveyslautakunta
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Fingrid Oyj
- Caruna Oy
- Rosk'n Roll Oy
- Metsäkeskus Häme-Uusimaa

- Suomen luonnosuojeluliiton Uudenmaan piiri
- tiehoitokunnat
- puhelinyhtiöt

Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot

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

Alueella toimivat yhdistykset, seurat, järjestöt, toimikunnat

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

Käsittely

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

Päätös

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

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

Tiedoksi

Kunnanhallitus 14.08.2023 § 166

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

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

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

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

Valmistelija	Suvi Kaski, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345 Laura Pihjakangas etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5219
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus käy keskustelua kaavatyön eri etenemisvaihtoehdoista vaihtoehtovertailun pohjalta ja päättää miten kaavatyötä jatketaan.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lisäselvityksien saamiseksi. Asia otetaan uudelleen käsittelyyn ylimääräisessä kunnanhallituksen kokouksessa 23.8.2023.
Tiedoksi	
	Kunnanhallitus 23.08.2023 § 185

Valmistelija	Suvi Kaski, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 042 1345
Esittelijä	Kunnanjohtaja Erkki Eerola
Ehdotus	Kunnanhallitus käy keskustelua kaavatyön eri etenemisvaihtoehdoista vaihtoehtovertailun pohjalta ja päättää miten kaavatyötä jatketaan.
Päätös	Kunnanhallitus päättää jatkaa Finnish Consulting Groupin (FCG:n) kanssa Tervalammen osayleiskaavatyötä tarkentuneen aikataulun ja päivitettävään sopimukseen kirjattujen toimintaperiaatteiden mukaisesti. Mikäli tarkennettua aikataulua, toimintaperiaatteita tai kunnan päätöksenteossa kaavatyölle asetettuja laadullisia tavoitteita ei noudateta, kunta pidättää itsellään yksipuolisen oikeuden irtisanoa tai purkaa sopimus.
Tiedoksi	Finnish Consulting Group (FCG)
Elinvoimalautakunta 03.10.2023 § 105	

Kaavatyön vaihe

Tervalammen osayleiskaavan valmisteluaineisto oli elinvoimalautakunnan käsittelyssä 2.5.2023 § 50. Elinvoimalautakunta palautti kaavan valmisteluun aineiston keskeneräisyyden vuoksi sekä osittain johtuen siitä, ettei kaavaratkaisu vastannut täysin sille asetettuja tavoitteita mitoituksen osalta. Kaavaratkaisua on päivitetty mitoituksen osalta, tavoitteita on tuotu selkeämmin esiin, selostuksen rakennetta ja sisältöä on selkeytetty sekä tehty muutoksia kaavakarttaan, -merkintöihin ja -määräyksiin.

Valmisteluaineisto

Tervalammen osayleiskaavaluonnos on laadittu MRL 44 §:n ja 72 §:n mukaisesti suoraan rakentamista ohjaavaksi. Valmisteluaineiston kaavaluonnosratkaisun 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, kylän ydinalue ja vesihuoltoverkosto sekä alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot.

Laaditun emätilatarkastelun poikkileikkausvuotena on rantavyöhykkeellä 1.7.1959 ja kuivalla maalla 1.1.2000. Kuivan maan mitoitusta varten on tehty paikkatietopohjainen vyöhykeanalyysi, jonka tavoitteena on ollut löytää alueet, joille asuinrakentaminen on suositeltavaa ja alueet, jotka eivät niinkään sovellu asuinrakentamiselle. Vyöhykeanalyysin perusteella suunnittelualue on jaettu neljään vyöhykkeeseen, joiden perusteella on muodostettu rakentamisen määrää ohjaava mitoitus. Kylän ydinalue ja vesihuoltoverkosto tunnistettiin analyysissä erittäin tärkeiksi tekijöiksi uuden rakennusoikeuden sijoittamisen kannalta. Kylän ydinalue ja

vesihuoltoverkosto (nykyinen ja suunniteltu) muodostavatkin oman mitoitussyöhykkeensä. Rantavyöhykkeellä kullekin emätilalle on määritelty laskennallinen kokonaisrakennusoikeus perustuen ns. muunnetun rantaviivan pituuteen.

Kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 404 uutta rakennuspaikkaa, joista 399 sijaitsee kuivan maan mitoitusalueella. Loput viisi sijaitsevat rantavyöhykkeellä. Tervalammen osayleiskaava-alueen rannat on rakennettu jo aiemmin jokseenkin tiheästi (rakennuskannan tiheys n. 12,7 rp/mrv-km), joten uusia rantaa varaavia rakennuspaikkoja on mahdollista osoittaa vain vähän emätilatarkastelun ja ranta-alueen mitoituksen myötä.

Uusista rakennuspaikoista 396 on osoitettu vakituiseen asumiseen ja kahdeksan loma-asumiseen. Uusista kuivan maan mitoituksen mukaisista rakennuspaikoista suurin osa (68 %) on osoitettu mitoitussyöhykkeelle 1 (266 kpl). Kaavaratkaisu mahdollistaa noin 1200 uutta asukasta Tervalammen kaava-alueelle, kun mitoituserusteena käytetään 3 asukasta/rakennuspaikka.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu ympärivuotisen asumisen alueita (AP-6, AP-7, AP-8), loma-asuntoalueita (RA-12, RA-13, RA-14), maatilojen talouskeskusten alueita (AM-3), maatilojen talouskeskusten alue, jolle voidaan rakentaa maatilasuon-, tuotanto- ja varastorakennuksia (AM-4), palveluiden ja hallinnon/asumisen alueita (P-1, P-2, P-3), maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M-7), maisemallisesti arvokkaita peltoalueita (MA-1) ja vesialueita (W) sekä kolme luonnonsuojelualuetta (SL). Lisäksi kaavakartalla on osoitettu kylän keskeisimmät ulkoilu- ja virkistyskäytössä olevat alueet maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU), veneenlaskupaikka (LV), yleisen tien alueita (LT) ja Nuuksioon suuntaaville pysäköintialue (LP). P-2-alueen eli Tervalammen kartanon alueen tarkempi suunnittelu tulee ratkaista asemakaavalla.

Vaikutusten arviointi

Tervalammen osayleiskaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä on arvioitu kaavan alustavia vaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan Tervalammen kylärakenteeseen kohdentaen rakentamista kestäväen kehityksen, yhdyskuntarakenteen ja -tekniikan sekä liikenneverkon kannalta edullisimmille alueille. Osayleiskaava tiivistää kyläyhteisöä ja lisää kunnallistekniikan hyödyntämisen mahdollisuuksia uusilla rakennuspaikoilla. Kaavaratkaisu huomioi kuntastrategian tavoitteet, koska osayleiskaavoitettava Tervalammen alue monipuolistaa osaltaan Vihdin tonttitarjontaa ja mahdollistaa tavoiteltua väestönkasvua.

Arvokkaat pellot sekä viheryhteystarpeet on kaavassa otettu hyvin huomioon ja niille on omat merkinnät ja määräykset. Suunnittelun alueen arkeologinen kulttuuriperintö, rakennettujen ympäristöjen rakennushistorialliset, rakennustaiteelliset ja historialliset arvot sekä ympäristö- ja maisema-arvot on selvitetty ja selvityksen tulokset on huomioitu kaavassa. Näin ollen kaava vaikuttaa myönteisesti niiden säilymiseen. Kaavaratkaisu edesauttaa siten olemassa olevien

maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu siten, että ne sopeutuisivat kylämaisemaan mahdollisesti jopa rikastaen ja monipuolistaen sitä.

Uusien kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien myötä kävely ja pyöräily lisääntyy, mutta toisaalta lisääntynee myös autoilu ja liikennemäärät alueen asukasluvun kasvaessa. Tervalammen nykyiseen liikenneverkkoon sillä ei kuitenkaan arvioida olevan suuria vaikutuksia. Kaavan toteuttaminen ei merkittävästi lisää kunnan vuosittaisia hoito- tai käyttökustannuksia. Uudet mahdolliset jalankulku- ja pyöräilyväylät aiheuttavat kustannuksia kunnalle. Kaavaluonnoksen mahdollistama asuinrakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita, jotka lisäävät kunnan verotuloja, mutta samalla kunnan tuottamien palveluiden tarve kasvaa.

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

Valmistelija

Suvi Kaski, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 345
Laura Pihlajakangas, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5219

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Petra Ståhl

Ehdotus

Elinvoimalautakunta päättää

- 1) merkitä tiedoksi Tervalammen osayleiskaavan päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman,
- 2) asettaa Tervalammen osayleiskaavan, kaava 1123, valmisteluaineiston uudelleen nähtäville vuorovaikutusprosessin käymiseksi vähintään 30 päivän ajaksi MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n tarkoittamalla tavalla
- 3) ja pyytää valmisteluaineistosta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Viranomaiset ja yhteistyötahot

- Uudenmaan ELY-keskus: Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue ja ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto
- Metsähallitus
- Länsi-Uudenmaan museo
- Museovirasto
- Kirkkonummen kunta
- Espoon kaupunki
- Lohjan kaupungin ympäristöterveyslautakunta

- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue: pelastuslaitos, sosiaali- ja terveyspalvelut
- Fingrid Oyj
- Caruna Oy
- Rosk'n Roll Oy
- Metsäkeskus Häme-Uusimaa
- Suomen luonnosuojeluliiton Uudenmaan piiri
- Turun Tunnin Juna Oy
- kaava-alueella olevat tiehoitokunnat
- puhelinyhtiöt (DNA welho Oy, Elisa Oyj, Voimatel Oy, Etel/Telia)

Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot

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

Alueella toimivat yhdistykset, seurat, järjestöt, toimikunnat

- Vihdin yrittäjät ry
- Vihdin maataloustuottajain yhdistys ry
- Helsingin kauppakamari / Luoteis-Uudenmaan yksikkö
- Pro Huhmari ry
- Rasti Vihti ry
- Tervalammen kyläyhdistys
- Tervalammen vesihuoltotoimikunta
- Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry
- Vihti-Seura ry
- Vihdin omakotiyhdistys ry
- Vihdin luonto ry
- Siuntionjoen latvajärvien suojeluyhdistys (Lasy ry)
- Vihdin retkeilijät ry
- Metsästysseura Kettu ry

4) Lisäksi lautakunta evästää kaavaehdotuksen laadintatyötä siten, että kaavaehdotusvaiheeseen tulee selvittää/muuttaa seuraavat asiat:

- onko kaavamääräyksiin mahdollista sisällyttää mainintaa poikkeamisen mahdollisuudesta koskien yksittäisten rakennuspaikkojen lisäämistä M-alueilla,
- suojeltujen SR-1, SR-2 ja sk-kohteiden kriteerit tulee tarkastella uudelleen, samoin kun kaavamääräysten sisältö ja kohtuullisuus
- kaavamerkinnot tulee yhdenmukaistaa muiden samaan aikaan valmisteltävien kaavojen merkintöjen kanssa, pois lukien kunkin alueen erityispiirteet huomioivat merkinnät.

- liityntäpysäköintialueen merkinnän lisäämisen/siirtämisen edellytykset Tervalammentien ja Vanhan Turuntien läheisyyteen lähemmäksi moottoritietä tulee selvittää.

Päätös

Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

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

Tiedoksi

Kunnanhallitus 05.02.2024 § 32

Kaavaprosessin vaihe

Tervalammen osayleiskaavan valmisteluaineisto (sisältäen kaavaluonnos ja tehdyt selvitykset) oli nähtävillä 18.10.-17.11.2023 välisen ajan. Valmisteluaineistosta saatiin runsaasti palautetta (22 kpl lausuntoja ja 77 kpl mielipiteitä).

Toimivallaltaan keskeisten lausunnonantajien lausunnoissa tuotiin esille, että kaavaluonnosratkaisu ei noudata ylemmän asteisien kaavojen ohjausvaikutusta eikä lain (MRL) sisältövaatimuksia. Myös kaavatyön pohjaksi tehdyt selvitykset katsottiin osin puutteellisiksi etenkin siitä näkökulmasta, että kaava on tarkoitus laatia MRL 44 §:n ja 72 §:n mukaisesti suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena toimivaksi, mitoittavaksi osayleiskaavaksi.

Kaavan voimaansaamisen näkökulmasta keskeisimpiä huomioita lausunnoissa olivat seuraavat:

Uudenmaan liitto

Esitetty kaavaratkaisu ei edistä maakuntakaavan toteutumista:

- Maakuntakaavan ja sen yleisten suunnittelumääräysten läpileikkaavana tavoitteena on, että alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja. Lainvoimaisessa maakuntakaavassa korostuvat alue- ja yhdyskuntarakenteen kestävyteen liittyvät tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet, kuten keskusten ja kestävä liikunnan edellytysten tukeminen sekä nykyiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tukeutuminen sitä tehostamalla ja täydentämällä.
- Uudenmaan liitto korostaa, että Vihdin tulisi ohjata väestökasvua maakuntakaavan periaatteiden mukaan ensisijaisesti keskustoihin (Nummela, Vihdin kirkonkylä) ja taajamatoimintojen

kehittämisyöhykkeelle (Nummela). Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävän liikkumisen edellytykset.

- Vihdin Tervalammen osayleiskaavan liikenneselvitys osoittaa, että esitetty kaavaratkaisu ei myöskään liikkumisen osalta tue lainvoimaisen maakuntakaavan määräysten mukaista kasvun kestävää ohjaamista olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Kaava-alueen sijainti ja sen ratkaisu ei tue palveluiden saavutettavuutta eikä keskusten välisten liikenneyhteyksien kehittämistä joukkoliikenteeseen perustuen, eikä mahdollista riittävässä määrin kestävän liikkumisen edellytyksiä alueella. Alueella ei ole peruspalveluita, eikä kaavassa esitetä sellaisia tavoitteita.
- Maakuntakaavan ja sen yleisten suunnittelumääräysten läpileikkaavana tavoitteena on, että alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja. Lainvoimaisessa maakuntakaavassa korostuvat alue- ja yhdyskuntarakenteen kestävyteen liittyvät tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet, kuten keskusten ja kestävän liikkumisen edellytysten tukeminen sekä nykyiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen tukeutuminen sitä tehostamalla ja täydentämällä.

Uudenmaan ELY-keskus

- Yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta vuoden 1959 käyttäminen on jatkuvuuden takaamiseksi perusteltua, eikä vuoden 2000 käyttämistä voida hyväksyä. Mikäli poikkileikkausvuotena sovelletaan jotain muuta vuotta kuin mainittu 1959, on tämä kyettävä perustelemaan kiinteistön muodostuksen ja rakentamisen vähäisellä määrällä ennen tiettyä poikkileikkausajankohtaa. Koska kyse on maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, ainoastaan lain voimaantulo (MRL 2000) ei ole riittävä peruste sille, että käytetään muuta kuin yleisesti käytössä olevaa, ja oikeuskäytännössä hyväksyttyä poikkileikkausvuotta 1959.
- ELY-keskus toteaa, että suuri osa Tervalammen osayleiskaava-alueesta on tilastollisen taajaman alueella, missä alueidenkäytön ohjaamisen tulee tapahtua asemakaavoituksella. Koska asemakaavakynnys on alueella ylittynyt, ELY-keskus katsoo, ettei osayleiskaavaa voida käyttää rakennusluvan perusteena MRL 44 §:n tarkoittamalla tavalla.
- Yleiskaavan sisältövaatimuksista eivät täyty mm. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi-

ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla, kuten ei useimmat muutkaan sisältövaatimukset.

- Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että rantarakentamista koskeva mitoitustarkastelu perusteluineen on puutteellinen.
- Kaavaluonnoksen mukainen henkilöauton käyttöön tukeutuva yhdyskuntarakenne ja esitetty huomattava rakentamisen määrä eivät täytä MRL 24 §:n mukaista säädöstä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta.
- Tervalammen osayleiskaava-alueesta suurin osa on MAL-suunnitelmassa esitettyjen ensisijaisten vyöhykkeiden ulkopuolella, ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotus ei tue kestäväälle liikkumiselle ja hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamiselle MAL-suunnitelmassa ja MAL-sopimuksessa asetettuja tavoitteita.
- ELY-keskus katsoo, että osayleiskaavassa tulisi osoittaa tarvittavat liikenne yhteydet rakennuspaikoille.
- ELY-keskuksen näkemyksen mukaan yleiskaavaluonnoksessa ei ole ratkaistu vesihuollon järjestämistä riittävällä tasolla. Jos tarkoituksena on laatia suoraan rakentamiseen oikeuttava kaava, tulee vesihuollon ratkaiseminen kestäväällä tavalla esittää jo kaavassa.

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry

- Hajarakentamisen merkittävään lisäämiseen perustuva Tervalammen osayleiskaava toteuttaa huonosti ainakin seuraavia MRL 39 §:n vaatimuksia:
 - yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
 - olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
 - mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
 - ympäristöhaittojen vähentäminen
 - luonnonarvojen vaaliminen
- Kaava-alueella pitkien etäisyyksien päässä kaukana palveluista asuminen perustuu käytännössä vain yksityisautoiluun, koska julkisen liikenteen riittävien yhteyksien järjestäminen ei ole taloudellisesti mahdollista.
- Asemakaavakynnyksen ylittyminen: Näin tiiviin rakentamisen ohjaaminen edellyttää alueen asemakaavoittamista, eikä

rakennuslupien myöntämien yleiskaavan perusteella ole lain mukaista.

- Luontoselvitysten riittävydestä: Luontoselvitys on yleiskaavatasoinen. Sen tarkkuus ei ole riittävä rakennuslupien myöntämiseen suoraan yleiskaavan perusteella. Luontoarvot on selvitettävä jokaisen uuden rakennuspaikan kohdalta, jotta voidaan varmistua, ettei kaava uhkaa arvokkaita luontokohteita.
- Luontoselvityksissä arvokkaiksi todetut luontokohteet on merkittävä kaavaan joko suojelualuevarauksina (SL) tai kaavoitettava esim. virkistysalueiksi (V), jolloin niille voidaan asettaa maisematyölupavaatimus ja varmistaa kaavassa luomerkinnöillä osoitettujen luontoarvojen säilyminen.

Lausuntojen kriittiset kohdat on syytä huomioida kaavan laatimisessa kaavan voimaansaattamisen mahdollistamisen näkökulmasta, koska kaavoitusta ohjaavan maankäyttö- ja rakennuslain (uusi nimike on 1.1.2025 alkaen Alueidenkäyttölaki) 191 §:n mukaisesti näillä keskeisimmillä lausunnonantajilla on valitusoikeus kaavan hyväksymispäätöksestä heidän lausunnoissaan esiin nostamien asiakokonaisuuksien osalta: ELY-keskuksella on valitusoikeus vaikutuksiltaan valtakunnallisissa ja merkittävässä maakunnallisissa asioissa eli käytännössä ELY-keskus voi valittaa siitä, ettei kaavaratkaisu noudata valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai huomioi maakuntakaavan ohjausvaikutusta. Valitusoikeus kaavasta on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Lisäksi rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Kunnan kaavatyölle asettamiin tavoitteisiin ja toisaalta kaavan valmisteluvaiheessa saatuun palautteeseen vastaamiseksi, on perusteltua linjata kaavan eteenpäin viemisen periaatteet, jotka ohjaavat kaavaehdotuksen ja sen valmisteluun liittyvän aineiston (sis. kaavan valmisteluvaiheen vastineraportti) laadintaa. Tavoitteena on löytää kaavatyölle sellainen etenemispolku, joka vastaa mahdollisimman hyvin saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä kaavan sisältövaatimukseen (mm. MRL, ylemmän asteisten kaavojen ohjausvaikutus), huomioiden kuitenkin kunnan kaavalle asettamat tavoitteet.

Kaavatyön etenemisen vaihtoehdot

Valmistelun näkökulmasta on kaavatyölle tunnistettu kaksi vaihtoehtoista etenemistapaa, joista jälkimmäisellä nähdään lähtökohtaisesti paremmat edellytykset saada lopputulokseksi lainvoimainen kaavaratkaisu ohjaamaan alueen tulevaa rakentamista ja maankäyttöä:

Etenemisvaihtoehto 1.

Jatketaan kaavatyötä nykyiseen ratkaisuun ja suunnittelutavoitteisiin pohjautuen. Kaavaan tehdään kuitenkin sellaiset välttämättömiksi

katsottavat muutokset, joilla voidaan osoittaa, että saatu palaute on otettu tarpeellisin osin huomioon MRL:n kaavan laatimisen vuorovaikutusta ja kaavan sisältövaatimuksia ohjaavien periaatteiden näkökulmasta.

Etenemisvaihtoehto 2.

Luovutaan mitoittavan, suoraan rakentamisluvan myöntämisen ehtona toimivan osayleiskaavan laatimisesta. Hyödynnetään kuitenkin tehtyä työtä ja aineistoa niin, että laaditaan lupavalmistelun pohjana toimiva oikeusvaikutteinen ns. edullisuusvyöhykkeet ja uusien rakennuspaikkojen reunaehdot osoittava osayleiskaava (vrt. Nurmijärven Metsäkylän osayleiskaava).

Vaihtoehtoisia etenemistapoja punnittaessa, on hyvä huomioida kaksi keskeistä lainsäädäntöön lähivuosina tapahtuvaa muutosta, joilla on vaikutusta niin rakentamisen luvitukseen kuin maankäytön suunnitteluun. Vuoden 2025 alusta tulee voimaan rakentamislaki, joka korvaa maankäyttö- ja rakennuslaista rakentamista koskevat pykälät. Samalla maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttuu alueidenkäyttölainsiksi.

Rakentamislain myötä asemakaava-alueen ulkopuolelle rakentamista sääntelevä pykälä ja sen sisältö muuttuvat:

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 137 § Rakennusluvnan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella muuttuu rakentamislain (RL) 46 §:ksi Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

Nykytilanteessa luvan myöntämisen edellytykset MRL 137 §:n nojalla ovat seuraavat:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

1.1.2025 alkaen uuden rakentamislain 46 §:n luvan myöntämisen edellytykset ovat seuraavat:

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Uuden lain myötä tulevilla muutoksilla voidaan katsoa olevan vaikutusta maaseudun yleiskaavoitukseen ja mitoittaviin yleiskaavoihin.

Rakentamislain ja hallituksen esityksen perusteluiden pohjalta voidaan tehdä seuraavat johtopäätökset asemakaava-alueen ulkopuolisen rakentamisen sääntelystä:

- Suunnittelutarvealueella kaavoituskatsauksessa mainituilla tulevien yleiskaavojen alueella omakotitalon rakentaminen ei olennaisesti vaikeuttaisi yleiskaavan laatimista. Perusteluissa todetaan, että olennainen vaikeuttaminen ei tarkoittaisi esimerkiksi yksittäistä pientalon sijoittumista jo valmiiksi pientaloja käsittävälle alueelle. MRL 16 §:n ja oikeuskäytännön mukaan suunnittelutarvealue suoraan lain nojalla kattaa juurikin pientaloja käsittävän alueen.
- Suunnittelutarvealueilla, joilla ei ole kaavoituskatsauksen mukaan yleiskaavan laatiminen ohjelmassa, rakentaminen olisi edellytysten täyttyessä mahdollista, eikä sen voitaisi katsoa haittaavan kaavoitusta.
- Suunnittelutarvealueen ulkopuolella rakentamiseen tarvitaan ainoastaan rakentamislupa.
- Emätilaperiaatetta ei sovelleta lupaedellytyksenä. Emätilaselvitystä voidaan kuitenkin käyttää mahdollisesti jatkossakin kaavaratkaisun taustaselvityksien osana, ja yhtenä ratkaisun harkintaperusteena muiden joukossa.

Myös kaavoitusta ohjaavaa lainsäädäntöä ollaan muuttamassa: Alueidenkäyttölain uudistamistyö on käynnistetty. Tavoitteena on saada luonnos uudesta lakiesityksestä lausuntokierrokselle syksyllä 2024 ja edelleen hallituksen esitys uudesta laista eduskunnan hyväksyttäväksi keväällä 2025 niin, että uusi alueidenkäyttölaki tulisi voimaan 1.1.2026 alkaen. Tarkkaa tietoa kaavan sisältövaatimuksia ohjaavan alueidenkäyttölain sisällöstä ei vielä ole, mutta ennakkotiedon mukaan yleiskaavoitusta ohjaavat lakipykälät tulevat pysymään kutakuinkin nykyisen kaltaisina. Näin ollen alueidenkäyttölaki ei ole todennäköisesti tuomassa uusia ratkaisumahdollisuuksia Tervalammen osayleiskaavan kaltaisten kyläosayleiskaavojen etenemiseen sisältötavoitteiden näkökulmasta.

Seuraavassa on avattu tarkemmin esitettyjen etenemistapojen hyötyjä, haasteita ja mahdollisia ongelmia.

Etenemisvaihtoehto 1.

Jatketaan kaavatyötä nykyiseen ratkaisuun ja suunnittelutavoitteisiin pohjautuen. Kaavaan tehdään kuitenkin sellaiset välttämättömiksi katsottavat muutokset, joilla voidaan osoittaa, että saatu palaute on otettu tarpeellisin osin huomioon MRL:n kaavan laatimisen vuorovaikutusta ja kaavan sisältövaatimuksia ohjaavien periaatteiden näkökulmasta.

Konsultin näkemyksen mukaan 1. vaihtoehdolla voi olla mahdollisuus edetä/tulla hyväksymispäätöksen jälkeen voimaan, jos: 1) Tunnistetaan

asemakaavoitettavat alueet ja osoitetaan ne kaavakartalla, 2) laaditaan pienemmällä volyymillä mitoitus reuna-alueille ja 3) vaihdetaan poikkileikkausajankohta 1959 mukaiseksi.

Hyötyjä:

- Noudattaa keskeisiltä osin kunnan kaavatyölle asettamia alkuperäisiä sisältötavoitteita.
- Voimaantulleessaan nopeuttaisi uusien rakennuspaikkojen luvitusta, kun suoraan kaavan pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa ilman suunnittelutarveratkaisua. Tähän liittyen on kuitenkin hyvä tiedostaa, että rakentamislain voimaantulon myötä sijoittamisluvan voi hakea rakentamisluvan yhteydessä, jolloin lupaprosessi kevenee jatkossa todennäköisesti muutenkin.

Haasteita, mahdollisia ongelmia:

- Kaavan lainvoimaiseksi saamisen edellytykset ovat heikot vallitsevan lain asettamiin reunaehtoihin ja sen tulkintaa ohjaavaan oikeuskäytäntöön pohjautuen.
- Lainsäädännön ja siihen liittyvien oikeuskäytäntöjen valossa näyttää haastavalta laatia kaava MRL 44 §:n ja 72 §:n mukaiseksi suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena toimivaksi osayleiskaavaksi, koska asemakaavakynnyksen katsotaan jo ylittyneen suurella osalla kaava-alueetta.
- Kaavan eteenpäin vieminen suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena toimivana osayleiskaavana (MRL 44 § ja 72 §) edellyttää osin kaavaluonnosta tarkempaa kaavallista tarkastelua ja selvitysten tarkentamista, mikä lisää kaavahankkeen kustannuksia.

Etenemisvaihtoehto 2.

Luovutaan mitoittavan, suoraan rakentamisluvan myöntämisen ehtona toimivan osayleiskaavan laatimisesta. Hyödynnetään kuitenkin tehtyä työtä ja aineistoa niin, että laaditaan lupavalmistelun pohjana toimiva oikeusvaikutteinen ns. edullisuusvyöhykkeet ja uusien rakennuspaikkojen reunaehdot osoittava osayleiskaava (vrt. Nurmijärven Metsäkylän osayleiskaava).

Konsultin näkemyksiä etenemisvaihtoehdon hyödyistä ja haasteista on koostettu oheismateriaaliin pohjautuen neljään Uudenmaan alueen vastaavan tyyppiseen yleiskaavahankkeeseen.

Hyötyjä:

- Jo tehtyä työtä pystytään hyödyntämään varsin kattavasti.
- Ei lisäselvitystarpeita niin paljon kuin vaihtoehdossa 1, eikä tarvetta tehdä tarkempia maankäyttötarkasteluja.
- Vähäisemmistä lisäselvitystarpeista johtuen kaavatyon eteneminen ja saattaminen hyväksymiskäsittelyyn voisi olla sujuvampaa.
- Kaavalla voisi olla paremmat voimaantulon edellytykset, kun ei tarvitse vastata niihin lain (sisältö)vaatimuksiin, jotka ohjaavat suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena toimivan, mitoittavan osayleiskaavan laatimista.

- Ratkaisu tarjoaisi vaihtoehtoa 1 paremman mahdollisuuden vastata kaavaluonnosaineistosta annettuun palautteeseen (lausunnot ja mielipiteet) lain kaavan laatimisen vuorovaikutteisuutta koskevien pykälien mukaisesti.
- Rakentamislain voimaan tulon myötä voisi tarjota hyvän pohjan uusien rakennuspaikkojen muodostamiselle kunnan tahtotilan mukaisesti, ilman emätilaperiaatteen noudattamista -> mahdollistaa lakimuutoksen hyödyntämisen.
- Tuo apua lupavalmisteluun, kun ei välttämättä noudateta enää emätilaperiaatetta: Yksittäisen luvan valmistelu ei ole riippuvainen ns. subjektiivisesta näkemyksestä ja toimii poliittisen tahtotilan ilmaisuna lupavalmistelun pohjana.

Haasteita, mahdollisia ongelmia:

- Myös tämän vaihtoehdon mukaisesti edetessä saattaa tulla haastavaksi saada kaava lainvoimaiseksi lain sisältövaatimuksien ja niistä tehdyn tulkinnan näkökulmasta (oikeuden päätökset) ilman, että tingitään liikaa kunnan asettamista sisältötavoitteista kaavalle.
- Tehtävistä toimenpiteistä huolimatta voi olla haasteita vallitsevaan oikeuskäytäntöön pohjautuen saada kaavalle lainvoima ja vastata siis kattavasti lausuntojen evästeisiin.

Kokonaisuudessaan Tervalammen osayleiskaavan voimaantulon mahdollistaminen edellyttää molemmissa vaihtoehtoisissa etenemistavoissa joitain muutoksia edullisuusvyöhykkeisiin ja mitoitukseen, jotta voidaan lain tulkintalinjauksiin (KHO:n päätökset) pohjautuen osoittaa kaavaratkaisun noudattavan lain sisältövaatimuksia valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja maakuntakaavan ohjausvaikutuksen huomioimisesta yleiskaavatyössä.

Valmistelija

, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421345
 Laura Pihlajakangas, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5219

Esittelijä

Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää

- 1) Yllä esitetyn pohjalta kaavaehdotuksen ja vastineraportin laadintaa ohjaavista periaatteista ja kaavatyön etenemistavasta,
- 2) hyväksyä kaavakonsultin 15.1.2024 päivätyn lisäyötarjouksen koskien kaavan luonnosvaiheen vastineiden laatimista päätettyyn etenemistratkaisuun pohjautuen.

Käsittely

Markku Pietilä esitti Anu Rajajärven kannattamana, että kaavatyötä edistetään vaihtoehdon 2 mukaisesti. Tämän lisäksi hallitus ohjeisti, että kaavatyössä rajataan Ojakkalan osuus kaavan pohjoisosasta ja Veikkolan osuus Vanhan Turuntien eteläpuolelta.

Arja Uusitalo saapui kokoukseen asian käsittelyn aikana kello 17.15.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

- 1) Edistää kaavatyötä vaihtoehtoon kaksi mukaisesti. Tämän lisäksi hallitus ohjeisti, että kaavatyössä rajataan Ojakkalan osuus kaavan pohjoisosasta ja Veikkolan osuus Vanhan Turuntien eteläpuolelta kaavatyön ulkopuolelle.
- 2) hyväksyä kaavakonsultin 15.1.2024 päivätyn lisäyötarjouksen koskien kaavan luonnosvaiheen vastineiden laatimista päätettyyn etenemistarkistukseen pohjautuen.

Tiedoksi

Kaavoitus

Kunnanhallitus 04.03.2024 § 55
372/10.02.02.00/2021

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 5.2.2024 § 32 edistää Tervalammen osayleiskaavatyötä siten, että luovutaan mitoittavan, suoraan rakennusluvan myöntämisen ehtona toimivan osayleiskaavan laatimisesta. Kunnanhallitus ohjeisti myös osayleiskaavarajaukseen tehtävistä muutoksista.

Kaavakonsultin (FCG) kanssa pidettiin työkokous 27.2.2024, jossa käytiin läpi kunnanhallituksen tekemään päätökseen pohjautuen kaavatyön jatkoa. Työkokouksessa käytiin läpi vaihtoehtoisia etenemistapoja kaavatyölle sekä näiden aikataulu- ja kustannusarviot. Kokouksessa sovittiin myös tarkistetusta kaavarajauksesta sekä keskusteltiin vyöhyketarkasteluun tehtävistä muutoksista ja ohjeellisesta mitoituksista. Kaavatyön etenemistapa aikatauluineen ja lisäyökustannuksineen esitellään kokouksessa.

Valmistelija

Laura Pihlajakangas etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5219

Esittelijä

Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus

Kunnanhallitus linjaa osayleiskaavatyön jatkoedistämisestä.

Käsittely

Keskustelun yhteydessä kunnanjohtaja tarkensi päätösehdotustaan kuulumaan seuraavasti: Vihdin kunnanhallitus hyväksyy Tervalammen osayleiskaavatyön päivitetyn aikataulun ja kaavatyöhön liittyvän lisäyön. Viranhaltijat velvoitetaan neuvottelemaan yksityiskohdista kunnanhallituksen evästyksen mukaan.

Päätös

Vihdin kunnanhallitus hyväksyi Tervalammen osayleiskaavatyön päivitetyn aikataulun ja kaavatyöhön liittyvän lisäyön. Viranhaltijat velvoitettiin neuvottelemaan yksityiskohdista kunnanhallituksen evästyksen mukaan.

Tiedoksi

kaavakonsultti, kaavoituspalvelut