

# **Lomanin ranta-asemakaava (hanke 23300), ranta-asemakaavan hyväksyminen MRL 52 §:n mukaisesti (kh, kv)**

Kuntatekniikan lautakunta 13.06.2019 § 6  
663/10.02.04/2019

Valmistelija

Seppo Mäkinen, kaavoitusarkkitehti, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

## **Hankkeen käynnistyminen**

Asemakaavan tavoitteena on ollut tarkistaa Lomanin saaren lomarakennusoikeuden mitoitusperusteita. Sen yhteydessä on tutkittu mahdollisuuksia järjestellä nykyistä rakennusoikeutta uudelleen ja sijoittaa alueelle lisärakennusoikeutta. Ranta-asemakaava on tullut vireille alueen maanomistajan hakemuksesta. Kaavahanke sisältyy Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2015-2019.

Ranta-asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 4.6.2013 ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 13.6.2013 (§ 53). Ranta-asemakaava kuulutettiin vireille 2.8.2013. Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli ranta-asemakaavaluonnoksia 12.6.2014 ja päätti asettaa ne julkisesti nähtäville. Kaavaluonnokset olivat nähtävillä 11.8.-29.9.2014 välisen ajan. Ranta-asemakaavaehdotus käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa ja kunnanhallituksessa 25.1.2016 (§ 19), joka päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.3.-15.4.2016 välisen ajan.

## **Suunnittelualue**

Loman sijaitsee Kirkkonummen kunnan eteläosassa Porkkalanniemen ja Upinniemen välissä olevalla merialueella. Loman on kivikkorantainen, avokallioinen ja yleisilmeeltään melko karu saari. Tilan Lommö Rn:o 1:10 käsittää koko Loman-nimisen saaren. Tilan maapinta-ala on noin 10,7 hehtaaria, ja se on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

Saaren itäosassa sijaitsee kaksi loma-asuntoa, kaksi saunaa ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 356 k-m<sup>2</sup>. Tilan vene- ja autopaikat sijaitsevat mantereella Haukipäässä noin kahden kilometrin etäisyydellä saaresta. Venevalkamasta ja autopaikoilta on matkaa lähimpiin palveluihin Kirkkonummen kuntakeskukseen hieman yli 13 km ja Helsinkiin noin 45 km. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat vajaan kolmen kilometrin päässä venevalkamasta.

## **Suunnittelutilanne**

Suunnittelualue kuuluu Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavaan, joka on vahvistettu 17.2.1998 ja on maankäyttö- ja rakennuslain 211 §:n mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

Tilan Lommö itä-koillisosa on osayleiskaavassa merkitty ensisijaiseksi loma-asuntoalueeksi, jonne on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa (RA/2), ja läntinen osa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU).

Uudenmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa ja sitä täydentävissä vaihemaakuntakaavoissa alue on ns. valkoista aluetta, johon ei kohdistu maakunnallisia maankäyttövarauksia, mutta saari sijoittuu ulkosaariston saaristovyöhykkeelle vz2. Siihen liittyvässä merkinnän kuvauksessa todetaan, että ”vyöhykettä on tarkoitus suunnitella ensisijaisesti saaristoelinkeinojen ja soveltuvien osin vapaa-ajan asumisen alueena, jossa uusi rakentaminen on pienimuotoista ja maiseman ominaispiirteet huomioon ottavaa.” Suunnittelumääräyksessä todetaan, että ”alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon virkistystarpeet, kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen säilyminen sekä luonnonsuojelulliset tavoitteet, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvitettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet.”

Loman sisältyy myös Upinniemiessä sijaitsevan puolustusvoimien ampumatoiminta-alueen melualueelle, ja kaavamääräyksen mukaan (Puolustusvoimien melualue (L Aeq yli 55 db) ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on puolustusvoimien hallinnassa olevien alueiden ulkopuolisilla alueilla toimintojen sijoittelulla ja rakennusten rakenteilla vähennettävä ampumamelusta aiheutuvia haittoja.” Lisäksi määräyksessä todetaan, että ”Puolustusvoimien hallinnassa olevan alueen suunnittelussa ja käytössä on pyrittävä vähentämään haittoja puolustusvoimien alueen ulkopuolisella melualueella sijaitsevalle asutukselle ja muille, melulle herkille toiminnoille.”

Välittömästi saaren itäpuolinen merialue ja Porkkalanniemi sijoittuu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristö -merkinnän sisään ja merialue kuuluu myös laajaan Kirkkonummen saariston Natura 2000 -luonnonsuojeluverkostoon sisältyvään vesialueeseen, joka ympäröi koko Kirkkonummen eteläisiä mereen työntyviä niemiä. Lisäksi saaren länsipuolelta kulkee Estlink 1 tasavirtakaapeli, joka on osoitettu myös maakuntakaavassa.

Kirkkonummen kunnan 17.9.2008 voimaan astuneen rakennusjärjestyksen mukaan yhden vähintään 5000 m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asuinrakennuspaikan rakennusoikeus asemakaava-alueen ulkopuolella on yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>, jolloin siihen sisältyy pääloma-asuinrakennus 150 k-m<sup>2</sup>, sivuloma-asuinrakennus 50 k-m<sup>2</sup>, sauna 30 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksia 70 k-m<sup>2</sup>. Ilman ranta-asemakaavaa alueelle voidaan myöntää yleiskaavan perusteella suoraan rakennuslupa vain tavanomaisen omarantaisen lomarakennuksen rakentamiseen, joka tarkoittaa ns. pääloma-asuntoa.

### **Laaditut selvitykset**

Ranta-asemakaavaa varten on laadittu luontoselvitys vuonna 2011 ja sen täydennys vuonna 2013, sekä muinaisjäännösinventointi myös vuonna 2013.

Luontoselvitysten mukaan kaava-alueen arvokkaimmat osat eli arvoluokat 3 ja 2 löytyvät saaren keskiosasta (fladan esiastetta edustava merenlahti, siihen liittyvä rantaniitty, neva, korpinen lehto ja tervalepikko) sekä länsikärjestä (lehto ja kivikkoranta). Arvokkaimmat osat sisältävät myös koivikon ja mäntyvaltaista kalliometsää arvoluokasta 1.

Muinaisjäännösinventoinnissa löytyi yksi muinaisjäännös (kummeli) saaren itäisestä kallioniemestä.

## **Kaavaehdotuksesta saatu palaute**

Ranta-asetmakaavaehdotuksesta saatiin yhdeksän lausuntoa, joista neljässä ei ollut kaavan sisällön osalta huomautettavaa. Yhtään muistutusta ei jätetty.

## **Ranta-asetmakaavan kuvaus ja muutokset kaavaehdotuksesta**

Ranta-asetmakaava perustuu kaavan luonnosvaiheessa vuonna 2014 nähtävillä olleeseen vaihtoehtoon VE-B. Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 710 k-m<sup>2</sup>, joka sijoittuu saaren itäpäähän osoitettavaan RA-kortteliin (loma-asuntojen korttelialue). Kortteliin osoitetaan kolme tonttia.

Ehdotusvaiheessa saadun palautteen ja muiden suunnittelun aikana esiin nousseiden asioiden perusteella lopulliseen ranta-asetmakaavaan on tehty vähäisiä muutoksia tai tarkistuksia. Näitä ovat muun muassa:

- s-1 merkintään (alueen osa, jolla on maisemallisia sekä erityisiä luonto- ja ympäristöarvoja) on lisätty puuston käsittelyyn liittyvä tarkennus
- ma-merkinnän (maisemallisesti ja luontoarvoiltaan arvokas alueen osa) sanamuotoa on tarkistettu
- jätevesien käsittelyyn liittyvään yleismääräykseen on tehty tarkennus, joka koskee erityisesti tulvariskikorkeuden huomioon ottamista
- ampumamelun huomioon ottamista koskevaan yleismääräykseen on tehty tarkistuksia ja lisäyksiä myös ulko-oleskelutilojen suojaamisen osalta jo aiemmin sisätiloja koskevan ohjeavron huomioon ottamisen lisäksi
- kaavaan on lisätty määräys MRL:n 128 §:n mukaisesta toimenpiderajoituksesta

Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty joitain pieniä muutoksia ja tarkistuksia kaavamerkintöjen sanamuotoihin ja merkintätapoihin.

## **Kaavan vaikutukset**

Saareen muodostuu yksi uusi rakennuspaikka, joka sijoittuu saaren itäosaan jo entuudestaan olemassa olevan rakentamisen läheisyyteen ja yhteyteen. Loma-asuntojen määrä kaksinkertaistuu nykyisestä kahdesta, kun tontille numero 2 mahdollistetaan yhden uuden loma-asunnon (ns. sivuloma-asunto) rakentaminen jo olemassa olevan lisäksi ja kaavaan muodostuu uudeksi rakennuspaikaksi tontti numero 3. Tontin numero 2 rakennukset saavat olla suuruudeltaan 150 k-m<sup>2</sup> ja 50 k-m<sup>2</sup>.

Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu ranta-asetmakaavalla 710 k-m<sup>2</sup> ja se kasvaa yleiskaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen nähden 210 k-m<sup>2</sup>. Mikäli osayleiskaavan mukaisille molemmille rakennuspaikoille voitaisiin myöntää myös sivuloma-asunto, olisi ranta-asetmakaavan mahdollistama rakennusoikeuden kasvu tällöin vain 110 k-m<sup>2</sup>.

Lomanin ranta-asetmakaavaehdotuksessa osoitettu lisärakennusoikeus ei lisää merkittävästi loma-asukkaiden määrää suunnittelualueella, eikä myöskään heidän palvelutarvettaan tai liikennettä kaavan vaikutusalueella.

Tarvittavat venepaikat mantereella on mahdollista osoittaa nykyisestä Haukipään venesatamasta ja autopaikka nykyiseltä pysäköintialueelta.

Lisärakentaminen sijoittuu siten, että se sopeutuu olemassaolevaan rakennuskantaan ja kaavassa on osoitettu uudisrakentamisen ulkonäköä sekä maisemaan ja miljööseen sopeuttamista koskevia määräyksiä.

### **Kaavan toteuttaminen**

Ranta-asetemakaavaehdotuksen mahdollistamasta kolmesta pääloma-asunnon rakennuspaikasta kaksi on jo toteutettu. Maanomistaja vastaa kolmannen pääloma-asunnon ja yhden sivuloma-asunnon toteuttamisesta.

### **Muuta**

Kaavahanke kuuluu kaavoitusohjausmaksun maksuluokkaan I.

Kaavan pohjakartta on hyväksytty 15.11.2018.

#### **Asiakirjat:**

- Lomanin ranta-asetemakaava, kaavaselostus liitteineen sisältäen pienennökset kaavakartasta piir.nro 3371 ja havainnekuvasta piir.nro 3377
- kaavoittajan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin

Esittelijä

Kuntatekniikan toimialajohtaja

Päätösehdotus

Kuntatekniikan lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että

1.

se hyväksyy tämän asian liitteen mukaiset kaavoittajan vastineet Lomanin ranta-asetemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen

2.

se hyväksyy ja esittää edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi MRL 52 §:n mukaisesti Lomanin ranta-asetemakaavan, piir. nro 3371, ja siihen liittyvät asiakirjat

Päätös

Kuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Kunnanarkkitehti poistui käsittelyn jälkeen klo 18.44.

Tiedoksi

jatkokäsittelyyn kunnanhallitukselle