

HIRSALA I

RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

joka koskee 13.1.2023 päivättyä kaavakarttaa.

HIRSALA I RANTA-ASEMAKAAVA MUUTOS

Ranta-asemakaavan osittainen muutos, joka koskee Kirkkonummen kunnan Hirsalan kylässä sijaitsevia tiloja 257-429-1-109, 257-429-1-110, 257-429-1-111, 257-429-1-112, 257-429-1-113, 257-429-1-118, 257-429-1-119 ja 257-429-1-184 sekä osaa kiinteistöä 257-429-1-159.

Asemakaavalla muodostuvat kortteli 4 tontti 1 ja kortteli 5 tontit 1, 2 ja 3

Kaavanlaatija	FCG Finnish consulting group Oy Osmontie 34, 00610 Helsinki PL 20, 02401 Kirkkonummi Arkkitehti Arja Sippola etunimi.sukunimi@fcg.fi
Vastuuhenkilö:	Kirkkonummen kunta kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen osoite: Kirkkonummen kunta Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut PL 20, 02401 Kirkkonummi
Vireilletulo	Kuulutus 29.1.2021
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Yhdyskuntatekniikan lautakunta 10.12.2020 (§ 143) <u>Ranta-asemakaavaehdotus</u> Yhdyskuntatekniikan lautakunta 17.2.2022 (§ 13) Kunnanhallitus 14.3.2022(§ 70) Nähtävillä 4.4. - 6.5.2022 (MRL § 65 ja MRA § 27) <u>Ranta-asemakaavan hyväksyminen</u> Yhdyskuntatekniikan lautakunta Kunnanhallitus XX.XX.20XX (§ ?) Kunnanvaltuusto XX.XX.20XX (§ ?)
Hankenumbero:	37101
Asianumbero	1171/2020
Piirustusnumero:	3476

1 TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät kansilehdeiltä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 13 km Kirkkonummen keskustasta kaakkoon Ängeslandetin saarella Hirsalan kylässä. Ängeslandetin saari sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä mantereelta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu seuraavissa kartoissa:



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti Kirkkonummella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Hirsala I ranta-asemakaava.

Hirsala I ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen tarkoituksena on tarkistaa voimassa olevan rantakaavan rakennusoikeus, tonttijako sekä muut rakentamista ohjaavat kaavamääräykset vastaamaan paremmin nykytilannetta ja alueen maanomistajien tarpeita.

Alueen pinta-ala on noin 15 ha.

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
	SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	1
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	4
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Pohjavesi.....	5
3.1.3	Pinnanmuodot ja maaperä	5
3.1.4	Maisema ja kulttuuriympäristö.....	6
3.1.5	Rakennettu ympäristö	8
	Muinaisjäännökset ja arkeologia.....	12
3.1.6	Luonnonympäristö ja luonnon suojelu	13
3.1.7	Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta	16
3.1.8	Yhdyskuntatekninen huolto	16
3.1.9	Liikenneyhteydet	16
3.1.10	Maanomistus	17
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
4.3.1	Osalliset.....	21
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	22
5.1	Kaavan rakenne	22
5.2	Mitoitus.....	23
5.3	Aluevaraukset.....	24
5.4	Osa-aluemerkinnät	25
5.5	Yleiset määräykset	25
5.5.1	Vesihuolto.....	26

5.5.2	Alin suositeltava rakentamiskorkeus.....	26
5.5.3	Rakennusoikeustarkastelu maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta	26
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	28
6.1	Kaavan yleisarvio	29
6.2	Lisärakentamisen vaikutus vesistöön	30
6.3	MRL 73 §:n sisältövaatimusten toteutuminen	30
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	31
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	31
7.2	Toteutuksen seuranta	31

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Voimassa oleva ranta-asemakaava ja määräykset
3. Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos -kartta
4. Kaavamääräykset

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Hirsala I rantakaava 1984 ja siihen liittyvät taustaselvitykset
- Hirsala I luontoselvitys 24.11.2022, FCG
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Sigbritt Backman 1992
- Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n laatima arkeologinen inventointi 2020
- Hirsalan ranta-asemakaavamuutoksen vaikutus vesistön kuormitukseen, FCG 2022

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista ranta-asetmakaavan laatimisprosessia.

Vireilletulo ja valmisteluvaihe

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli ranta-asetmakaavan vireilletuloa sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 10.12.2020 § 143. Vireilletulosta kuulutettiin 29.1.2021.

Kaavaehdotus

kaavan laatija laatii kaavaehdotuksen (= kaavakartta ja selostus) ja vaikutusten arvioinnin ja asiantuntijat laativat tarvittavat selvitykset. Kaavan laatija valmistelee kaava-asiakirjat (= kaavakartta ja selostus) hyväksymiskäsittelyyn sekä vastineet.

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä kunnantalossa sekä kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi jättää kirjallisia muistutuksia kunnanhallitukselle. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella ja kirjeillä.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja esittää sen kunnanhallitukselle. Kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville.

Kaavan hyväksyminen

Kaavan laatija valmistelee kaava-asiakirjat (= kaavakartta ja selostus) hyväksymiskäsittelyyn sekä vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin. Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee kaavan sekä vastineet saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin ja esittää ne hyväksyttäväksi kunnanhallitukselle. Kunnanhallitus käsittelee kaavan ja vastineet ja esittää kaavan hyväksyttäväksi kunnanvaltuustolle.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valitus tulee jättää 30 päivän kuluessa siitä kuin kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

2.2 Ranta-asetmakaavan tavoitteet

Hirsala I ranta-asetmakaavan osittaista muutosta koskeva kaavamuutosaloite on toimitettu kuntaan maaliskuussa 2020.

Ranta-asetmakaavan muutoksen tavoitteena on tarkistaa voimassa olevan Hirsala I rantakaavan rakennusoikeus, tonttijako sekä muut rakentamista ohjaavat kaavamääräykset siten, että vastaavat paremmin maanomistajien tarpeita. Ranta-asetmakaavan tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että rakentaminen sopii osaksi maisemallisesti herkkää saaristoluontoa.

Alueelle ei ole tarkoitus osoittaa uusia rakennuspaikkoja.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavan toteutus voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Vesi- ja jätevesihuolto toteutetaan kaavamääräyksen sekä voimassa olevien säädösten mukaisesti ja sitä koskeva suunnitelma on hyväksyttävä kunnan viranomaisilla ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa kunnan rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hirsalan I ranta-asemakaava sijaitsee noin 13 km etäisyydellä Kirkkonummen keskustasta kaakkoon Ängeslandetin saarella Hirsalan kylässä. Ängeslandetin saari sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä mantereesta etelään ja kaava-alueelle tieyhteys mantereelle kulkee viereisen Bylandet saaren kautta.

Suunnittelualueella sijaitsee eri aikakausilta lomarakennuksia, saunarakennuksia, varastorakennuksia, tennis kenttä sekä erikokoisia laitureita. Kiinteistöt ovat yritys- tai yksityisomistuksessa.

Alueen lähiympäristö on tyypillistä Kirkkonummen saaristoa. Rannoilla sijaitsee enimmäkseen loma-asutusta sekä pieni määrä vakituista asutusta. Rantoja lukuun ottamatta saari on suurimmaksi osin rakentamatonta metsäaluetta.

Asemakaavan alueen rakennusoikeus voimassa oleva kaavan mukaan on noin 800 k-m², joka jakautuu viiden rakennuspaikan kesken. Kaikki paitsi läntisin tontti on tällä hetkellä rakennettu. Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 15 ha, mukaan lukien vesialueet.

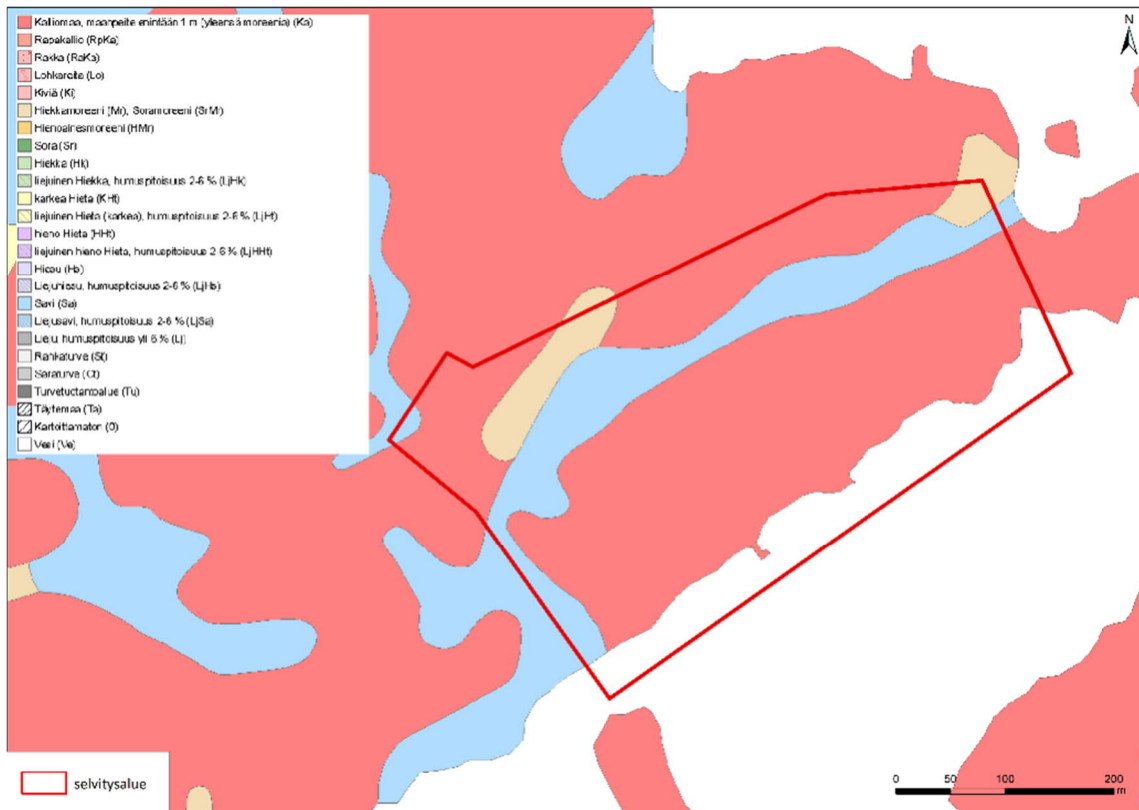
3.1.2 Pohjavesi

Selvitysalueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Selvitysalueella ei ole merkittäviä lähteitä tai puroja.

3.1.3 Pinnanmuodot ja maaperä

Suunnittelualueella rannat ovat karuja ja kivikkoisia. Maasto nousee loivasti rannasta luoteeseen ja kaava-alueen korkeimmat kohdat ovat karut kalliometsät kaava-alueen keski- sekä luoteisosissa.

Suunnittelualue on pääosin maaperältään kalliomaata. Ängeslandintien eteläpuolelle, kallioisten rinteiden väliin jää koillis-lounais-suuntainen notkelma, joka on maaperältään savea (kuva 2).



Kuva 2. Selvitysalueen maaperä (GTK 2020).

3.1.4 Maisema ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Ängeslandetin saarelle, joka sijaitsee lähimmillään noin 300 metrin etäisyydellä mantereesta jääden sen kaakkoispuolelle. Alueella on laajahkoja avokallioita sekä kosteita kallioiden välisiä notkelmia. Metsissä kasvaa lähinnä mäntyä, lukuun ottamatta kosteaa soista notkelmaa alueen luoteisosassa. Alueella ei ole viljelyä tai edes pelloksi soveltuvia alueita. Peruskarttoja tarkastelemalla näyttää siltä, että alueella ei ole ollut rakennuksia ennen 1980-lukua.

Ängeslandetin metsät ovat suurelta osin talousmetsiä. Suunnittelualue on, pihapiirejä lukuun ottamatta, rakentamatonta kankaista männikköä sekä kalliometsää.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä maisema-alueita eikä kulttuuriympäristöjä.

Maisemarakenteellisessa tarkastelussa kaava-alue sijoittuu suojaan lahdelmaan, jota ympäröivät ”käsivarret” muodostuvat Ängeslandetin eteläosaan sijoittuvasta niemestä ja Ängeslandetissa lähes kiinni olevasta Tavasten -nimisestä saaresta. Lisäksi suuaukon edustalla on useita pieniä saaria. Suuaukko on tonttia numero yksi vastapäätä.

Kun kaava-alue lähestyy avomereltä käsin, sen huomaaminen on hyvin vaikeaa. Lähimmältä veneväylältä käsin kaava-alueen havaitseminen ei ole myöskään helppoa. Näköakseli muodostuu ainoastaan kahdesta kapeasta kohdasta.

Kaava-alueella maasto kohoaa luoteeseen eli rannasta pois päin mentäessä. Lomarakennukset sijoittuvat pienen selänteen laelle tai laen tuntumaan.



Kuvat 3 ja 4. Rantaviivan näkymiä mereltä kaava-alueen molempiin suuntiin, koilliseen (ylhäällä) ja lounaaseen (alhaalla),

Kaava-alueella puusto ja muu kasvillisuus ulottuu monin paikoin rantaan saakka. Tontti numero yksi on ranta-alueen ja rinteiden osalta puoliavoin, sillä puustoa on harvennettu. Kaava-alueen suurelta osin ikivihreä kasvillisuus tarjoaa näkösuojaa myös talvikaudella. Lomarakennusten sijoittuminen etäälle rannasta vaikuttaa myös siihen, etteivät ne erotu juuri ollenkaan mereltä käsin katsottaessa. Lahdelmasta, kaava-alueen edustalta käsin rakennusten erottaminen onkin vaikeaa. Parhaiten, ei kuitenkaan häiritsevästi, erottuu tontilla yksi oleva

päärakennus. Muiden tonttien päärakennuksia näkyy osittain ainoastaan joistakin tietyistä paikoista, mikäli osaa oikein katsoa.

3.1.5 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen rakennuskanta on rakentunut pääosin 1980 -luvulla. Rakennukset maastoutuvat maisemakuvaan hyvin rantapuuston peitteisyyden, rakennusten arkkitehtuurin ja silloin voimaantulleen rantakaavan perusteella rantaviivasta etäälle sijoittumisen vuoksi.

Rakennuskanta tonteilla

Kaavakartan tontti no. 1



Kuva 5. Kaava-alueen suurin rakennus, n. 400 k-m², maastoutuu hyvin maisemaan. Omistajan mukaan punainen värisävy muuttuu lähiaikoina julkisivuremontin myötä tumman harmaaksi, jolloin rakennuksen näkyvyys edelleen vähenee.



Kuvat 6 ja 7. Päärakennus vasemmalla ja saunarakennus oikealla.

Tontin päärakennus on rakennettu vuonna 1989 ja se on toiminut alun perin pankin edustustilana. Rakennuksen suunnittelija on arkkitehti SAFA Tapio Korpisaari. Edustustilaa on saneerattu laadukkaasti yksityiseen loma-asuntokäyttöön. Rakennuskanta on eleetöntä ja sopusuhtaista ympäristöönsä nähden. Rakennus rajaa L-muotoisena kauniin terassialueen merelle päin.

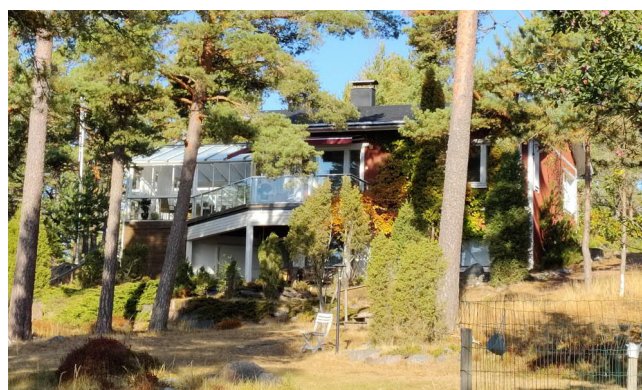


Kuva 8. Entinen edustustila on saneerattu alkuperäistä luonnetta säilyttäen.

Kaavakartan tontti no. 2



Kuva 9. Kaava-alueen tontin no. 2 rakennukset pihapiireineen eivät näy merelle juuri ollenkaan. Tontin no 1 päärakennus pilkottaa vasemmalla.



Kuvat 10 ja 11. Päärakennus pohjoisesta ja kaakosta eli mereltä päin katsottuna.



Kuva 12. Saunarakennus mereltä päin.

Päärakennus on Veitsiluoto Oy:n valmistalo Monikko vuodelta 2005, johon on arkkitehti SAFA Juha Aalto-Setälä tehnyt jotain pienehköjä modifikaatioita. Rakennuksen pääjulkisivu avautuu monimuotoisine terasseineen merelle päin. Täydennysrakentaminen on mahdollista myös nykyistä rakennusta laajentamalla.

Kaavakartan tontti no. 3



Kuva 13. Kaava-alueen tontin no. 3 rakennus pihapiireineen pilkottaa kuvan keskellä ja maastoutuu maisemakuvassa hyvin.



Kuvat 14 ja 15. Päärakennus



Kuva 16. Saunarakennus

Tontin päärakennuksen suunnittelija on arkkitehti Tapio Korpisaari ja rakennusvuodet ovat 1987-1988. Rakennukset istuvat sopusuhtaisesti kalliomaastoon. Päärakennuksen laajat terassit avautuvat merelle ja muodostavat päärakennuksen kanssa luontevan arkkitehtonisen kokonaisuuden. Täydennysrakentaminen on mahdollista myös nykyistä rakennusta laajentamalla.

Kaavakartan tontti no. 4



Kuva 17. Kaava-alueen tontin no. 4 rakennus pihapiireineen ei näy merelle ollenkaan.



Kuvat 18 ja 19. Päärakennus vasemmalla ja saunarakennus oikealla.

Päärakennuksen suunnittelija on arkkitehti SAFA Timo Erno. Rakennus on valmistunut vuonna 1987. Saunarakennus on Honkarakenteen valmismalli. Päärakennuksen arkkitehtuuria hallitsee aumakatto ja laajat katokselliset terassit talon vierustoilla. Suuret ikkunat avautuvat merelle ja luontoon. Täydennysrakentaminen on mahdollista myös nykyistä rakennusta laajentamalla.

Muinaisjäännökset ja arkeologia

Tutkimusalueelle ei ole tiettävästi aikaisemmin tehty muinaisjäännösinventointia tai muita arkeologisia tutkimuksia. Alueelle on laadittu erillinen arkeologinen inventointi vuonna 2020 (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy) kaavoitusprosessin yhteydessä. Tutkimusalueelta ei tunnettu ennestään kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä tutkimusten tuloksena tehty havaintoja arkeologisesti mielenkiintoisista kohteista. Alueella ei havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai maininnan arvoisia muita kulttuuriperintökohteita.

Alueen läheisyydestä on muinaisjäännösrekisteriin merkitty muutamia kohteita. Mahdollisia muinaisjäännös-kohteita ovat Hirsalan (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000021616) keskiaikainen kylänpaikka Kohde sijoittuu

Bylandetin saarelle Ängeslandetin pohjoispuolelle. Ängeslandetin saaren eteläosassa on sijainnut Marska-taudeen (1000035993) niminen asuinpaikka, torppa.

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Hirsalasundet (1246) niminen ajoittamaton puurunkoisen aluksen hylky. Kohde on luokiteltu muuksi kulttuuriperintökohteeksi (ei muinaisjäännös). Lisäksi alueen koillispuolella on torpedoveneen hylky, Hirsala Lastanberget (1249).

Alueen itäpuolella, noin 1,5 kilometrin etäisyydellä, on kulkenut Porkkalan parenteesialueen raja. Tästä joh-tuen pidettiin mahdollisena, että alueella voisi sijaita vuosina 1944–1956 rakennettuja linnoituslaitteita. Ar-keologinen inventoinnin yhteydessä alueella ei todettu vuosina 1944–1956 rakennettuja linnoituslaitteita.

3.1.6 Luonnonympäristö ja luonnon suojelu

Kaava-alue sijoittuu Hemiboreaalisien metsäkasvillisuusvyöhykkeen lounaiselle rannikkomaalle ja Uudenmaan eliömaakuntaan. Alue sijoittuu Ängeslandetin saarelle, jonka luontotyyppisiä hallitsevat tuoreen kankaan havu-puuvaltaiset metsät sekä karut kalliomaat.

Osana ranta-asetemakaavatyötä ranta-asetemakaavan alueella tehtiin luontoselvitys. Suunnittelualueen luonto-selvitys on tehty vuosina 2020–2021. Maastoinventoinnit tehtiin 3.6.2020. ja 28.8.2020. Selvityksen on laatinut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Selvitysalue oli kooltaan 15,5 hehtaaria.

Luontoselvityksen perusteella alueella ei esiinny uhanalaista lajistoa.–Alueelle sijoittuu kolme paikallisesti arvo-kasta (arvoluokka 2) luontokohdetta, jotka kaikki ovat metsälain 10§:n erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit täyttäviä kallioalueita. Metsälaki määrittelee metsätaloustoimissa huomioon otettavia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, jotka ilmentävät luonnon monimuotoisuutta talousmetsäalueilla. Kohteet on osoitettu kaavassa luo-merkinnällä ja näin ollen jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja säilytetään kaavan myötä nykytilassaan.

Keväällä 2020 tehtyjen maastoinventointien perusteella alueella ei esiinny liito-oravaa eikä lajin osalta ole tar-peen rajoittaa alueen maankäyttöä. Ängslandintien eteläpuolelle sijoittuva notkelma voi kuitenkin soveltua liito-oravalle, joskaan alue ei edusta lajin kannalta edustavinta elinympäristöä. Soveltuva alue on pieni ja lajin pää-asiallisena ravinnonlähteenä käyttämiä lehtipuita (esim. leppälajeja, haapaa ja koivua) kasvaa alueella vain vähän. Maastoinventoinnissa tältä alueelta ei löydetty liito-oravan papanoita. Muu osa kaava-alueesta on liito-oravan elinympäristöksi soveltumatonta.

Kaava-alueella luonnehtivat tuoreet ja kuivahkot havupuukankaat sekä karut kalliometsät. Vallitsevat luontotyypit selvitysalueella ovat mustikkatyyppin tuore kangas sekä puolukka- ja kanervatyyppin kuivahko ja kuiva kan-gas. Paikoitellen esiintyy pienialaisia kalliopainauksiin muodostuneita kausikosteita isovarpurämesoistumia sekä korpisuutta. Ängslandintien eteläpuolella sijaitsevan kaivetun ojan ympäristö on muuta selvitysalueita rehevämpi, ja siellä kasvava puusto koostuu muun muassa tervalepistä, hieskoivusta, kuusesta ja männystä. Pääosaan kaava-alueen metsistä on osoitettu metsänhoitotoimia, ja nämä alueet ovat paikoitellen heinittyneet harvennuksen seurauksena. Rannat ovat karuja ja kivikkoisia. Rannan kasvillisuus on karua ja heinävaltaista rajoittuen mustikkatyyppin tuoreeseen kankaaseen. Niukka vesikasvillisuus koostuu järviruo'osta. Rannalla kas-vaa tervaleppää ja useita vanhoja mäntyjä, ja alueella on muutamia tuulenkaatoja.

Kaava-alueelle ei sijoitu Natura 2000-ohjelman kohteita, luonnonsuojelualueita eikä valtakunnallisten suoje-luohjelmien kohteita. Alueella ei myöskään ole muita valtakunnallisesti arvokkaita tunnistettuja kohteita kuten arvokkaita kallioalueita, kivikoita, moreenimuodostumia tai tuuli- ja rantakerrostumia. Alueella ei ole myöskään aiemmin tunnistettuja metsälakikohteita tai metsätalouden ympäristötukikohteita.

Lähin Natura-alue on noin 500 metrin etäisyydelle sijoittuva Kirkkonummen saariston SPA-alue (FI0100105), lähin luonnonsuojelualue sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä ja lähin rantojen suoje-luohjelmaan sisältyvä alue sijoittuu noin 650 m etäisyydelle kaava-alueesta.



Kuva 20. Arvokkaat luontokohteet kaava-alueella



Kuva 21. Kuvion 2 kalliometsää.



Kuva 22. Kuvion 3 kalliometsää.

3.1.7 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole palveluita, työpaikkoja tai yritystoimintaa vaan se tukeutuu Kirkkonummen manterealueen palveluihin.

3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella ei sijaitse kunnan vesijohtoverkkoa eikä viemäröintiä. Kunnan vesilaitoksen toiminta-alue ei ulotu suunnittelualueelle, missä jätevedenkäsittely hoidetaan pääsääntöisesti yksittäisillä kiinteistökohtaisilla järjestelmillä joko saostuskaivoilla, umpikaivoilla tai pienpuhdistamoilla.

Mahdolliset maanalaiset sekä vedenalaiset kaapelit tulee selvittää ennen maankaivuuta tai ruoppausta.

Alueen kiinteistöjen kunnallistekniset ratkaisut

Alueen kiinteistöt on varustettu umpisäiliöllä käymälävesille sekä harmaiden vesien käsittelyjärjestelmillä. Umpisäiliöt on varustettu pinnankorkeushälyttimillä. Harmaiden vesien käsittelyyn kiinteistöille on asennettu sako-kaivot sekä imeytyskaivot tai -kentät.

3.1.9 Liikenneyhteydet

Suunnittelualue sijaitsee noin 13 km Kirkkonummen keskustasta kaakkoon Ängeslandetin saarella Hirsalan kylässä. Ängeslandetin saari sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä mantereelta ja suunnittelualueelle tieyhteys mantereelle kulkee viereisen Bylandet saaren kautta. Suunnittelualueen läpi kulkee Ängeslandetin yksityistie.



Kuva 23. Suunnittelualueen tontteja 1,2 ja 3 yhdistävä ajoyhteys.

3.1.10 Maanomistus

Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 1:109, 1:110, 1:111, 1:112, 1:113, 1:118, 1:119, 1:184 sekä osaa kiinteistöistä 1:159, jotka ovat yritys- tai yksityisomistuksessa.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Alueen maankäytön suunnittelua koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Tavoitteissa ei ole enää mainintaa rantaan tukeutuvan loma-asutukseen liittyvistä suunnittelutavoitteista.

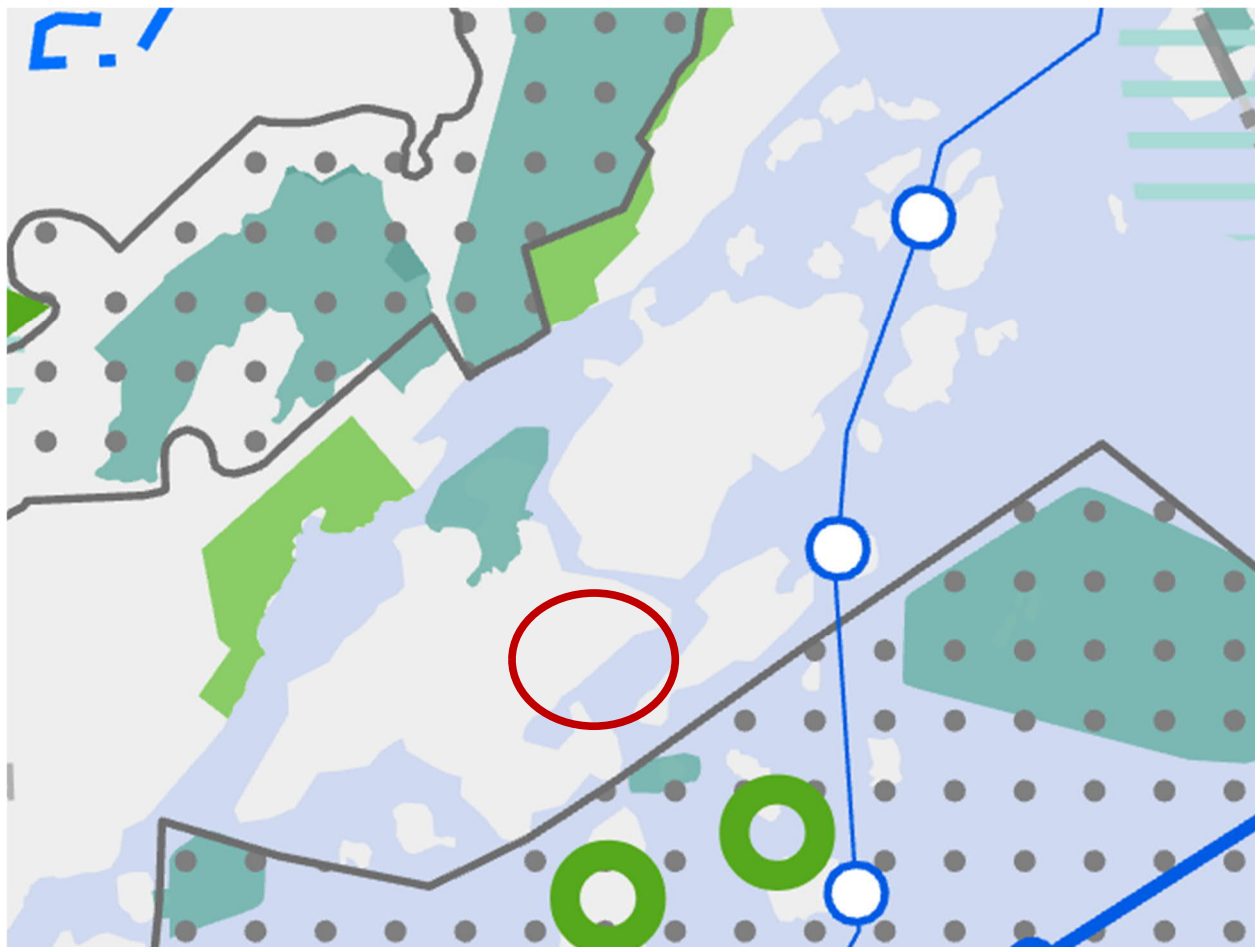
Maakuntakaava

Aluetta koskee Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuuteen kuuluva Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan Helsingin hallinto-oikeuden päätöksellä 24.9.2021 siltä osin, kuin siihen kohdistuneet valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä.

Hallinto-oikeus kumosi maakuntakaavojen hyväksymispäätökset siltä osin, kuin kaavaratkaisuilla oli tarkoitus kumota aiempien maakuntakaavojen Natura 2000 -alueita ja luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä.

Uusimaa-kaavan 2050 muutoksenhakuprosessi on vielä kesken (tilanne tammikuussa 2022). Lainvoiman Uusimaa-kaava 2050 saa kokonaisuudessaan vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

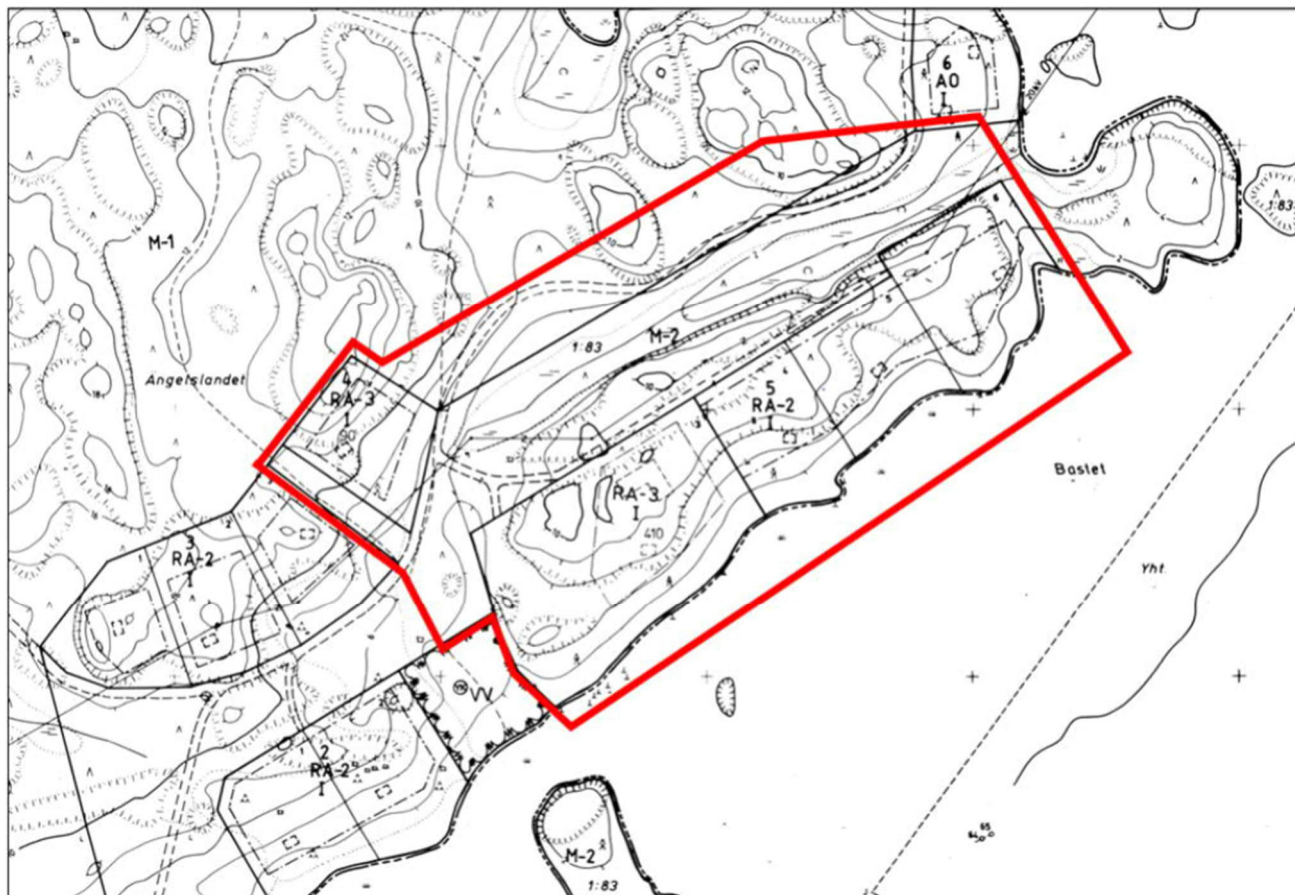
Suunnittelualueelle ei kohdistu Uusimaa-kaavassa 2050 maakunnallisia maankäyttövarauksia (kuva 5).



Kuva 24. Ote Uusimaa-kaavasta 2050.

Yleiskaava

Alue kuuluu Kirkkonummen kunnan saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavaan, joka on vahvistettu 3.10.1996 ja saanut lainvoiman 17.2.1998. Vahvistetussa ja oikeusvaikutteisessa saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavassa on suunnittelualue osoitettu ensisijaisesti loma-asuntoalue (RA) merkinnällä. Suunnittelualueita ympäröivä alue on osoitettu merkinnällä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU). RA-kaavamääräyksen mukaan alue varataan ensisijaisesti loma-asumiseen. Suunnittelualueella ei ole yleiskaavassa osoitettu rakennuspaikkojen enimmäismäärää, sillä yleiskaavan laatimisaikaan on ranta-asemakaava ollut jo voimassa. Yleiskaavaan sisältyy lisäksi määräys, jonka mukaan Rakennuslain 5 §:n perusteella tai ympärivuotisen asumisen vaikutusten arvioimiseksi tehtävän tarkemman suunnitelman tai selvityksen pohjalta alueelle voi rakentaa yhden perheen asuinrakennuksen loma-asunnon sijasta.



Kuva 26. Ote voimassa olevasta rantakaavasta (nyk. ranta- asemakaava). Suunnittelualue on merkitty punaisella.

Kirkkonummen rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 8.4.2019 (§ 25) Kirkkonummen kunnan rakennusjärjestyksen, joka on tullut lainvoimaiseksi 1.1.2020.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suunnitelmat, selvitykset sekä pohjakartta

Suunnittelualueelle on kaavaprosessin yhteydessä päivitetty alueen pohjakartta vuoden 2021 aikana.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan tarkoitus on tarkistaa voimassa olevan rantakaavan rakennusoikeus, tonttijako sekä muut rakentamista ohjaavat kaavamääräykset vastaamaan paremmin alueen nykytilannetta ja maanomistajien tarpeita.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan muutoksia ei ole sisällytetty kunnan kaavoitusohjelmiin, sillä niitä koskevat kaavoitusaloitteet käsitellään tapauskohtaisesti.

Kaavoitusaloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajien toimesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti suunnittelun alkuvaiheessa määritellään kaavan osalliset. Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Hirsala I ranta-asemakaavan osalliset on lueteltu hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista ranta-asemakaavan laatimisprosessia. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä kaavavalmisteluvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja muistutuksensa kaavaehdotusvaiheessa kaavan nähtävillä olon aikana.

Vireillepano ja valmisteluvaihe

- Hirsala I ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin Yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 10.12.2020 § 143.
- Hirsala I ranta-asemakaava vireille tulosta kuulutettiin 29.1.2021.

Ehdotusvaihe

- Kunnanhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi 4.4. - 6.5.2022 MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.
- Ranta-asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta ei tullut yhtään muistutusta, mutta lausuntoja saatiin 5 kpl.

Hyväksymisvaihe

- Kunnanvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa ei kaavamuuotosalueelle ole osoitettu varauksia. Alueelle saa sijoittaa maankäyttöä, jolla ei ole maakunnallisia vaikutuksia.

Yleiskaava

Ranta-asemakaava tukee yleiskaavan tavoitteita ja seuraa sen merkintöjä.

Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle lisärakentamista sekä tarkistaa voimassa olevan rantakaavan määräyksiä. Rakentaminen osoitetaan nykyisten rakentamisen yhteyteen siten, että merkittävällä tavalla muuta alueen luonnetta.

Alueet, jotka ovat Loma-asuntojen korttelialueen ulkopuolella, osoitetaan merkinnällä maa- ja metsätalous-alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Kaavoitusaloitteen tekijöiden asettamat tavoitteet

Kaavoitusaloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajien toimesta.

Maanomistajan tavoitteena on tarkistaa voimassa olevan rantakaavan rakennusoikeus, tonttijako sekä muut rakentamista ohjaavat kaavamääräykset vastaamaan paremmin nykytilannetta ja heidän tarpeitansa

Selvitysten suositukset kaavan laatimiselle

Laaditun luontoselvityksen sekä arkeologisen inventoinnin perusteella nykyiset rakennuspaikat ja niiden lähiympäristö soveltuvat hyvin rakentamiseen.

Luontoselvityksen suositusten mukaan kaava-alueella sijoittuvat luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää nykytilansa kaltaisina.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan yleiskuvaus

Ranta-asemakaavalla on osoitettu suunnittelualueelle voimassa olevan rakennuskaavan mukaisesti kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Muu osa kaava-alueesta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä vesialuetta (W).

Ranta-asemakaava mahdollistaa alueelle lisäasennusoikeutta olevien rakennusten yhteyteen. Lisäksi kaavassa todetaan rakennusalat nykyisille talousrakennuksille sekä saunarakennuksille. Lisäksi RA-korttelialuetta on laajennettu korttelin 5 tontin 1 kohdalla siten, että nykyinen talousrakennus on myös korttelialueen sisällä.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennuspaikat on sijoitettu siten, etteivät arvokkaat luontokohteet vaarannu ja maiseman erityispiirteet on huomioitu. Alueella sijaitsevan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeille alueille ei asemakaavassa osoiteta rakentamista.

Rakennusalueet on rajattu siten, että rakennukset sopeutuvat ympäröivään maisemaan mahdollisimman hyvin. Lisäksi rakentamisen määrälle ja laadulle on asetettu asemakaavassa reunaehtoja, joiden tavoitteena on edistää rakennusten soveltumista alueen saaristoympäristöön. Uudet rakennusalat on osoitettu noin 60 m etäisyydellä rannasta tai nykyisen olevan rakennuksen yhteyteen.

Kaava-alueelle määrätään MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Vesihuolto ja jätevesien käsittely

Kiinteistöt on varustettu asianmukaisilla umpisäiliöillä käymälävesille sekä harmaiden vesien käsittelyllä. Mikäli tonteille toteutetaan lisärakentamista, tulee järjestelmien mitoituksen riittävyys tarkistaa ja tarvittaessa toteuttaa omat järjestelmät uusille rakennuksille.

Jäteveden puhdistuksesta on annettu yleismääräys, jonka mukaan vesikäymälä on sallittu ainoastaan niissä rakennuksissa, jotka voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon tai ympärivuoden toimintavarmaan puhdistamoon. Harmaiden jätevesien käsittelyjärjestelmien sijoituksessa tulee huomioida tulvariskikorkeus (alin rakentamiskorkeus N2000 +3,0 5metriä) siten, etteivät jätevedet mahdollisen vedenpinnan vaihtelun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.

5.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 15 ha, josta noin 2,3 ha on vesialuetta. Kokonaisuudessaan rakennusoikeutta on ranta-asemakaavan osittaisella muutoksella osoitettu loma-asumista varten 1 460 k-m². Sisältäen rakennuspaikkojen yhteyteen rakennettavat erilliset saunarakennukset. Saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 30 k-m². Lisäksi kaavassa on sallittua toteuttaa talousrakennuksia yhteensä 620 k-m² verran. Hirsala I ranta-asemakaavan muutoksen myötä rakennusoikeuksia on osoitettu tonteittain seuraavasti (suluissa nykyinen rakennusoikeus):

Kortteli 4, tontti 1: päärakennusta varten 150 k-m², talousrakennusta varten 70 k-m² ja saunaa varten 30 k-m² (90 k-m² sekä erillinen saunarakennus)

Kortteli 5 tontti 1: päärakennusta varten 410 k-m², talousrakennuksia varten 250 k-m² ja saunaa varten 30 kerrosalaneliömetriä (410 k-m² sekä erillinen saunarakennus)

Kortteli 5 tontti 2: päärakennusta varten 200 k-m² ja 50 k-m² vierasmajaa varten, talousrakennusta varten 100 k-m² ja saunaa varten 30 k-m² (100 k-m² sekä erillinen saunarakennus, joka on suuruudeltaan enintään 25 m²)

Kortteli 5 tontti 3: päärakennusta varten 200 k-m² ja 50 k-m² vierasmajaa varten, talousrakennusta varten 100 k-m² ja saunaa varten 30 k-m² (100 k-m² sekä erillinen saunarakennus, joka on suuruudeltaan enintään 25 m²)

Kortteli 5 tontti 4: päärakennusta varten 200 k-m² ja 50 k-m² vierasmajaa varten, talousrakennusta varten 100 k-m² ja saunaa varten 30 k-m² (100 k-m² sekä erillinen saunarakennus, joka on suuruudeltaan enintään 25 m²)

Korttelin 5 tonteilla 2, 3 ja 4 loma-asuntorakennusoikeuden (päärakennusoikeus ja vierasmaja -rakennusoikeus) voidaan myös toteuttaa myös yhtenä rakennuksena.

Rakennusoikeuden korotus rakennusjärjestyksen sallimasta (pääloma-asunnon 150 k-m² ja sivuloma-asunnon 50 k-m²) voidaan perustella seuraavilla kaavassa huomioituilla asioilla:

- Rakennusten väritykseksi on määrätty tummat sävyt ja meren suuntaiset lasipinnat on määrätty oltava heijastamatonta lasia. Rakennusten pitkä julkisivu on kaavamääräyksen myötä oltava rantaviivan suuntainen.
- Saunarakennukseen ei saa kaavamääräyksen myötä rakentaa ullakkoa.
- Rakennuspaikan rakennusalan ulkopuolisen alueen puusto on kaavamääräyksen myötä hoidettava niin, että sen ominaispiirteet säilyvät. Tämän lisäksi kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena niin, että vain rantapuuston vähäinen harventaminen on tarvittaessa sallittua
- Kaava-alueella määrätään MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.
- Loma-asuntojen rakennusalojen etäisyys rannasta on vähintään noin 60 m. Rakennusjärjestyksen mukaan etäisyys voi olla 35 metriä.

- Rakennusten sijoittelua on ohjattu rakennusosalalla siten, että rakennukset sijoittuvat tiiviisti pihapiiriin, saunaa lukuun ottamatta. Rakennusalan pinta-alaksi tonttikohtaiseksi pinta-alaksi on mitoitettu noin 1000 m².
- Sivuasuinnolle aiemmin osoitettu rakennusoikeus koskee nyt vierasmajarakennusta, joka vartaan perheenjäseniä varten. Sivuasuuntoja on toteutettu Kirkkonummen ranta-alueilla runsaasti.
- Hyväksymiskäsittelyä varten on laadittu erillinen rakennusoikeustarkastelu Hirsala Ängslandetin sekä Bylandetin saarista ja kaava-alueilta. Tarkastelu osoitti, että kaavaratkaisu on linjassa monien muiden alueella suunniteltujen ja toteutuneiden loma-asuntokortteleiden kanssa.

Ranta-asemakaavan muutoksen myötä loma-asuntoalueen korttelialueen (RA) pinta-ala kasvaa +4168 m².

Kaavan aluevarausten pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Käyttötarkoitus	tonttien määrä pinta-ala (ha)	rakennusoikeus (k-m ²)
MY	6,0783	0
RA	6,7154	2080
W	1,4766	0

5.3 Aluevaraukset

RA LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE

RA-aluetta koskeva yleinen määräys:

Lomarakennusten rakennuspaikalle (RA) saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, vierasmajarakennuksen, yhden saunan ja talousrakennuksia. Vierasmajarakennus tulee sijoittaa samaan pihapiiriin ja käyttää yhteisiä kiinteistöjärjestelmiä lomarakennuksen kanssa.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen, joiden tulee sopeutua maisemaan.

Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väritystä. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelem, värityksen ja sijainnin osalta. Rakennusten julkisivumateriaalien väritys tulee olla tummasävyinen. Rakennusten pitkä julkisivu on oltava rantaviivan suuntainen. Meren suuntaiset lasipinnat on oltava heijastamatonta lasia.

Rakennusalan ulkopuolelle jäävän tontin osan puustoa on hoidettava niin, että sen ominaispiirteet säilyvät. Suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa maisemankuvaa eikä luonnon monimuotoisuutta. Kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena niin, että vain rantapuuston vähäinen harventaminen on tarvittaessa sallittua.

Saunan koko saa olla enintään 30 m². Saunarakennuksen saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja 10 metrin etäisyydelle viereisen rakennuspaikan rajasta. Saunarakennukseen ei saa rakentaa ullakkoa. Parven rakentaminen saunarakennukseen on sallittu.

Vierasmajaja liitetään olemassa oleviin kiinteistön järjestelmiin päärakennuksen yhteydessä (tieyhteys, piha-alueet, vesihuolto ja sähköliittymä). Tarkoituksen on varmistaa, että alueelle ei muodostu päärakennuksista erillään olevia itsenäisiä rakennuspaikkoja.

MY MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA

MY-aluetta koskeva lisämääräys:

Alueen puustoa on kehitettävä eri-ikäisenä metsikön sisällä, mikäli ympäristöarvojen säilyttäminen ei edellytä muunlaista metsänkäsitelyä. Alueella on kielletty avohakkuut.

Maa- ja metsätalousalueena on osoitettu rakennuspaikkojen ulkopuolinen maasto. Tarkoituksena on säilyttää muu metsäalue mahdollisimman luonnontilaisena.

W VESIALUE

5.4 Osa-aluemerkinnät

luo LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Luo-aluetta koskeva lisämääräys:

Alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Alueella saa kuitenkin suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suo-jeluarvon säilyttämiseksi. Alueelle ei tule sijoittaa mitään loma-asumista palvelevia rakenteita.

Kaava-alueella sijaitsevat paikallisesti arvokkaat luontokohteet (vähäpuustoisia kallioalueita) on merkitty kaa-vaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo).

5.5 Yleiset määräykset

Vesihuolto ja jätevedet

Vesikäymälä on sallittu ainoastaan niissä rakennuksissa, jotka voidaan liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverk-koon tai ympärivuoden toimintavarmaan puhdistamoon. Harmaiden jätevesien käsittelyjärjestelmien sijoituk-sessa tulee huomioida tulvariskikorkeus (alin rakentamiskorkeus N2000 +3,0 5metriä) siten, etteivät jätevedet mahdollisen vedenpinnan vaihtelun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.

Hulevesien käsittely

Hulevedet käsitellään rakennuspaikkakohtaisesti. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee imeyttää tontilla. Mi-käli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee rakentamisen aikaiset hulevedet käsitellä tontilla ennen johtamista vesistöön. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia suunnitelma rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelystä tontilla.

Kaava-alueella ei muodostu merkittäviä määriä hulevesiä johtuen alueen metsäisyydestä. Hulevesistä ei myöskään aiheudu merkittäviä määriä fosfori-, typpi- eikä kiintoainekuormaa valuma-alueella.

5.5.1 Vesihuolto

Vesihuolto hoidetaan rakennuspaikkakohtaisesti.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa voimassa olevia lakeja ja sen nojalla annettuja sää-döksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviran-omaisen hyväksymiä ohjeita.

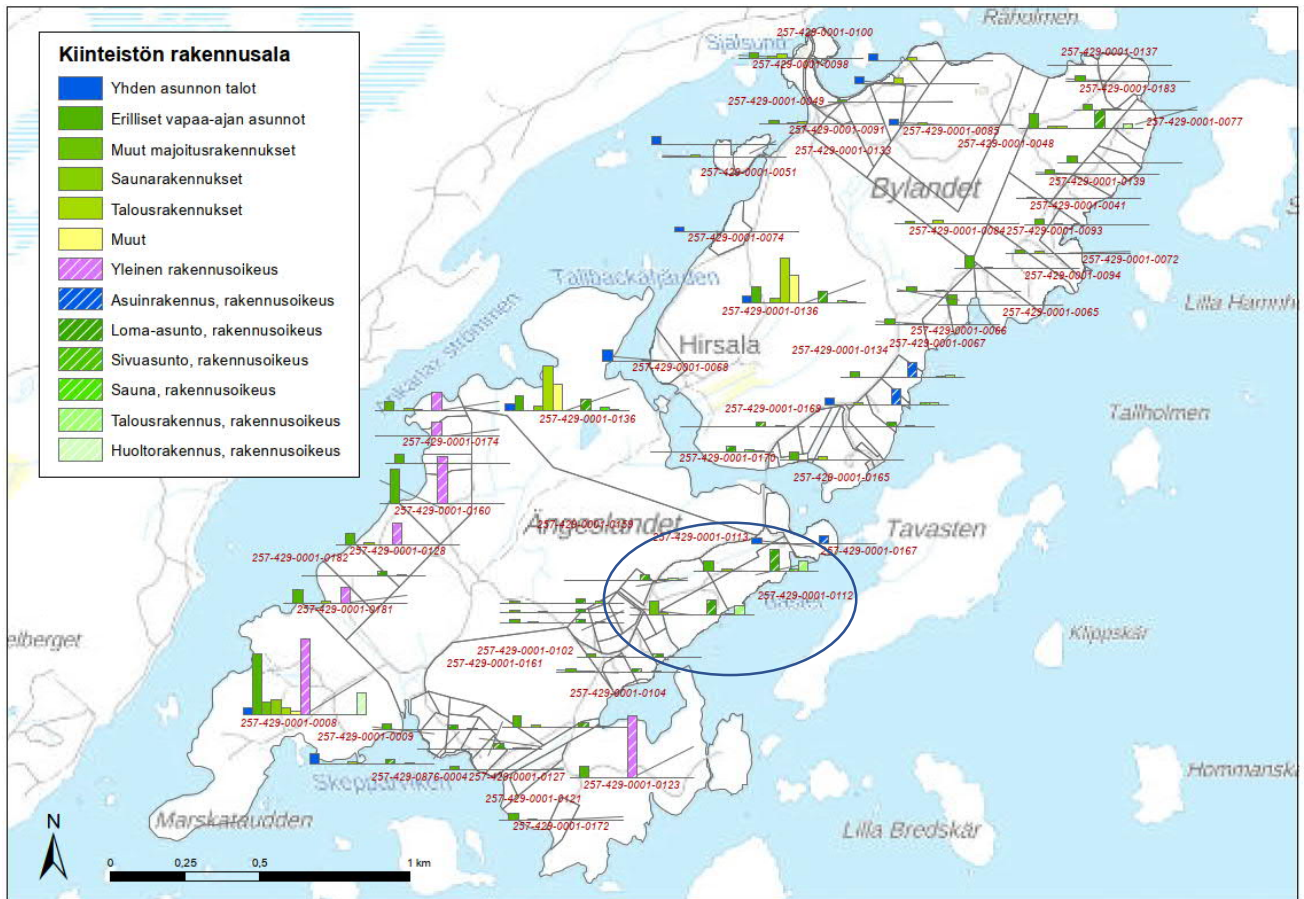
Kiinteistöt on varustettu asianmukaisilla umpisäiliöillä käymälävesille sekä harmaiden vesien käsittelyllä. Mikäli tonteille toteutetaan lisärakentamista, tulee järjestelmien mitoituksen riittävyys tarkistaa ja tarvittaessa toteut-taa omat järjestelmät uusille rakennuksille.

5.5.2 Alin suositeltava rakentamiskorkeus

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on Kirkkonummen Hirsala I -ranta-asemakaavan alueella N2000 +3,05 metriä.

5.5.3 Rakennusoikeustarkastelu maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta

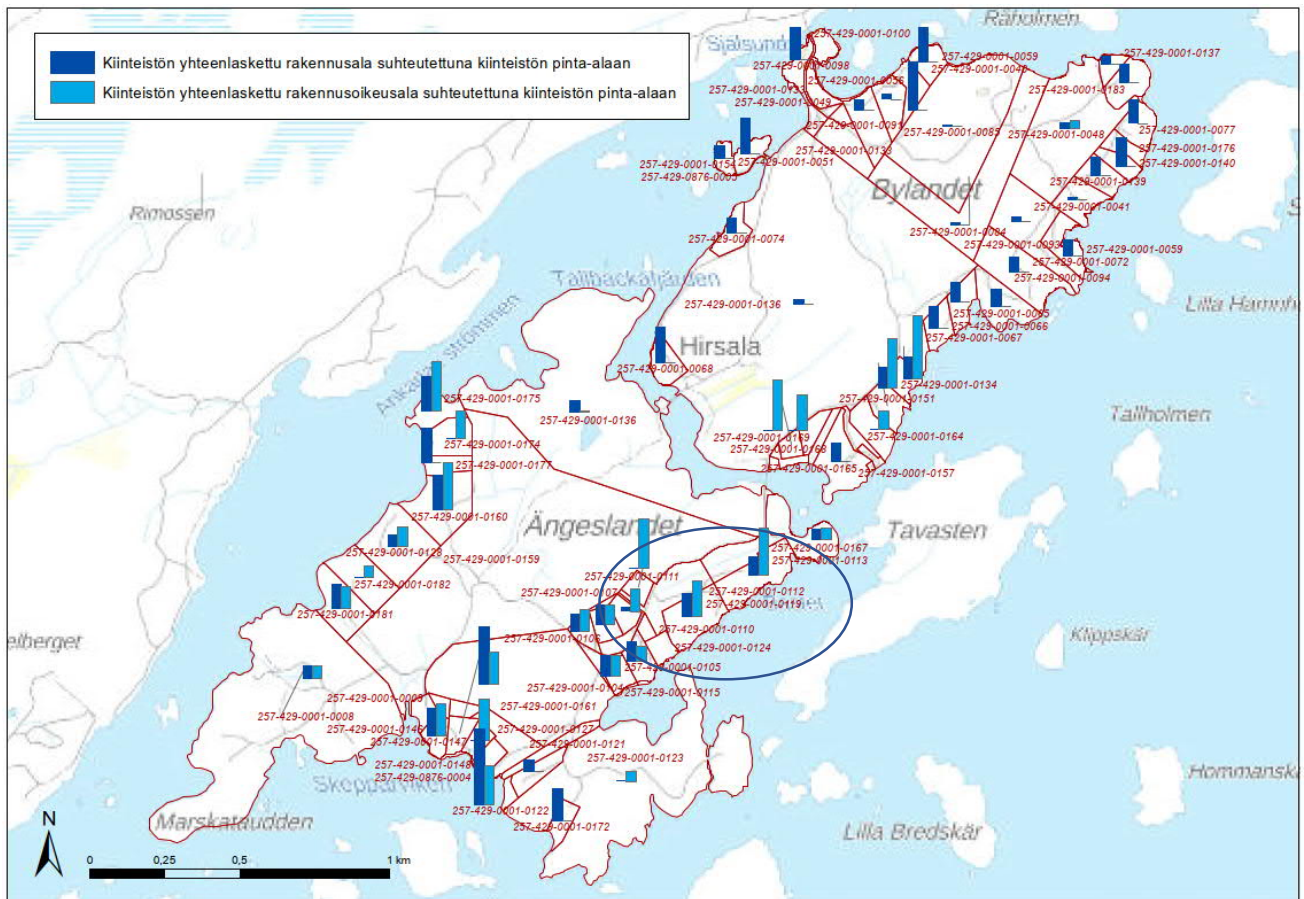
Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi on laadittu rakennusoikeustarkastelut sekä Hirsalan Ängslandetin että Bylandetin alueiden osalta. Rakennusoikeuksia on tarkasteltu sekä kiinteistöissä toteutu-neen rakennuskannan osalta rakennusrekisteritietojen pohjalta että voimassa olevien kaavavarausten osalta. Myös sivuasuntoja on toteutunut Kirkkonummen saaristoalueella runsaasti (esimerkkinä Kyrkogårdsö).



Kuva 27. Karttatarkastelu olevasta rakennuskannasta ja kaavojen mukaisista rakennusoikeuksista kiinteistöittäin.

Kuvan 27 karttatarkastelussa on kuvattu täysiväreillä kiinteistörekisterin mukainen rakennuskanta ja vinoviivituksella ympäristön voimassa olevien ranta-asemakaavojen ja nyt ehdotetun ranta-asemakaavan sallima rakennusoikeus rakennustyypeittäin eriteltynä kiinteistökohtaisesti. Tarkastelu osoittaa, että Hirsala 1 ranta-asemakaavamuutos ei poikkea ympäristöstään tavanomaisista suuremmalla rakennusoikeudella.

Kuvan 28 karttatarkastelussa on kuvattu tumman sinisellä kiinteistörekisterin mukainen rakennuskanta ja vaalean sinisellä ympäristön voimassa olevien ranta-asemakaavojen ja nyt ehdotetun ranta-asemakaavan sallima rakennusoikeus kiinteistön pinta-alaan suhteutettuna. Tarkastelu osoittaa, että Hirsala 1 ranta-asemakaavamuutos ei poikkea ympäristöstään tavanomaisista suuremmalla rakennusoikeudella.



Kuva 28. Karttatarkastelu olevasta rakennuskannasta ja rakennusoikeuksista yhteisrakennusalaan kiinteistöittäin suhteutettuna kiinteistöjen pinta-alaan.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Asetuksessa on lueteltu viisi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. Maa- ja kallioperään, ilmaan
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen
4. Yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen sekä liikenteeseen
5. Maisemaan ja rakennettuun ympäristöön
6. Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Seuraavassa on eritelty kaavaehdotuksen toteutumisen vaikutuksia. Vaikutusten arviointia päivitetään prosessin aikana ja edelleen hyväksymisvaiheeseen kaavaratkaisun muutosten edellyttämällä tavalla.

6.1 Kaavan yleisarvio

OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
Ihmisen elinolot ja elinympäristö	=	Alueella sijaitsee loma-asutusta. Kaavamuutoksen myötä ei muuteta kaavan käyttötarkoituksia. Kaavan myötä lisätään jo olemassa olevaa rakennuspaikkojen rakennusoikeutta, mutta tämä ei vaikuta merkittävästi olosuhteisiin alueella.
Maa- ja kallioperä	-	Ranta-asemakaavan toteuttamisella on vähäisiä paikallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Kaavassa on luontoselvityksen perusteella jätetty arvokkaat kalliialueet rakentamisen ulkopuolelle ja osoitettu luo-merkinnällä.
Vesi, ilmanlaatu ja pienilmasto	-	Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmanlaatuun. Rakennuspaikat on osoitettu siten, ettei niiden toteuttamisesta koidu merkittäviä vaikutuksia tuuliolosuhteisiin ja pienilmastoon. Rakentamisen aikainen vesistökuormitus on melko vähäistä ja kertaluontoista. Loma-asumisen harmaiden vesien vaikutus vesistökuormitukseen liittyy lähinnä melko vähäiseen typpi- ja fosforikuormitukseen. Kts. kohta 6.2.
Ilmasto	(+)	Esitetyt rakennuspaikat ovat hyvin valjastettavissa paikallisen energiantuotannon tarpeisiin (kattopinnat aurinkosähkön tuotantoon, pienet rakennusten katolle sijoitettavat tuulivoimalat). Kesäasuntojen energiaratkaisu lienee mahdollista toteuttaa omavaraisesti. Tästä ei ole kaavoituksen yhteydessä esitetty suunnitelmia. Rakennuspaikkojen sijainnissa on huomioitu etäisyys rantaan sekä pyritty sijoittamaan ne riittävän korkealla mahdollisten sään ääri-ilmiöiden (vedenpinnan nousu) varalta.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	=	Lisärakentamisen volyyymi on vähäinen ja sijoitettu alueen luontoa säästävästi. Lisärakentaminen sijoittuu myös jo olemassa olevien rakennusryhmien läheisyyteen tai, sellaisille alueille mitkä eivät ole todettu luonnon monimuotoisuuden, kasvi- tai eläinlajien kannalta tärkeiksi alueiksi. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen.
Luonnonvarat	=	Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonvaroihin suhteessa alueen nykykäyttöön.
Luonto ja luonnonympäristö	=	Kaava ei syrjäytä sellaisia tiedossa olevia luonnonympäristöjä, joilla olisi paikallista laajempaa arvoa.
Arkeologia	=	Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse muinaismuistoja tai muita arkeologisia kohteita. Kaavalla ei ole vaikutusta muinaisjäänneksiin.
Alue- ja yhdyskuntarakente	=	Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen; uudisrakentamisen volyyymi on vähäinen.
Yhdyskunta- ja energiatalous	(+)	Kaavaratkaisu tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja energiahuollon verkostoihin. Kaavassa ei ole erityisiä varauksia uudistuvien energialähteiden käytön edistämiseksi, mutta

		uudisrakentamisen yhteyteen on mahdollista toteuttaa oma-varaisuutta parantavaa yksityistä aurinko- ja tuulienergiatuotantoa.
Liikenne ja liikuminen	=	Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta teiden liikenteeseen. Kaavan mahdollistama vähäinen lisärakentaminen ei lisää merkittävällä tavalla liikennettä tai muuta liikkumista alueella tai alueelle.
Maisema	-	Rakennuspaikat on osoitettu rantaviivasta sisennettyinä siten, etteivät ne nouse häiritsevästi esille maisemassa. Piha-piirien täydennysrakentamisella saattaa olla vaikutuksia maisemakuvaan. Vaikutuksia on pyritty lieventämään osoittamalla rakennuspaikat yhtenäisiksi piharyhmiksi sekä määräyksillä millä ohjataan rakennusten suuntausta, väriä sekä kattomuotoa. Vaikutuksia voidaan lieventää rakentamistavan ohjaamisella.

6.2 Lisärakentamisen vaikutus vesistöön

Rakentamisen ja käytön aikaiset vaikutukset ovat erilaisia. Rakentamisen aikana tärkein vaikutus pintavesiin on kiintoaineen kulkeutuminen valumavesien mukana, koska rakennusaikana alueella on huuhtoutumisella altista paljasta maaperää. Kiintoaineen huuhtoutuminen voi aiheuttaa vesistöissä samentumista ja kiintoaineen kertymistä uomiin ja niiden suulle paikassa, jossa uoma laskee mereen. Samentuminen on lyhytaikaista ja loppuu kun rakentaminen loppuu ja paljas maaperä kasvittuu. Kun mustat vedet (eli vesikäymälän jätevedet) ohjataan rakennettuihin umpisäiliöihin, käytön aikana merkittävin vaikutus aiheutuu pesuvesistä eli harmaista vesistä, jotka sisältävät vesistöä rehevöittävää fosforia ja tyyppiä sekä hapenkulutusta. Mahdollisesti harmaissa vesissä on myös hieman suolistoperäisiä bakteereja. Lisäksi rakennettujen alueiden hulevedet sisältävät em. kuormitusta yleensä enemmän kuin luonnontilaiset vedet. Vaikutus pintavesiin ei näy rakennuspaikoilla vaan alapuolisessa vesistöissä seisovissa vesissä eli tässä tapauksessa meren lahdessa. Asukkaiden määrän kasvu kasvattaa Bastet-lahden fosforikuormitusta arviolta noin 6 %. Se aiheuttaa periaatteessa hieman rehevöitymistä lahden alueella. Käytännössä kuitenkin tämän suuruista fosforikuormituksen kasvua on luultavasti vaikea erottaa sääolosuhteiden aiheuttamasta lahden veden laadun vaihtelusta, joten vaikutusta voi kuvata pieneksi. Lahden arvioitu typpi- ja kiintoainekuormituksen kasvu on käytön aikana arviolta 0-1 %, jolla ei käytännössä ole vaikutusta lahden tilaan. Lisätietoa raportissa ” Hirsalan ranta-asetmakaavamuutoksen vaikutus vesistön kuormitukseen, FCG 2022”

6.3 MRL 73 §:n sisältövaatimusten toteutuminen

Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Luonnon-suojelu, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen on ratkaistu kaavassa kestävän kehityksen ja viranomais-säädösten mukaisesti sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet on huomioitu hyvin kaavaratkaisussa. Alueen maisema-arvot ja virkistystarpeet on turvattu. Kaava-alue on rajattu jo aiemmin laadittujen korttelialueiden rajojen mukaisesti, joten kaava-alue ei sisällä vapaita ranta-alueita. Täten sisältövaatimus ranta-alueiden yhtenäisestä riittävästä rakentamattomasta alueesta ei tässä kaavassa toteudu suppean kaavarajauksen vuoksi.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutuksesta vastaavat alueen maanomistajat.

Ennen rakennustöiden aloittamista ja ennen mahdollista ruoppaustoimenpidettä tulee selvittää alueella ja sen läheisyydessä mahdollisesti kulkevat käytössä olevat kaapelilinjat sekä merenalaiset kaapelit.

Kaava-alueelle tulee ennen rakennuslupien myöntämistä olla pelastuskelpoinen tieyhteys, jonka lisäksi kaava-alueen ajoteiden toteutuksessa tulee huomioida Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ohjeistus pelastusteiden toteutuksesta.

7.2 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo rakennuslupien kautta alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeeseen sekä alueen jätevesien käsittelyä.

Helsingissä 13.1.2023

FCG Finnish Consulting Group Oy

Laatinut: Arja Sippola, arkkitehti SAFA

Tarkastanut: Timo Leskinen, DI



KIRKKONUMMEN KUNTA

HIRSALA I, RANTA – ASEMAKAAVA

Lisätietoa: www.kirkkonummi.fi
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI