

Hirsala I, ranta-asemakaavan osittainen muutos (hanke 37101), ranta-asemakaavan hyväksyminen MRL 52 §:n mukaisesti (kh, kv)

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.01.2023 § 14
1171/10.02.04/2020

Valmistelija	kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen seppo.makinen@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	<p>Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisan sijainen kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi</p> <p>Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää</p> <p>1 että kaavahanke kuuluu kaavoitusohjausmaksun maksuluokkaan III.</p> <p>ja päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus</p> <p>2 hyväksyy Hirsala I ranta-asemakaavan osittaista muutosta koskevasta kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti</p> <p>3 hyväksyy Hirsala I ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen, piir. nro 3476 ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 52 §:n mukaisesti, ja esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.</p>
Käsittely	<p>Sanni Jäppinen teki seuraavan palautusehdotuksen; Kaava palautetaan valmisteluun niin, että rakentaminen vastaa kunnan voimassa olevaa rakennusjärjestystä. Ehdotusta kannatti Ronja Karkinen.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja palautus/evästysehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: jatkokäsittely JAA, Sanni Jäppisen tekemä palautus/evästysehdotus EI.</p> <p>Jatkokäsittelyn puolesta äänesti yhdeksän (9); Hannu Valtanen, Pekka Jäppinen, Teemu Kelkka, Aleksander Polkko, Jenny Snellman, Matti Kaurila, Kim Liljequist, Antti Salonen ja Josephine Frimodig Sanni Jäppisen palautus/evästysehdotuksen puolesta äänesti kaksi (2); Sanni Jäppinen ja Ronja Karkinen</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että JAA äänet voittivat ja käsittelyn jatkaminen voitti äänin yhdeksän (9) – kaksi (2). Käsittelyä jatkettiin.</p>
Päätös	<p>Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.</p> <p>Arkkitehti Arja Sippola, FCG Finnish Consulting Group Oy poistui kokouksesta 14 § esittelyn jälkeen klo 17.43.</p>
Tiedoksi	jatkokäsittelyyn kunnanhallitukselle

Hankkeen käynnistyminen ja tavoitteet

Hirsala I ranta-asemakaavan osittaista muutosta koskeva kaavamuutosaloite on toimitettu kuntaan 20.3.2020. Kaavoitusaloite ranta-asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajien toimesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 10.12.2020, § 143.

Kunnanhallitus käsitteli ranta-asemakaavaehdotuksen 17.2.2022 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 4.4.-6.5.2022 välisen ajan. Siitä saatiin 5 lausuntoa. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennusoikeus, tonttijako sekä muut rakentamista ohjaavat kaavamääräykset vastaamaan paremmin nykytilannetta ja maanomistajien tarpeita. Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja tai käyttötarkoituksen muutoksia.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ängeslandetin saarella, Hirsalan kylässä, noin 13 km Kirkkonummen kuntakeskuksesta kaakkoon. Ängeslandetin saari sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä mantereelta ja tieyhteys sinne kulkee viereisen Bylandet -saaren kautta. Suunnittelualue koostuu Hirsala I ranta-asemakaavan itäosaan sijoittuvista loma-asuntojen kortteleista 4 ja 5, sekä niihin liittyvästä maa- ja metsätalousalueesta. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 15 hehtaaria ja siihen kuuluu yhteensä kahdeksan kiinteistöä (1:109, 1:110, 1:111, 1:112, 1:113, 1:118, 1:119 ja 1:184) sekä pieni osa kiinteistöistä 1:159. Osa kiinteistöistä sijaitsee vesialueella. Yksi suunnittelualueen nykyisistä kiinteistöistä (1:184) on muodostettu kaavamuutoksen vireille tulon jälkeen.

Alueen eteläpuolinen merialue kuuluu laajaan Kirkkonummen saariston Natura 2000 -luonnonsuojeluverkostoon sisältyvään vesialueeseen, joka ympäröi koko Kirkkonummen eteläisiä mereen työntyviä niemiä.

Alueella on voimassa Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaava. Sekä Bylandetin että Ängeslandetin saarissa on voimassa useita ranta-asemakaavoja.

Ohjaavat kaavat ja suunnittelutilanne

Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntoalue (RA). Suunnittelualueella 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. Suunnittelualueelle ei ole yleiskaavassa osoitettu rakennuspaikkojen enimmäismäärää, sillä yleiskaavan laatimisaikaan on ranta-asemakaava ollut jo voimassa, ja se on ohjannut alueen rakentamista.

Hirsala I ranta-asemakaava on laadittu 1980-luvulla ja se on vahvistettu 26.7.1985. Kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kaavamerkintöinä loma-asuntojen korttelialueet RA-2 ja RA-3 sekä maa- ja metsätalousalue M-2. Rakentamisen sijoittumista on ohjattu rakennusalojen ja ohjeellisten rakennusalojen avulla ja RA-2 ja RA-3-alueille on myös esitetty suurin sallittu rakennuksen tai sen osan kerrosluku, joka on yksi. Suunnittelualueen itäisemmillä rakennuspaikoilla (merkintä RA-3) on loma-asuntojen rakennusoikeus osoitettu kerrosalaneliömetreinä, ja niille saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä erillisen saunarakennuksen. Korttelin 5 rakennuspaikalla 3 rakennusoikeus on 410 k-m² ja korttelin 4 rakennuspaikalla 90 k-m². RA-2-alueilla on

loma-asunnon rakennusoikeus 100 k-m² osoitettu kaavamääräyksissä ja niille saa rakentaa yhden loma-asunnon tämän lisäksi erillisen saunan, joka on suuruudeltaan enintään 25 m². M-2 alueelle ei saa rakentaa rakennuksia.

Ranta-asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus on voimassa oleva kaavan mukaan noin 800 k-m², ja se jakautuu viiden rakennuspaikan kesken. Lisäksi RA-2 -alueille saa rakentaa enintään 25 k-m² suuruisen saunarakennuksen, Korttelialueilla RA-3 saunarakennuksen kokoa ei ole kaavassa määritetty. Tällä hetkellä kaikki omarantaiset tontit ovat toteutuneet. Kaavamuutosalueen läntisintä sisämaan tonttia ei ole rakennettu.

Ranta-asemakaavan keskeinen sisältö ja kaavaehdotuksen jälkeen tehdyt muutokset

Ranta-asemakaavan osittaisella muutoksella osoitetaan rakennusoikeutta loma-asumista varten kokonaisuudessaan 1 460 k-m². Tämä sisältää rakennuspaikkojen yhteyteen rakennettavat erilliset saunarakennukset, jollaisen enimmäiskerrosala on 30 k-m². Lisäksi kaavassa on sallittua toteuttaa talusrakennuksia yhteensä 620 k-m² verran. Rakennusoikeuden lisäys voimassa olevaan kaavaan on 1205 k-m².

Rakennusten sijoittelua ohjataan nyt aiempaa kaavaa tarkemmilla rakennusaloilla, joilla varmistetaan rakentamisen riittävä etäisyys rantaviivasta mm. maisemallisten tekijöiden vuoksi. Kaavamääräyksissä on ohjattu myös yhtenäistä rakentamistapaa sekä kiinnitetty huomiota ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan.

Tonttien rakennusoikeudet jakaantuvat seuraavasti:

RA-korttelin numero 5 suurimman tontin 1 olemassa olevan lomarakennuksen rakennusoikeus on nykyisen ranta-asemakaavan mukainen, eli 410 k-m². Maanomistajan tarpeesta kaavamuutoksessa on osoitettu kyseiselle tontille kaksi, pihapiiristä erillään olevaa talusrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä 250 k-m².

RA-korttelin numero 5 tonttien 2 - 4 rakennusoikeutta on korotettu vastaamaan maanomistajien tarpeita. Nykyisellään niillä sijaitsee 100 k-m² suuriset lomarakennukset ja niihin liittyvät saunat, jotka ovat kooltaan 25 k-m². Asemakaavamuutoksessa rakennusoikeutta on osoitettu kullekin tontille 200 + 50 k-m², josta lukusarjan ensimmäinen luku osoittaa päärakennuksen rakennusoikeuden ja jälkimmäinen luku vierasmajarakennuksen rakennusoikeuden. Lomarakennusoikeuden saa toteuttaa myös yhtenä rakennuksena. Lisäksi kyseisille tonteille 2 - 4 saa tonttikohtaisesti sijoittaa talusrakennuksia yhteensä enintään 70 k-m².

Nykyisellään toteutumattoman RA-korttelin numero 4 tontin 1 rakennusoikeutta on korotettu voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaiseksi, eli rakennusoikeutta lomarakennukselle 150 k-m² ja talusrakennukselle 100 k-m².

Lopulliseen kaavaan tehtiin vähäisiä muutoksia muutamaa kaavamääräykseen. Näitä olivat seuraavat:

- MY-alueita koskevaan määräykseen on tehty metsänkäsittelytapaa ohjaava lisäys
- luo-määräykseen on lisätty alueella tehtäviä toimenpiteitä ohjaava tarkennus
- aiemmin kaavamääräyksissä mainittu sivuloma-asunto on muutettu vierasmajaksi.
- vesihuoltomääräyksiä on täydennetty jätevesien, harmaiden vesien ja hulevesien osalta.

Lisäksi kaavaselostukseen on lisätty alueen rakennuskantaa kuvaava osio, maisemavaikutusten arviointi sekä vertailu Ängeslandet ja Bylandet saarten muuhun rakennuskantaan ja voimassa olevien kaavojen mukaisiin rakennusoikeuksiin, jotta voitiin arvioida maanomistajien tasavertaisen kohtelun toteutumista. Myös vesistövaikutuksista on laadittu erillinen selvitys.

Muuta

Kaavahanke kuuluu mm. kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrän johdosta (joka on yli 750 k-m²) kaavoitusohjausmaksun maksuluokkaan III. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen yhteydessä yhdyskuntatekniikan lautakunta on päättänyt sen hetken tietojen mukaan, että maksuluokka on II, joten maksuluokkaa tulee korottaa. Kaavoitusohjausmaksun lisäksi maanomistaja vastaa myös kaavan laatimisen muista kustannuksista.

Asiakirjat:

- Kaavoittajan vastineet asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin
- Hirsala I ranta-asemakaavan muutos, kaavaselostus liitteineen sisältäen ranta-asemakaavakartan, piir. nro 3476