

Mössö, ranta-asemakaavan laatiminen (hanke 24400), ranta-asemakaavan hyväksyminen MRL 52 §:n mukaisesti (kh, kv)

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.01.2023 § 15
1109/10.02.04/2020

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen seppo.makinen@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisan sijainen kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus 1 hyväksyy Mössön ranta-asemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti 2 hyväksyy Mössön saaren ranta-asemakaavan, piir. nro 3474 ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 52 §:n mukaisesti, ja esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Päätös	Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti. Arkkitehti Arja Sippola, FCG Finnish Consulting Group Oy liittyi kokoukseen 15 § esittelyn alussa klo 17.50 ja poistui kokouksesta 15 § esittelyn jälkeen klo 18.12. Kunnanhallituksen puheenjohtaja Timo Haapaniemi poistui kokouksesta 15 § käsittelyn aikana klo 18.12 – 18.17.
Tiedoksi	jatkokäsittelyyn kunnanhallitus

Selostus **Hankkeen käynnistyminen ja tausta**

Maanomistajan hakemus Mössön ranta-asemakaavan laatimiseksi saapui kuntaan 28.2.2012. Ranta-asemakaava osoitettiin kunnanvaltuuston 17.6.2013 hyväksymässä kaavoitusohjelmassa aloitettavaksi vuonna 2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 27.2.2014. Ranta-asemakaavaluonnos ja siihen sisältyneet kaksi vaihtoehtoa käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 23.4.2015 (§ 30). Kaava oli alkuperäisen aikataulun perusteella suunniteltu hyväksyttävän vuonna 2015, mutta kaavaluonnoksen käsittelyn jälkeen kaavan laadintaa ei edistetty pitkään aikaan. Kunnanhallitus käsitteli ranta-asemakaavaehdotuksen 29.11.2021 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.1.-25.2.2022 välisen ajan. Siitä saatiin 5 lausuntoa, joista kahdessa ei ollut kaavan sisällön osalta huomautettavaa. Lisäksi saatiin yksi muistutus.

Ranta-asemakaavan laadinnan taustalla on alueen maanomistajan halu kehittää aluetta parantamalla siellä sijaitsevan rakennuskannan käytettävyyttä mm. nykyaikaistamalla sitä. Tässä yhteydessä on tarkasteltu mahdollisuuksia yhdenmukaistaa ja lisätä alueen rakennusoikeutta. Alueelle ei ole kuitenkaan tarkoitus osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Ympärivuotinen asutus ei olisi myöskään mahdollista saareen, jonne ei ole kiinteää

kulkuyhteyttä. Lisäksi se ei olisi saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavassa matkailupalveluiden alueeksi osoitetun käyttötarkoituksimerkinnän (RM) mukaista.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Mössön saarella Porkkalanniemen itärannalla kiinteistön 257-402-1-120 (Mössö) alueella. Alueelta on matkaa Kirkkonummen kuntakeskukseen noin 16 km. Suunnittelualue on kooltaan noin 35,5 ha, josta maa-alueita on noin 17 ha. Mössön saareen ei ole kiinteää kulkuyhteyttä.

Suunnittelualueeseen kuuluvasta maa-alasta suurin osa on metsämaata. Alueella sijaitsee olemassa olevia erikokoisia lomamökkejä ja näitä palveleva rantasauna, jotka ovat olleet keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman henkilökunnan virkistyskäytössä. Olemassa oleva rakennuskanta koostuu neljästätoista erillisestä rakennuksesta, joiden yhteinen kerrosalამäärä on rakennus- ja kiinteistörekisterin mukaan 788 k-m². Aluetta on rakennettu yksittäisin luvuin 1980-luvulta lähtien, joita ajalta myös vanhin rakennuskanta on peräisin. Alueella on sähköverkko, mutta ei alueellista vesi- tai viemäriverkostoa.

Suunnittelualueella sijaitsee Mössön saaren luonnonsuojelualue (YSA012721), johon kuuluu avointa, matalakasvuista rantaniittyä sekä metsäisempiä osia. Mössön saaren länsipuolella sijaitsee Tallholmenin luonnonsuojelualue (YSA013149).

Alueella on voimassa Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaava, mutta ei ennestään voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Ranta-asemakaavan tavoitteet sekä Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaava

Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavassa Mössön saarelle on osoitettu matkailupalveluiden alue (RM), maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU) sekä luonnonsuojelualue (SL). Kaavamääräysten mukaan RM-alue varataan matkailu, loma- ja kurssikeskuksille, lomakylille sekä muuta lomailua ja vapaa-aikaa palvelevaan käyttöön ja että rakentaminen edellyttää tarkemman maankäyttösuunnitelman laatimista.

Maanomistajan tavoitteena on kehittää aluetta ja siellä sijaitsevia lomarakennuksia, joista osa on nykyisellään varsin vaatimattomia majoja sekä parantaa niiden käytettävyyttä rakennusoikeutta lisäämällä. Alueelle ei ole tarkoitus osoittaa uusia rakennuspaikkoja eikä ympärivuotista asutusta.

Saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavaan sisältyvän rakennusoikeuslaskelman osoittama laskennallinen rakennusoikeus kiinteistölle 1:120 on kaksi (2) rakennuspaikkaa. Alue on käytännössä kuitenkin toteutunut suurelta osin lomakylämäisenä kokonaisuutena, joka ei nykyiseltä luonteeltaan ole tyypillistä erillisten rantarakennuspaikkojen aluetta.

Ranta-asemakaavan keskeinen sisältö ja kaavaehdotuksen jälkeen tehdyt muutokset

Vuonna 2015 nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen sisältyi kaksi maankäyttövaihtoehtoa, joista toinen oli ns. yhteisöllinen (osayleiskaavan RM-merkinnän mukainen) ja toinen selkeästi erilliset itsenäiset omarantaiset rakennuspaikat osoittava suunnitteluratkaisu. Luonnoksista saaduissa lausunnoissa painotettiin erityisesti saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavan ohjausvaikutusta, jonka mukaan

alue on osoitettu matkailu- ja retkeilypalvelujen alueeksi (RM). Alueelle toteutettujen lomarakennusten ja niiden pihapiirien erottaminen itsenäisiksi rakennuspaikoiksi ei olisi tällöin osayleiskaavan maankäyttömerkinnän mukaista.

Ranta-asemakaavaehdotus perustuikin luonnosvaiheen vaihtoehtojen pohjalta laadittuun yhdistelmäversioon, jossa yhdistyi sekä yhteisöllinen että omarantaisten rakennuspaikkojen kaavaratkaisu. Saaren keskiosaan, sen pohjois- ja etelärannoille osoitettiin kaksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM). Omarantaiset lomarakennusten rakennuspaikat (RA), joita on 3 kpl, osoitettiin saaren itä- ja kaakkoisosaan. Kaikkia korttelialueita yhdistää ohjeellinen ulkoilureitti. Saaren keskiosan pohjoisrannalle osoitettiin myös yhteinen lähivenepaikka (turvasatama) ja ohjeellinen pelastushelikopterin laskeutumisaikapaikka. Kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa yhteensä kahdeksan lomarakennusta.

Ranta-asemakaavan lopullinen kokonaismitoitus on 1 450 k-m², ja se on lähes kaksinkertainen nykyiseen käytettyyn rakennusoikeuteen nähden (788 k-m²). Valtaosa rakennusoikeuden lisäyksestä johtuu mahdollisuudesta korvata viisi vain muutaman kymmenen kerrosneliömetrin suuruista majamaista vanhaa majoitusrakennusta 120 tai 150 kerrosneliömetrin suuruisilla nykyaikaisilla lomarakennuksilla. Tämän lisäksi myös kolme suurempaa ja uudempaa lomarakennusta on mahdollista joko korvata kokonaan suuremmalla tai laajentaa niitä lisärakennusoikeuden puitteissa.

Esitetty rakennusoikeus sijoittuu kahteen RM-kortteliin, jossa on yhteensä viisi rakennuspaikkaa, kolmeen omarantaiseen RA-kortteliin, joissa on yksi rakennuspaikka kussakin sekä lähivirkistysalueelle (VL). RM-kortteleissa on kolmelle rakennuspaikalle osoitettu rakennusoikeutta 120 k-m² ja kahdelle 150 k-m². RA-kortteleihin on osoitettu rakennusoikeutta kullekin rakennuspaikalle 150 k-m². Näiden lisäksi lomarakennuspaikkojen yhteyteen saa rakentaa erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 k-m². Lähivirkistysalueella sijaitsevan talousrakennuksen rakennusoikeus on 100 k-m².

Lopulliseen kaavaan tehtiin vähäisiä muutoksia kaavaehdotukseen nähden. Näitä olivat seuraavat:

- yhdestä saaren etelärannan RM-kortteliin sijoittuvasta rakennuspaikasta luovuttiin
- saaren pohjoisrannan lähivenepaikkaan liittyvä alue osoitettiin lähivirkistysalueeksi ja alueella sijaitseva olemassa oleva talousrakennus varattiin aluetta palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi talousrakennukseksi aiemman esitetyn RM-korttelinosan ja lomarakennuskäytön sijasta.
- aiemmin y-1 -merkinnällä osoitettu vanha lomarakennus ja sen rakennuspaikka saaren kaakkoisosassa osoitetaan muodostettavan RM-korttelin eteläisimmäksi tontiksi, joten laajennetun korttelin käyttötarkoitus muutetaan samalla.
- RM- ja RA-kortteleiden käyttötarkoituksiin ja rajauksiin tehtiin em. muutokset saaren pohjoisrannalla ja saaren kaakkoisosassa
- saaren keskiosassa luo-1 -osa-aluemerkinnällä osoitettu tervaleppäkorpi osoitetaan luonnonsuojelualueen merkinnällä (SL), sillä kyseessä on luonnonsuojelulain 29 §:n tarkoittama suojeltu luontotyyppi.
- saaren keskiosan läpi kulkevan ohjeellisen ulkoilureitin linjausta on muutettu em. luontotyypin suojelun vuoksi
- ohjeellinen pelastushelikopterin laskeutumisaikapaikka on siirretty pohjoisrannasta avoimen kallioalueen päälle
- kaavamääräyksiin on tehty vähäisiä tarkistuksia ja tarkennuksia

Kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi RM-alueelle saadaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle toiminnan edellyttämiä varistorakennuksia, virkistystä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja katoksia, kuten grillikatos ja huvimaja sekä teknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita yhteensä enintään 100 k-m².

Viranomaisneuvottelussa esille nostettuja kysymyksiä (ns. lohkomiskielto sekä vesihuollon ja venepaikkojen järjestäminen) on käsitelty kaavakartassa ja kaavamääräyksissä. Rantaviivamitoituksen periaatteet on kirjattu kaavaselostukseen ja sinne on lisätty myös vertailu muutaman lähisaaren rantarakentamisen määrään, jotta voitiin arvioida maanomistajien tasavertaisen kohtelun toteutumista.

Muuta

Kaavahanke kuuluu kaavoitusohjausmaksun maksuluokkaan III.
Kaavoitusohjausmaksun lisäksi maanomistaja vastaa myös kaavan laatimisen muista kustannuksista.

Asiakirjat:

- Kaavoittajan vastineet asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- Mössön saaren ranta-asemakaava, kaavaselostus liitteineen sisältäen ranta-asemakaavakartan piir. nro 3474