
Aika 26.01.2023 klo 17:00 - 21:34

Paikka Elektroninen kokous

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 12	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 13	Pöytäkirjan tarkastus ja tarkastajien valinta	5
§ 14	Hirsala I, ranta-asemakaavan osittainen muutos (hanke 37101), ranta-asemakaavan hyväksyminen MRL 52 §:n mukaisesti (kh, kv)	6
§ 15	Mössö, ranta-asemakaavan laatiminen (hanke 24400), ranta-asemakaavan hyväksyminen MRL 52 §:n mukaisesti (kh, kv)	11
§ 16	Masalan osayleiskaavan (piir.nro 3473) hyväksyminen MRL 37 §:n mukaisesti (kh, kv)	16
§ 17	Vastaus valtuustoaloitteeseen 18/2021: Ekologinen kompensatio -aloite	33
§ 18	Maanvuokrasopimuksen uusiminen matkaviestintukiasemalle kiinteistöllä 257-447-4-5, Kolsari	39
§ 19	Yhdyskuntatekniikan lautakunnan käyttösuunnitelma vuodelle 2023	41
§ 20	Ilmoitusasioita tiedoksi	45

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Saapuvilla olleet jäsenet	Kaurila Matti	17:00 - 21:34	puheenjohtaja	
	Snellman Jenny	17:00 - 21:34	varapuheenjohtaja	
	Frimodig Josephine	17:00 - 21:34	jäsen	
	Jäppinen Pekka	17:00 - 21:34	jäsen	
	Jäppinen Sanni	17:00 - 21:34	jäsen	
	Karkinen Ronja	17:00 - 21:34	jäsen	
	Kelkka Teemu	17:00 - 21:34	jäsen	
	Liljequist Kim	17:00 - 21:34	jäsen	
	Polkko Aleksander	17:00 - 21:17	jäsen	Poistui kokouksesta 19 § esittelyn aikana klo 21.17.
	Salonen Antti	17:00 - 21:34	jäsen	
Valtanen Hannu	17:00 - 21:34	varajäsen	Yhteydet katkesivat § 16 käsittelyn aikana klo 19.56 – 20.01.	
Poissa	Brax Saara Varik Kaspar			
Muut saapuvilla olleet	Granström Anneli	17:00 - 21:34	kunnanhallituksen edustaja	
	Haapaniemi Timo	17:00 - 21:34	kunnanhallituksen pj.	Poistui kokouksesta 15 § käsittelyn aikana klo 18.12 – 18.17.
	Kauppinen Anna-Kaisa	19:11 - 21:34	esittelijä	Liittyi kokoukseen § 16 käsittelyn aikana klo 19.11.
	Luomajärvi Tero	17:00 - 21:34	esittelijä, kunnanarkkitehti	Poistui kokouksesta 19 § esittelyn aikana klo 21.24.
	Salminen Sirpa	17:00 - 21:34	pöytäkirjanpitäjä	
	Store Simon	17:00 - 21:34	asemakaavapäällikkö	
	Mäkinen Seppo	17:00 - 21:34	kaavoitusarkkitehti	
	Aintila Cecilia	17:00 - 21:08	vs. kaavoitusarkkitehti	Poistui kokouksesta 17 § käsittelyn jälkeen klo 21.08.
Sippola Arja	17:00 - 18:12	arkkitehti, FCG Finnish Consulting Group Oy	Poistui kokouksesta 14 § esittelyn jälkeen klo 17.43. Liittyi kokoukseen 15 § esittelyn alussa klo 17.50 ja poistui kokouksesta 15 § esittelyn jälkeen klo 18.12.	



Allekirjoitukset

Matti Kaurila
puheenjohtaja

Sirpa Salminen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty 31.1.2023.

Jenny Snellman
pöytäkirjantarkastaja

Antti Salonen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja on nähtävänä keskiviikkona 1.2.2023 kunnan verkkosivulla.
Yleinen oikaisuvaatimusaika alkaa torstaina 9.2.2023



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 12

26.01.2023

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.01.2023 § 12

Valmistelija: yhdyskuntatekniikan lautakunnan sihteerin, hallintopäällikkö Sirpa Salminen,
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Päätösehdotus Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti kokoonkutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti kokoonkutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Asiantuntijoina kokouksessa olivat läsnä:

kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi
asemakaavapäällikkö Simon Store
kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen
kaavoitusarkkitehti Cecilia Aintila
arkkitehti Arja Sippola, arkkitehti, FCG Finnish Consulting Group Oy

Käsittelyn aikana Hannu Valtanen pyysi tekemään seuraavan pöytäkirjamerkinnän; Paheksun kokousmenettelyä, jossa etäkokouksessa käsitellään kunnan voimakkaimmin kasvavan taajaman pitkän aikavälin maankäytön suunnittelua eli OYK:aa. Esittely ei ole jäsenille tasapuolinen ja vaikeuttaa avointa keskustelua aiheesta.
Teemu Kelkka ja Pekka Jäppinen yhtyivät merkintään.

Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi toimi esittelijänä kokouksessa § 12 – 16 ajan klo 17.00 – 20.43.

Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen liittyi kokoukseen § 16 käsittelyn aikana klo 19.11.

Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen jatkoi esittelijänä § 17 lähtien klo 20.48.



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 13

26.01.2023

Pöytäkirjan tarkastus ja tarkastajien valinta

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.01.2023 § 13

Valmistelija yhdyskuntatekniikan lautakunnan sihteeri, hallintopäällikkö Sirpa Salminen,
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Päätösehdotus Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää

1 valita kaksi pöytäkirjantarkastajaa tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan

2 tarkastaa tämän pöytäkirjan sähköisesti seuraavan aikataulun mukaan:

Pöytäkirja lähetetään sähköpostitse pöytäkirjantarkastajille, jotka ilmoittavat hyväksymisestään viimeistään tiistaina 31.1.2023. Jos hyväksymisviestiä ei tule sihteerille em. ajankohtaan mennessä, pöytäkirja katsotaan hyväksytyksi. Pöytäkirja allekirjoitetaan sähköisesti.

Pöytäkirja on nähtävänä keskiviikkona 1.2.2023 kunnan verkkosivulla. Yleinen oikaisuvaatimusaika alkaa torstaina 9.2.2023.

Päätös Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti valita Jenny Snellmanin ja Antti Salosen pöytäkirjantarkastajiksi tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan edellä mainitun aikataulun mukaisesti.



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 14

26.01.2023

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

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisan sijainen
kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää

1
että kaavahanke kuuluu kaavoitusohjausmaksun maksuluokkaan III.

ja päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

2
hyväksyy Hirsala I ranta-asemakaavan osittaista muutosta koskevasta kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti

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.

Käsittely

Sanni Jäppinen teki seuraavan palautusehdotuksen; Kaava palautetaan valmisteluun niin, että rakentaminen vastaa kunnan voimassa olevaa rakennusjärjestystä.
Ehdotusta kannatti Ronja Karkinen.

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.

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



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 14

26.01.2023

Puheenjohtaja totesi, että JAA äänet voittivat ja käsittelyn jatkaminen voitti äänin yhdeksän (9) – kaksi (2).
Käsittelyä jatkettiin.

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Arkkitehti Arja Sippola, FCG Finnish Consulting Group Oy poistui kokouksesta 14 § esittelyn jälkeen klo 17.43.

Tiedoksi

jatkokäsittelyyn kunnanhallitukselle

Selostus

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 kiinteistöstä 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 -luonnonsuojeluverkoston sisältyvään vesialueeseen, joka ympäröi koko Kirkkonummen eteläisiä mereen työntyviä niemiä.

Alueella on voimassa Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaava. Sekä

Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 14

26.01.2023

Bylandetin että Ängeslandetin saarissa on voimassa useita ranta-asemakaavoja.

Ohjaavat kaavat ja suunnittelutilanne

Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntoalue (RA). Suunnittelualuetta 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 talousrakennuksia 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.



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 14

26.01.2023

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 talousrakennusta, 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 suuruiset 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 vierasmajakarakennuksen rakennusoikeuden. Lomarakennusoikeuden saa toteuttaa myös yhtenä rakennuksena. Lisäksi kyseisille tonteille 2 - 4 saa tonttikohteisesti sijoittaa talousrakennuksia 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 talousrakennukselle 100 k-m².

Lopulliseen kaavaan tehtiin vähäisiä muutoksia muutamaaan 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 vierasmajakaksi.
- 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



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 14

26.01.2023

Liitteet / bilagor

- 1 3476_Hirsala_I_RAK_kaavakartta ja määräykset SU-RU
- 2 3476_Hirsala_I_RAK_selostus
- 3 3476_Hirsala_I_RAK_beskrivningen
- 4 Liite 1_Asemakaavan_seurantalomake
- 5 Liite 2_Voimassa oleva ranta-asemakaava ja määräykset
- 6 Liite 3_Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos -kartta
- 7 Liite 4_Kaavamääräykset
- 8 Hirsala I ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet_SU
- 9 Hirsala I ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet_RU



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 15

26.01.2023

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

Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 15

26.01.2023

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 käyttötarkoitusmerkinnän (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 luvin 1980-luvulta lähtien, jolta 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

Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 15

26.01.2023

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 laskeutumispaikka. 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 omarantaan RA-kortteliin, joissa on yksi rakennuspaikka kussakin sekä lähivirkistysalueelle (VL). RM-kortteleissa on kolmelle rakennuspaikalle

Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 15

26.01.2023

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 luonnonsuojelun alueen 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 laskeutumipaikka 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 varastorakennuksia, 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



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 15

26.01.2023

- Mössön saaren ranta-asetakaava, kaavaseloetus liitteineen sisältäen ranta-asetakaavakartan piir. nro 3474

Liitteet / bilagor

- 10 3474_Mössö_RAK_kaavakartta ja määräykset SU-RU
- 11 3474_Mössö_RAK_selostus
- 12 3474_Mössö_RAK_beskrivningen
- 13 Mössö_RAK_selostuksen liitteet
- 14 3475_Mössö_RAK_havainnekuva
- 15 Mössö_ehdotusvaiheen vastineet SU
- 16 Mössö_ehdotusvaiheen vastineet RU



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

Masalan osayleiskaavan (piir.nro 3473) hyväksyminen MRL 37 §:n mukaisesti (kh, kv)

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.01.2023 § 16

1643/10.02.02/2019

Valmistelija

Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi
etunimi.sukunimi@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 Masalan osayleiskaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen
laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian
liitteen mukaisesti.

2

hyväksyy Masalan osayleiskaavan (piir.nro 3473) ja siihen liittyvät
asiakirjat MRL 37 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen
kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Käsittely

Käsittelyn aikana Sanni Jäppinen teki ehdotuksen asian jättämisestä
pöydälle.
Ehdotusta kannatti Ronja Karkinen ja Hannu Valtanen.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja
pöydällepanoehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta
poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti:
jatkokäsittely JAA, Sanni Jäppisen pöydällepanoehdotus EI.

Jatkokäsittelyn puolesta äänesti kuusi (6); Aleksander Polkko, Matti
Kaurila, Pekka Jäppinen, Kim Liljequist, Josephine Frimodig ja Jenny
Snellman.

Sanni Jäppisen pöydällepanoehdotuksen puolesta äänesti viisi (5); Antti
Salonen, Hannu Valtanen, Ronja Karkinen, Sanni Jäppinen ja Teemu
Kelkka.

Puheenjohtaja totesi, että Jaa äännet voittivat ja käsittelyn jatkaminen voitti
äänin kuusi (6) – viisi (5). Käsittelyä jatkettiin.

Käsittelyn aikana Matti Kaurila teki seuraavan muutosehdotuksen; Uusi
päätyöpykälä 2. Esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle,

Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

että Masalan osayleiskaava-alueen A-kaavamerkinnoillä olevat alueet asemakaavoitetaan jatkossa pientalopainotteisina. Ehdotusta kannattivat Aleksander Polkko, Jenny Snellman, Hannu Valtanen, Kim Liljequist ja Josephine Frimodig.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja muutosehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: jatkokäsittely JAA, Matti Kaurilan tekemä muutosehdotus 16.1 EI.

Pohjaehdotuksen puolesta äänesti viisi (5); Sanni Jäppinen, Antti Salonen, Teemu Kelkka, Pekka Jäppinen ja Ronja Karkinen. Matti Kaurilan muutosehdotuksen puolesta äänesti kuusi (6); Kim Liljequist, Josephine Frimodig, Aleksander Polkko, Hannu Valtanen, Matti Kaurila ja Jenny Snellman. Puheenjohtaja totesi, että EI äännet voittivat ja Matti Kaurilan muutosehdotus voitti äänin kuusi (6) – viisi (5). Käsittelyä jatkettiin.

Matti Kaurila teki seuraavan muutosehdotuksen; Uusi päätöspykälä 4. Lautakunta päättää poistaa asemakaavaselostuksesta sanat KERROSTALOVALTAINEN A-kaavamerkintöjen yhteydessä seuraavasti; - Sivu 20 neljäs kappale - sivu 57 toinen kappale - sivu 57 toinen kappale pois ”pääosin kerros- ja pienkerrostaloista” - sivu 57 kuudes kappale - sivu 57 seismäs kappale - sivu 59 viimeinen kappale pois ”kerrostalojen lisäksi” - sivu 60 ensimmäinen kappale - sivu 60 toinen kappale - sivu 62 ensimmäinen kappale pois ”on pääosin kerrostalovaltaista ja se” - sivu 62 ensimmäinen kappale pois ”kerrostaloja” Ehdotusta kannattivat Aleksander Polkko, Kim Liljequist, Jenny Snellman, Hannu Valtanen ja Josephine Frimodig.

Teemu Kelkka teki seuraavan muutosehdotuksen; Poistetaan kaavaselosteen sivulta 58 Asuntoalue A kohdasta viittaus Kerrostalovaltaisuuteen ja muutetaan muodosta Asuntoalue (A) on pääosin kerrostalovaltaista ja se sijoittuu keskustatoimintojen alueen läheisyyteen vyöhykkeisen yhdyskuntarakenteen mukaisesti. Asuntoalueelle saa sijoittaa kerrostaloja, pienkerrostaloja, rivitaloja, pientaloja ja erillispientaloja. Yleismääräyksen mukaan rakentamisen sovittamiseen maisemaan, olemassa olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin on kiinnitettävä asemakaavavaiheessa erityistä huomiota. Muotoon Asuntoalue (A) sijoittuu keskustatoimintojen alueen läheisyyteen vyöhykkeisen yhdyskuntarakenteen mukaisesti. Asuntoalueelle saa sijoittaa kerrostaloja, pienkerrostaloja, rivitaloja, pientaloja ja erillispientaloja. Yleismääräyksen mukaan rakentamisen sovittamiseen maisemaan, olemassa olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin on kiinnitettävä asemakaavavaiheessa erityistä huomiota. Ehdotusta kannattivat Pekka Jäppinen ja Sanni Jäppinen.

Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

Puheenjohtaja totesi, että oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeavia ehdotuksia, joista kaksi oli melkein samansisältöisiä. Puheenjohtaja ehdotti, että tuli äänestää ensin muutosehdotusten välillä ja sen jälkeen pohjaehdotuksen ja voittaneen muutosehdotuksen välillä. Käsittelyjärjestys hyväksyttiin. Puheenjohtaja ehdotti, että ensin äänestetään seuraavasti: Matti Kaurilan tekemä muutosehdotus JAA, Teemu Kelkan muutosehdotus EI.

Matti Kaurilan muutosehdotuksen puolesta äänesti kuusi (6); Aleksander Polkko, Josephine Frimodig, Matti Kaurila, Jenny Snellman, Hannu Valtanen ja Kim Liljequist.

Teemu kelkan muutosehdotuksen puolesta äänesti viisi (5); Pekka Jäppinen, Antti Salonen, Teemu Kelkka, Ronja Karkinen ja Sanni Jäppinen.

Puheenjohtaja totesi, että JAA äänet voittivat ja Matti Kaurilan muutosehdotus voitti äänin kuusi (6) – viisi (5).

Äänestystä jatkettiin. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Matti Kaurilan tekemä muutosehdotus EI.

Pohjaehdotuksen puolesta äänesti neljä (4); Ronja Karkinen, Sanni Jäppinen, Antti Salonen ja Pekka Jäppinen.

Matti Kaurilan muutosehdotuksen puolesta äänesti seitsemän (7); Kim Liljequist, Josephine Frimodig, Hannu Valtanen, Aleksander Polkko, Teemu Kelkka, Matti Kaurila ja Jenny Snellman.

Puheenjohtaja totesi, että EI äänet voittivat ja Matti Kaurilan muutosehdotus voitti äänin neljä (4) – seitsemän (7). Käsittelyä jatkettiin.

Matti Kaurila teki seuraavan muutosehdotuksen; Uusi päätöspykälä 5. Lautakunta päättää, että osayleiskaavaa muutetaan vahvan Sundet III asemakaavan mukaiseksi suojelualueiden osalta. Perustelut: Osayleiskaavan alueella on voimassa oleva Sundet III asemakaava, jossa on yksityiskohtaisesti määritelty suojelualue ja ranta-alueen VL-alueen luontoarvot sekä alueen sisällä s-1, s-2 ja s-3 -alueet. S-1 merkinnällä on määritelty asemakaavassa merkittävät luonnonmukaisena säilytettävät alueen osat, alueen hoitaminen maiseman luonnetta oleellisesti muuttamatta, maiseman lehto- ja/tai metsäluonteen säilyttäminen, eikä alueella saa tehdä liito-oravan elinedellytyksiä heikentäviä toimenpiteitä. VL-alueen rakennusjäännösten ja rakennelmien jäänteet on säilytettävä s-2 määräyksen mukaan ja VL-alueen s-3 osia on hoidettava luonnonmukaisena, jossa alueen suurikokoiset lehtipuut on säilytettävä. Asemakaava siis määrittelee jo yksityiskohtaisesti alueen suojelun. Ehdotusta kannattivat Kim Liljequist, Jenny Snellman, Teemu Kelkka, Josephine Frimodig ja Antti Salonen.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja

Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

muutosehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Matti Kaurilan tekemä muutosehdotus EI.

Pohjaehdotuksen puolesta äänesti kaksi (2); Ronja Karkinen ja Sanni Jäppinen.

Matti Kaurilan muutosehdotuksen puolesta äänesti yhdeksän (9); Matti Kaurila, Hannu Valtanen, Aleksander Polkko, Jenny Snellman, Pekka Jäppinen, Kim Liljequist, Antti Salonen, Josephine Frimodig ja Teemu Kelkka.

Puheenjohtaja totesi, että EI äänet voittivat ja Matti Kaurilan muutosehdotus voitti äänin yhdeksän (9) – kaksi (2). Käsittelyä jatkettiin.

Kim Liljequist teki seuraavan muutosehdotuksen; Uusi päätöspykälä 6: Lautakunta päättää muuttaa/tarkentaa osayleiskaavan määräyksiä niin, että MRL 128 § toimenpiderajoitus ei koske maa- ja metsätalousalueiden (M, MA, MU ja MY) puunkaatoa.

Ehdotusta kannattivat Matti Kaurila, Aleksander Polkko, Jenny Snellman, Josephine Frimodig ja Antti Salonen.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja muutosehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Kim Liljequistin tekemä muutosehdotus EI.

Pohjaehdotuksen puolesta äänesti kolme (3); Ronja Karkinen, Pekka Jäppinen ja Sanni Jäppinen.

Kim Liljequistin muutosehdotuksen puolesta äänesti seitsemän (7); Hannu Valtanen, Josephine Frimodig, Kim Liljequist, Aleksander Polkko, Antti Salonen, Jenny Snellman ja Matti Kaurila.

Lisäksi annettiin yksi (1) tyhjä ääni; Teemu Kelkka.

Puheenjohtaja totesi, että EI äänet voittivat ja Kim Liljequistin muutosehdotus voitti äänin seitsemän (7) – kolme (3) – yksi (1). Käsittelyä jatkettiin.

Matti Kaurila teki seuraavan muutosehdotuksen; Uusi päätöspykälä 7. Sjövikin pohjoispuolinen alue muutetaan kaavaehdotuksen mukaisesti virkistysalueeksi (VL), lisäksi tarkistetaan lehtoalueen rajaus. Ehdotusta kannatti Hannu Valtanen.

Hannu Valtanen teki seuraavan muutosehdotuksen; Esitän, että Näseuddenin kärki (257-404-878-3) poistetaan OYK:ssa esitetystä suojelualueesta ja että suojeluarvoja arvioidaan uudelleen jäljelle jäävän alueen osalta.

Ehdotusta kannattivat Pekka Jäppinen ja Antti Salonen.



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

Matti Kaurilan ja Hannu Valtasen ehdotukset yhdistettiin. Kannattajat suostuivat ehdotukseen.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja muutosehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Matti Kaurilan ja Hannu Valtasen yhdistetty muutosehdotus EI.

Pohjaehdotuksen puolesta äänesti yksi (1); Ronja Karkinen. Matti Kaurilan ja Hannu Valtasen yhdistetyn muutosehdotuksen puolesta äänesti yhdeksän (9); Antti Salonen, Matti Kaurila, Pekka Jäppinen, Teemu Kelkka, Aleksander Polkko, Hannu Valtanen, Jenny Snellman, Kim Liljequist ja Josephine Frimodig. Lisäksi annettiin yksi (1) tyhjä ääni; Sanni Jäppinen. Puheenjohtaja totesi, että EI äänet voittivat ja Matti Kaurilan ja Hannu Valtasen yhdistetty muutosehdotus voitti äänin yhdeksän (9) – yksi (1) – yksi (1). Käsittelyä jatkettiin.

Hannu Valtanen teki seuraavan muutosehdotuksen; esitän, että Masalan OYK:n asukastavoitetta supistetaan voimakkaasti ja OYK:n suunnittelualue palautetaan alkuperäiseen kokoonsa poistamalla siitä Luoman kylän alueet.

Ehdotusta ei kannatettu. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen rauenneeksi.

Hannu Valtanen teki seuraavan muutosehdotuksen; esitän, että kaavakarttaan merkitään kaupunkiradan raideparille aluevaraus ja maakaapelilinjaus tämän varauksen itäpuolelle. Samalla ”ohjeellisuus” poistetaan kaavaselistuksesta. Vaihtoehtoisesti 2*400 kV:n maakaapelimerkintä poistetaan kokonaisuudessaan kaavakartasta ja kaavaselistuksesta.

Ehdotusta ei kannatettu. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen rauenneeksi.

Hannu Valtanen teki seuraavan muutosehdotuksen; Esitän, että tieyhteystarve rantaradan ja KEHÄIII:n välistä poistetaan. Ehdotusta ei kannatettu. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen rauenneeksi.

Hannu Valtanen teki seuraavan muutosehdotuksen; Esitän, että ohjeellinen pääulkoilureitti rantaradan länsisivulta poistetaan. Ehdotusta ei kannatettu. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen rauenneeksi.

Sanni Jäppinen teki seuraavan evästysehdotuksen; Keskustan alueen tulevissa asemakaavoissa tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen kehittämisen mahdollisuuteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytysten



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

kehittäminen ja panostaa innovatiivisesti ympäristön viihtyisyyteen ja laadukkaaseen kaupunkitilaan ja kaupunkikuvaan. Ehdotusta kannattivat Ronja Karkinen, Pekka Jäppinen, Antti Salonen, Kim Liljequist, Teemu Kelkka, Jenny Snellman ja Josephine Frimodig. Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Hannu Valtanen teki seuraavan muutosehdotuksen; Esitän, että Masalan OYK:n asukastavoite supistetaan 12 000 asukkaaseen. Ehdotusta kannatti Matti Kaurila.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja muutosehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Hannu Valtasen muutosehdotus EI.

Pohjaehdotuksen puolesta äänesti yhdeksän (9); Pekka Jäppinen, Jenny Snellman, Sanni Jäppinen, Ronja Karkinen, Kim Liljequist, Aleksander Polkko, Teemu Kelkka, Josephine Frimodig ja Antti Salonen. Hannu Valtasen muutosehdotuksen puolesta äänesti kaksi (2); Matti Kaurila ja Hannu Valtanen. Puheenjohtaja totesi, että JAA äänet voittivat ja pohjaehdotus voitti äänin yhdeksän (9) – kaksi (2). Käsittelyä jatkettiin.

Sanni Jäppinen teki seuraavan evästysehdotuksen; Seuraavaan kaavan käsittelyyn tuodaan tiedoksi liitteenä liikennesuunnitelma, kaavataloudelliset laskelmat ja ilmastaselvitys. Ehdotusta kannattivat Teemu Kelkka, Hannu Valtanen, Ronja Karkinen, Kim Liljequist, Pekka Jäppinen ja Jenny Snellman. Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti valtuuttaa esittelijän tekemään tarvittavia teknisiä muutoksia kaava-aineistoon.

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

1

hyväksyy Masalan osayleiskaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti.

2

Esittää edelleen kunnanvaltuustolle, että Masalan osayleiskaava-alueen A-



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

kaavamerkinnoilla olevat alueet asemakaavoitetaan jatkossa pientalopainotteisina.

3

hyväksyy Masalan osayleiskaavan (piir.nro 3473) ja siihen liittyvät asiakirjat seuraavien lautakunnan päätösten ja MRL 37 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi

4

Lautakunta päättää poistaa asemakaavaselostuksesta sanat KERROSTALOVALTAINEN A-kaavamerkintöjen yhteydessä seuraavasti; - Sivu 20 neljäs kappale - sivu 57 toinen kappale - sivu 57 toinen kappale pois "pääosin kerros- ja pienkerrostaloista" - sivu 57 kuudes kappale - sivu 57 seismäs kappale - sivu 59 viimeinen kappale pois "kerrostalojen lisäksi" - sivu 60 ensimmäinen kappale - sivu 60 toinen kappale - sivu 62 ensimmäinen kappale pois "on pääosin kerrostalovaltaista ja se" - sivu 62 ensimmäinen kappale pois "kerrostaloja"

5

Lautakunta päättää, että osayleiskaavaa muutetaan vahvan Sundet III asemakaavan mukaiseksi suojelualueiden osalta. Perustelut: Osayleiskaavan alueella on voimassa oleva Sundet III asemakaava, jossa on yksityiskohtaisesti määritelty suojelualue ja ranta-alueen VL-alueen luontoarvot sekä alueen sisällä s-1, s-2 ja s-3 -alueet. S-1 merkinnällä on määritelty asemakaavassa merkittävät luonnonmukaisena säilytettävät alueen osat, alueen hoitaminen maiseman luonnetta oleellisesti muuttamatta, maiseman lehto- ja/tai metsäluonteen säilyttäminen, eikä alueella saa tehdä liito-oravan elinedellytyksiä heikentäviä toimenpiteitä. VL-alueen rakennusjäynnösten ja rakennelmien jäänteet on säilytettävä s-2 määräyksen mukaan ja VL-alueen s-3 osia on hoidettava luonnonmukaisena, jossa alueen suurikokoiset lehtipuut on säilytettävä. Asemakaava siis määrittelee jo yksityiskohtaisesti alueen suojelun.

6

Lautakunta päättää muuttaa/tarkentaa osayleiskaavan määräyksiä niin, että MRL 128 § toimenpiderajoitus ei koske maa- ja metsätalousalueiden (M, MA, MU ja MY) puunkaatoa.

7

Sjövikin pohjoispuolinen alue muutetaan kaavaehdotuksen mukaisesti virkistysalueeksi (VL), lisäksi tarkistetaan lehtoalueen raja. Näseuddenin kärki (257-404-878-3) poistetaan OYK:ssa esitetystä suojelualueesta ja että suojeluarvoja arvioidaan uudelleen jäljelle jäävän alueen osalta.

8

lautakunta evästää valmistelua seuraavasti; Keskustan alueen tulevissa asemakaavoissa tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen kehittämisen



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

mahdollisuuteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytysten kehittäminen ja panostaa innovatiivisesti ympäristön viihtyisyyteen ja laadukkaaseen kaupunkitilaan ja kaupunkikuvaan.

9

lautakunta evästää valmistelua seuraavasti; Seuraavaan kaavan käsittelyyn tuodaan tiedoksi liitteenä liikennesuunnitelma, kaavataloudelliset laskelmat ja ilmastaselvitys.

10

valtuuttaa esittelijän tekemään tarvittavia teknisiä muutoksia kaava-aineistoon.

Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen liittyi kokoukseen § 16 käsittelyn aikana klo 19.11.

Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi toimi esittelijänä kokouksessa § 12 – 16 ajan klo 17.00 – 20.43.

Jäsen Hannu Valtasen yhteydet katkesivat § 16 käsittelyn aikana klo 19.56 – 20.01.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta piti käsittelyssä tauon § 16 lopussa klo 20.43 – 20.48.

Todettiin, että yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen jatkaa esittelijänä § 17 lähtien klo 20.48.

Selostus

Osayleiskaavan sijainti ja taustaa

Masalan osayleiskaava käsittää Masalan taajaman lähiympäristöineen. Kuntakeskuksen ja Masalan välinen etäisyys on noin seitsemän kilometriä. Joukkoliikenneyhteydet kuntakeskukseen ja pääkaupunkiseudulle ovat hyvät. Rantarata ja Kehä III kulkevat suunnittelualueen läpi. Niin ikä Länsiväylältä Masala on hyvin saavutettavissa. Etäisyys Helsingin keskustaan on noin 25 kilometriä.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavaan sekä vireillä olevaan Pohjois-Jorvaksen asemakaavaan kuten myös vuonna 2023 vireille pantavaan Sundsbergin osayleiskaavaan. Lännessä alue rajautuu Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavaan ja idässä Espoonlahteen. Pohjoisessa rajana toimii Hommaksentie. Suunnittelualue on kooltaan noin 13 neliökilometriä ja siellä asui vuoden 2022 lopussa hieman yli 7 000 asukasta. Kirkkonummen kunnalla on alueella merkittävää maanomistusta, pääosin suunnittelualue on kuitenkin yksityisomistuksessa.

Osayleiskaavahanke on käynnistetty kunnanvaltuuston vuonna 2012 hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisena suunnitteluhankkeena. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan

Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

lautakunnassa 21.11.2013 (§ 86) ja kaava kuulutettiin vireille 30.1.2014. Suunnittelun alussa vuonna 2013 järjestettiin paikkatietokysely (Mapita Oy), jonka avulla kunta sai alueen asukkailta ja muilta osallisilta tärkeää tietoa alueen kehittämiseen. Paikkatietokyselyn tuloksia on hyödynnetty osayleiskaavatyössä. Todettakoon, että hanke on ollut useita vuosia jäissä henkilöstöresurssivajeen takia.

Hankkeen tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 26.8.2021 (§ 99).

Osayleiskaavan valmisteluaineisto

Masalan osayleiskaavan valmisteluaineisto (luonnos) asetettiin yhdyskuntatekniikan lautakunnan 26.10.2017 (§ 52) päätöksellä nähtäville 3.11.-15.12.2017 väliseksi ajaksi. Nähtävillä oloaikana järjestettiin asukastilaisuus 21.11.2017.

Valmisteluaineisto sisälsi varaukset merkittävälle määrälle asumista: esimerkiksi kerrostalo-, rivitalo- ja pientaloja sallivia asuntoalueita (A) oli osoitettu useita ja niiden pinta-ala oli valmisteluaineistossa noin 78 ha. Keskustatoimintojen alueeksi oli osoitettu noin 69 ha alue. Pientalovaltaisia asuntoalueiden (AP) pinta-ala oli noin 213 ha. Maankäyttö mahdollisti uusia ajoneuvoliikenteen tarpeisiin osoitettuja ajoneuvoliikennettä palvelevia yhteyksiä kuten Masalantieltä Keskusmetsän läpi yhteyden Sepänkyläntielle sekä kehämäisen yhteyden Sepänkyläntieltä Masalantielle.

Valmisteluaineistosta saatiin 31 lausuntoa ja 39 mielipidettä. Asukastilaisuudessa sekä kaavan valmisteluaineistosta saaduissa mielipiteissä korostuivat muun muassa seuraavat asiat ja tavoitteet: oman kiinteistön rakennusoikeus, muu kaavassa osoitettu oman lähiympäristön maankäyttö, lähivirkistysalueiden määrä, liikennejärjestelmä ja uudet tieyhteydet sekä Keskusmetsään osoitettu uusi asuntoalue.

Kaavoitusta ohjaavat viranomaistahot esittivät Masalan taajamaan tehokkaampaa maankäyttöä kuin mitä valmisteluaineistossa oli esitetty.

Osayleiskaavaehdotus

Kunnanhallitus päätti 25.10.2021 (§ 471) asettaa osayleiskaavaehdotuksen nähtäville 15.11.-17.12.2021. Koronatilanteen takia järjestettiin 30.11.2021 virtuaalinen asukastilaisuus. Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen maankäyttöperiaatteet olivat pääpiirteissään hyvin samanlaiset ja valmisteluaineistoon tehdyt muutokset olivat luonteeltaan pienehköjä. Suurin muutos oli suunnittelualueen laajentaminen pohjoiseen niin, että Hommaksentien eteläpuoleinen alue liitettiin osayleiskaavaan. Lisäksi Keskusmetsän läpi kulkeneesta

Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

ajoneuvoliikenteen yhteydestä luovuttiin. Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin syksyllä 2021.

Kaavaehdotuksessa oli osoitettu esimerkiksi kerrostalo-, rivitalo- ja pientaloja sallivia asuntoalueita (A) valmisteluaineistoon verrattuna enemmän ja niiden pinta-ala oli noin 123 ha. Keskustatoimintojen alueeksi oli osoitettu noin 52 ha alue. Pientalovaltaisia asuntoalueita (AP) oli yhteensä parisenkymmentä ja niiden pinta-ala oli noin 220 ha. Pääsääntöisesti olemassa olevien asemakaavojen mukaisten palvelujen alueet (P) ja työpaikka-alueet (TP) kuten Kolabackenin asemakaavan mukainen uusi työpaikka-alue Masalanportin eritasoliittymän eteläpuolella osoitettiin kaavaehdotuksessa. Niin ikään kaavakartalla esitettiin Kolabackenin datakeskuksen toiminnan edellyttämä maakaapelin linja toteuttamiskelpoiseksi valitun linjausvaihtoehdon mukaisena.

Kaavaehdotuksesta saatiin 26 lausuntoa ja 39 mielipidettä. Virtuaalisen asukastilaisuuden sekä kaavan valmisteluaineiston palautteessa korostuivat pääpiirteissään samat asiat kuin valmisteluaineistosta saadussa palautteesta kuitenkin niin, että esimerkiksi Sjövikin alueen asemakaavoittamista vastustettiin kuten myös Keskusmetsän alueelle osoitettua Kettukurven asuntoalueen rakentamista. Palautteesta nousi esille huomattavaa kritiikkiä saanut Kolabackenin datakeskuksen maakaapelin linjaus. Palautteen kautta saatiin arvokasta tietoa, jonka mukaan kaavaehdotuksen aineistoa on lukuisilta yksityiskohdilta tarkistettu ja muutettu. Annetuista lausunnoista ja muistutuksista on laadittu yhteenveto ja ns. kaavoittajan vastineet, jotka ovat tämän asian liitteenä.

Osayleiskaavan tavoitteet ja suunnittelua ohjanneet selvitykset

Osayleiskaavan laatiminen perustuu kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2021–2025 (5.10.2020 § 78). Osayleiskaava mahdollistaa syksyllä 2022 hyväksytyn kaavoitusohjelman kaavahankkeiden laatimisen. Osayleiskaava on laadittu Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060 (Demos Helsinki ja Sweco Finland, 2020), Masalan ja Luoman kehityskuvan 2040 (Kirkkonummen kunta, 2016), MAL 2019 -suunnitelman sekä Uusimaa-kaavan 2050 periaatteiden mukaisesti. Niin ikään se on yhteensopiva Kirkkonummen kuntastrategian 2022-2023 (Kirkkonummen kunta, 2022) sekä Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuvan 2060 kanssa (Kirkkonummen kunta, Arkkitehtitoimisto B & M Oy ja Rouhiainen Móricz Arkkitehdit Oy, 2020).

Osayleiskaavan päätavoitteet ovat kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen mukaiset:

1. Eheyttää Masalan taajaman yhdyskuntarakennetta päivittämällä maankäyttöä asumisen osalta vastaamaan nykyistä kysyntää lisäämällä mahdollisuuksia kerrostaloalueiden rakentamiselle aseman

Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

läheisyyteen sekä toisaalta myös lisäämällä mahdollisuuksia pientalovaltaiselle asutukselle Masalan taajamassa. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa kehityskuvan mukaisen asukasmäärän sijoittuminen suunnittelualueelle sekä olemassa olevaa rakennetta tiivistämällä, että osoittamalla osayleiskaavatasolla aluevaraukset uusille, kehityskuvan ja kaavoitusohjelman mukaisille monipuolisille asuinalueille.

2. Vastata lisääntyvän ja muuttuvan liikenteen tarpeisiin kehittämällä liikennejärjestelmää.

3. Vastata muuttuvien työpaikka-alueiden tarpeisiin. Erityisesti liikekeskustan sekä rantaradan ja Kehä III:n välisellä alueella on tarve muuttaa maankäyttöä monipuolisempaan suuntaa mahdollistamalla kaupunkimaisten, sekoittuneiden toimintojen muodostuminen alueella.

4. Turvata alueella kulkevien ekologisten yhteyksien toimivuus ja Keskusmetsän säilyminen riittävän suurena kokonaisuutena. Tavoitteena on myös lisätä virkistysreittejä ja asukkaiden virkistysmahdollisuuksia Keskusmetsässä sekä Vitträsk-järven ja Espoonlahden rantavyöhykkeillä.

5. Haitallisten ilmastovaikutusten ja metsäkadon minimointi.

Osayleiskaavan maankäyttö mahdollistaa nykyisten haja-asutusalueiden vähäisen tiivistämisen. Mitoituksen lähtökohta on Kirkkonummen yleiskaava 2020, tosin kaikkia yleiskaavan mukaisia laskennallisia rakennuspaikkoja ei ole voitu osoittaa kuten Kehä III:n melualueella sijaitsevia tiloja.

Osayleiskaavan yhteydessä on laadittu lukuisia selvityksiä. Ne painottuvat merkittäviin vaikutuksiin ja kohdentuvat erityisesti muuttuvan maankäytön alueisiin. Kaavatyössä käytetyt aineistot ovat luettavissa kaavaselostuksen sivuilta 7 ja 8. Viimeisimpänä valmistui Masalan osayleiskaavan ilmastovaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy, 2022). Todettakoon, että kaavaehdotuksen pohjalta laadittu selvitys ei edellyttänyt merkittäviä muutoksia maankäyttöratkaisuihin, sillä sen maankäyttö on yhdyskuntarakenteeltaan järkevä kokonaisuus: kaavaehdotuksen mukaiset niin olemassa olevat kuin uudet alueet integroituivat hyvin rakennettuun infraa ja vallitsevaan yhdyskuntarakenteeseen edistäen muiden muassa kestävää liikkumista ja joukkoliikenteen edellytysten parantamista.

Varsinaista kaavatyötä varten on laadittu seitsemän selvitystä ja suunnitelmaa hankkeen eteenpäinviemiseksi.

Hyväksymiskäsittelyyn valmisteltu osayleiskaava

Kirkkonummen kunnan omaksuman tavan mukaisesti myös Masalan osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Saatuaan lainvoiman se

Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

korvaa Kirkkonummen yleiskaavan 2020 alueellaan. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050, mikä tarkoittaa, että tuolloin sen mukainen liikennejärjestelmä ja muu maankäyttö on arvioitu toteutuneen.

Osayleiskaavan viranomaisneuvottelu järjestettiin 7.9.2022. Tämän lisäksi järjestettiin hankkeesta työneuvottelu 1.11.2022, sillä kaikkia keskeisiä asioita ei ennätetty käsitellä viranomaisneuvottelussa. Neuvotteluissa käytiin läpi keskeisten tahojen antama palaute kaavaehdotuksesta sekä alustavat vastaukset niihin painottaen maankäyttöratkaisun vaikutuksia ja mahdollisia muutostarpeita kaavaehdotukseen. Metsähallituksen omiutukseensa hankkima metsäalue ekologisen käytävän alueelta sekä sen muuttaminen luonnonsuojelualueeksi nousi esiin neuvotteluissa. Kaavoitusta ohjaavien viranomaistahojen mielestä kaavaehdotukseen tehtävät maankäytön muutokset eivät edellytä tarkistettua kaavaehdotuksen laatimista, koska alueen periaatteellinen maankäyttö ei muutu.

Palvelujen tarve kasvaa

Osayleiskaava mahdollistaa alueelle teoreettisesti arvioituna enimmillään 15 000 asukasta, joista lähes 8 000 on siis uusia asukkaita. Se tarkoittaa, että kysyntä palvelujen monipuolistumiselle on vahva. Suurin osa sekä kaupallisista että julkisista palveluista tulee sijoittumaan osayleiskaavassa osoitetulle keskustatoimintojen alueelle (C). Tavoitteena on keskittää suuri osa alueen palveluista Masalan keskusta-alueelle, jotta ne muodostaisivat yhdessä toimivan liikekeskustan ja houkuttelisivat yhdessä riittävän asiakaskannan palvelutason ylläpitämiseksi. Keskustatoimintojen alueelle sijoittunee merkittävä määrä uusia työpaikkoja sekä asuntoja. Osayleiskaava mahdollistaa alueelle monipuolisesti eri toimialojen työpaikkoja, sillä merkintä joustaa erilaisten yritysten tarpeiden mukaan helpottaen asemakaavahankkeiden toteutettavuutta.

Asuminen

Valtaosa uudesta asuntorakentamisesta edellyttää asemakaavoitusta (C, A, AP): Masalan taajamaan laaditaan uusia asemakaavoja ja olemassa olevia uudistetaan. Osayleiskaavassa osoitetaan monipuolisesti rakentamismahdollisuuksia eri asumistyypeille: keskusta-asumista (C), sekoittuneita kerrostalo-, rivitalo- ja pientaloalueita (A), omakotipainotteisia pientaloalueita (AP) sekä maaseutuasumaista asumista (AO, AM). Osayleiskaavan maankäyttöratkaisun myötä yhdyskuntarakenne eheytyy. Tehokkaimmin toteutettava asuminen sijoittuu nykyisen taajaman ydinalueelle. Kantavana ajatuksena on asutuksen vyöhykkeittäinen jakautuminen niin, että kerrostalopainotteinen asuminen sijoittuu Masalan keskustaa ja juna-aseman tuntumaan.

Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

Osayleiskaavan haja-asutusalueiden (AO/nro) mitoituseriaate pohjautuu Kirkkonummen yleiskaavan 2020 kantatilalaskelman mitoitukseen. Uusia rakennuspaikkoja ei sijoitu vesistöjen rantaviivoille. Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukainen kantatilalaskelma on liitteessä 3, vastaavasti liitteestä 4 ilmene uusien rakennuspaikkojen sijaintipaikat.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen johdosta Espoonlahdella sijaitseva Sjövikin pientalojen ryppään (AO/nro) ei enää kuulu asemakaavoitettaviin alueisiin, sillä alueelle on mahdollista toteuttaa ainoastaan kaksi uutta rakennuspaikkaa omakotitaloille. Kehä III:n melualueelle ei ole perusteltua sijoittaa uusia rakennuspaikkoja. Näin ollen alueen asemakaavoittaminen ei ole kaavataloudellisesti perusteltua. Todettakoon, että kahden uuden omakotitalon asukkaiden aiheuttama ajoneuvoliikenteen kasvu on nimellinen Kehä III:n ja Majvikintien nykyisessä tasoristeyksissä.

Asemakaavoja ei laadita haja-asutusalueille (AO/nro), joiden harvojen uusien rakennuspaikkojen toteuttamisessa nojaututaan suunnittelutarveratkaisuihin yhtä Vitträsk-järven rakennuspaikkaa lukuun ottamatta. Tämän kyseisen rakennuspaikan toteuttaminen edellyttää poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta. Erillispientalojen asuntoalueiksi (AO/nro) on osoitettu maakunnallisesti merkittävän Vitträsk-järven rantavyöhykkeen kulttuuriympäristön huvila-asutusalue sekä samalla alueella sijaitseva rakennussuojelualue (SR) kuten myös Vestergårdin ja Östergårdin kulttuuriympäristön maaseutumainen haja-asutusalue sekä jo edellisessä kappaleessa mainittu Sjövikin alueen asuntorypäs.

Asumiseen osoitettujen alueiden osuus osayleiskaavan asemakaavoitettavista aluevarauksista on noin 28 prosenttia osayleiskaavan pinta-alasta (esitetty rakennusoikeus sisältää olemassa olevan rakennuskannan):

- keskustatoimintojen alue (C): noin 60 ha mahdollistaa rakennusoikeutta noin 238 000 k-m², josta merkittävä osa asuntorakentamista
- kerrostalo-, rivitalo- ja pientalorakentamiselle (A): noin 114 ha mahdollistaa rakennusoikeutta noin 340 000 k-m², josta huomattava osa on myös olemassa olevia pientaloalueita täydentävää omakotirakentamista
- pientalojen alueet (AP): noin 195 ha mahdollistaa rakennusoikeutta noin 195 000 k-m², josta valtaosa on omakotirakentamista.

Todettakoon, että kaavaehdotuksen Keskusmetsään sijoitettu Kettukorven asuntoalue on poistettu sekä saadun kielteisen palautteen että alueen huonon kaavatalouden takia.

Jotta vuorobussiliikenteen käynnistäminen Sepänkyläntien ja Masalantien välisellä uudella kehämäisellä katuyhteydellä olisi toteuttamiskelpoinen, on sen äärellä oltava riittävä määrä asukkaita. Tämän takia osayleiskaavassa

Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

on yhteyden varten varattu mahdollisuus toteuttaa kerrostalo-, rivitalo- ja pientalorakentamista (A).

Virkistysalueet

Osayleiskaavan periaatteena on luoda Masalan taajaman asukkaille hyvät ulkoilumahdollisuudet. Tämän takia asuntoalueiden läheisyydessä on lähivirkistysalueita (VL) ulkoilureitteineen. Verrattuna kaavaehdotukseen on hyväksymiskäsittelyyn valmistellussa osayleiskaavassa enemmän virkistysalueita (n. 236 ha) eli noin 18 prosenttia suunnittelualan pinta-alasta. Viheralueverkosto perustuu säteittäisiin viheryhteyksiin Masalan keskustasta ympäröiville viheralueille: Keskusmetsään, Luomaan ja Vitträsk-järven ranta-alueille. Rantaradan ja Kehä III:n estevaikutuksen takia yhteydet keskustasta Espoonlahdelle ovat rajoitetut, mutta rantaradan ja Kehä III:n ylittävät tai alittavat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet on suunniteltu toimiviksi.

Espoonlahden rantavyöhyke varataan Majvikin alueella virkistykseen. Kartanonrannan alueella merkittävä osa rantavyöhykkeestä on osoitettu luonnonsuojelualueiksi (SL), mikä poikkeaa kaavaehdotuksen maankäytöstä. Rantavyöhykkeelle ei ole rakennettu ulkoilureittejä, koska aikoinaan Sundet III asemakaavan laadintavaiheessa todettiin, että haasteellisen maaston takia ei sinne ole perusteltua toteuttaa ulkoilureittejä, sillä niiden rakentaminen turvallisiksi olisi edellyttänyt maisemallisesti hienoilla kallioalueilla räjäytystöitä. Tämän johdosta rantavyöhykkeen maankäyttö on säilynyt luonnontilaisena. Asemakaavan sallimat lähiuima- ja lähivenepaikat ovat toiminnoiltaan pienimuotoista ja niinpä niiden toiminta voi jatkua Kartanonrannassa.

Luonnonsuojelualueet ja luonnon monimuotoisuus

Yksi näkyvimmistä muutoksista hyväksymiskäsittelyyn valmistellussa osayleiskaavassa verrattuna kaavaehdotukseen on uudet luonnonsuojelualueet. Merkittävien niistä sijaitsee ekologisen käytävän vyöhykkeellä. Metsähallitus hankki syksyllä 2022 omistukseensa Masalan taajaman eteläpuolelta laajan alueen, joka on liitetty Finträskin vanhojen metsien luonnonsuojelualueeseen. Edellisen kuvatun lisäksi Espoonlahden rantavyöhykkeellä, Kartanonrannan alueella on Uusimaa-kaavan 2050 mukaisesti muodostettu rantaviivalle kolme uutta luonnonsuojelualueita sekä yksi vanhan metsän alue luonnonsuojelualue. Niin ikään Sjövikin asuntoryppään pohjoispuoleinen alue, Näsudden on osoitettu luonnonsuojelualueeksi.

Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

Kaavaehdotusta on tarkistettu osoittamalla tietyt luontoarvoiltaan merkittävät alueen luonnonsuojelualueiksi. Tällaisia uusia alueita, joskin pieniä pinta-alaltaan, on kaavakartalla kuusi. Näillä alueilla on muiden muassa pähkinäpensaslehtoja ja luhta-alueita. Todettakoon myös, että Sundetin luonnonsuojelualueen raja-alue on tarkistettu olemassa olevan tilanteen mukaiseksi.

Osayleiskaavassa on huomioitu liito-oravan (s-1) ja lepakoiden (s-2) elinpiirin kannalta tärkeät alueet. Tieto lepakkojen elinpiiristä on saatu vuonna 2022. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet on merkitty luo-merkinnällä.

Espoonlahden lintuvesialue on todennettu osayleiskaavassa Natura 2000 -verkkoon kuuluvan rajauksen mukaisesti luonnonsuojelualueena (SL). Kaavaehdotusta on vähäisesti tarkistettu Natura-rajauksen osalta luonnonsuojelualueen eteläosassa niin, että rajausta on supistettu Natura-päätöksen mukaiseksi niin, että osa rajauksen ulkopuolelle jäävästä alueesta on osoitettu vesialueeksi (W) ja osa meriuposkuoriatyypin esiintymisalueeksi (SL). Todettakoon, että valtaosa meriuposkuoriatyypin esiintymisalueesta sisältyy Natura 2000 -verkkoon kuuluvaan luonnonsuojelualueeseen.

Liikenne

Jotta osayleiskaavan mukainen maankäyttö ja asukasmäärän kasvu on mahdollista toteuttaa, on Masalan taajaman liikennejärjestelmää kehitettävä. Se on tarkoitus tehdä vaiheittain. Kunnan edustajat MAL 2023 -suunnitteluhankkeessa ovat järjestelmällisesti tuoneet esille Kehä III:lla Masalanportin eritasoliittymän parantamistarpeen. Alustavasti vaikuttaa siltä, että hanke olisi nousemassa MAL 2023 -suunnitelman toteutuskohtiin suunnittelukaudelle 2024-2027. Hankkeen toteuttaminen edistäisi Masalan taajaman kehittymistä merkittävästi.

Masalantien uudistamisen 2. vaihe edellyttää alueen asemakaavojen uudistamista kuten myös pienimuotoisen matkakeskuksen toteuttamista asemansuonille. Osayleiskaavassa osoitetaan Sepänkyläntien ja Masalantien välille kehämäinen katuyhteys, jonka on tarkoitus toimia myös vuorobussiliikenteen yhteytenä. Myöhemmin sitä on tarkoitus jatkaa Suvimäen ja Majvikin alueelle, kun Majvikinportin eritasoliittymä on toteutettu Kehä III:lle.

Osayleiskaavassa varaudutaan Suvimäen ja Majvikin alueen toteuttamiseen mahdollistamalla neljä erilaista liikennöintitapaa ajoneuvoliikenteelle. Alueen toteuttaminen on haastavaa, sillä kukin vaihtoehto edellyttää lisäselvitystä niin ajoneuvoliikenteen toimivuudesta kuin tieverkon mahdollistamasta enimmäiskapasiteetista. Samalla kuin näillä tekijöillä on vaikutusta alueelle sijoittuvan väestön

Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

määrään. Kaavaselostuksessa on lyhyet kuvaukset kustakin vaihtoehdosta (s. 62-63).

Todettakoon, että osayleiskaavassa on otettu huomioon vireillä oleva Kehä III:n tiesuunnitelma, jonka lähivaikutusalueella asemakaavat on muutettava yhteensopiviksi ennen suunnitelman hyväksymistä Traficomissa. Syksyllä 2022 hyväksytyssä kaavoitusohjelmassa asia on otettu huomioon.

Työpaikka-alueet

Osayleiskaavassa on otettu huomioon olemassa ja voimassa olevat asemakaavoitetut työpaikka-alueet, joskin nykyisiä asemakaavoja on muutettava yhteensopivaksi vireillä olevan Kehä III:n tiesuunnitelman kanssa. Niin ikään Kolabackenin asemakaavan, joka ei ole lainvoimainen valitusten takia, mukaiset työpaikka-alueet on osoitettu osayleiskaavassa.

Muuta

Maankäytön suunnittelutavoitteet on osayleiskaavassa sovitettu yhteen rakennetun ympäristön, alueen erityispiirteiden, luonto- ja kulttuuriarvojen sekä paikallisten tarpeiden kanssa niin, että osayleiskaavan mahdollistama maankäyttöratkaisun ja vallitsevan ympäristön kesken saavutetaan hyvä elin- ja toimintaympäristö, joka mahdollistaa kestävästä liikkumisesta ja kaavataloudellisesti järkevän yhdyskuntarakenteen ottaen huomioon kunnan ilmastotavoitteet.

Hyväksymiskäsittelyyn valmistellun osayleiskaavan kartalta ilmenevät suunnittelualueen kaikki maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt mukaan lukien Luoman kylän ja Vitträskin ympäristö. Osayleiskaavassa on osoitettu muinaismuistokohteiden (sm) lisäksi parenteesin ajan sotilaalliset jäännökset (kp) Länsi-Uudenmaan museon edellyttämällä tarkkuudella.

Hyväksymiskäsittelyyn valmistellussa osayleiskaavassa Kolabackenin datakeskuksen toiminnan edellyttämä maakaapeli (2x400 kV) on osoitettu ohjeellisena linjauksena kaavakartalla. Edellä kuvattuun esitystapaan päädyttiin, koska sen lunastusluvasta tekee päätöksen valtioneuvosto. Toisin sanoen osayleiskaavassa ei päätetä maakaapelin lopullisesta linjauksesta. Niin ikään Kolabackenin kaavakartalla on osoitettu datakeskuksen toiminnan edellyttämä uusi maakaapeli (2x110 kV). Se on määrä toteuttaa pääosin Metsähallituksen omistamalle uudelle Finnträskin vanhojen metsien luonnonsuojelualueelle. Kaavamääräys mahdollistaa tämän.

Suunnittelualueetta on vähäisesti laajennettu tarkistetusta hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta että kaavaehdotuksesta niin, että pieni osa pohjoisosan rantaradasta on liitetty osayleiskaavaan. Asia nostettiin esille viranomaisneuvottelussa. Koska laajennusalueen todettiin



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 16

26.01.2023

olevan hyvin pieni ja lisäksi vaikutuksiltaan vähäinen, oli kaava-alueen laajentaminen mahdollista tehdä.

Asiakirjat:

- Kaavakartta_ja_määräykset
- Kaavaselostus_su
- Kaavaselostus_ru
- Kaavaselostus_liitteet
- Vastineet_su
- Vastineet_ru

Oheismateriaali:

- Pöytäkirja kh 25.10.2021 § 471, Masalan osayleiskaavan asettaminen julkisesti nähtäville

<https://kirkkonummi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingit&id=2021927-5>

Liitteet / bilagor

- 17 3473_Masala_OYK_kaavakartta ja määräykset_18012023_PDF
- 18 3473_Masala_selostus_su_hyväksyminen_ytl_26.1.2023
- 19 3473_Masala_selostus_sv_hyväksyminen_ytl_26.1.2023
- 20 Masalan oyk, selostuksen liitteet 1-14
- 21 Liite 15. Kantatie 50 (Kehä III) tiesuunnitelman meluselvitys (Uudenmaan ELY-keskus & Afry Oy, 2020)
- 22 Vastineet_su_ytl_26.1.2023

Oheismateriaali / tilläggsmaterial

Pöytäkirja kh 25.10.2021 § 471, Masalan osayleiskaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville
Protokoll ks 25.10.2021 § 471, delgeneralplanen för Masaby, framläggning av förslaget till delgeneralplan
Ei-julkinen asiakirja



Kunnanvaltuusto	§ 53	31.05.2021
Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 17	26.01.2023

Vastaus valtuustoaloitteeseen 18/2021: Ekologinen kompensatio -aloite

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.01.2023 § 17

674/10.00.00/2021

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Cecilia Aintila etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää todeta valtuustoaloitteeseen laaditun vastauksen olevan riittävä ja esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle vastauksen valtuustoaloitteeseen 18/2021: Ekologinen kompensatio
Päätös	Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti. vs. kaavoitusarkkitehti Cecilia Aintila poistui kokouksesta 17 § käsittelyn jälkeen klo 21.08.
Tiedoksi	jatkokäsittelyyn kunnanhallitus
Selostus	<p>Valtuustoaloitteessa esitetään, että kunta selvittää mahdollisia malleja ekologiseen kompensatioon sekä valmistelee ja kokeilee ekologista kompensatiota kunnan kaavoituksessa ja rakennushankkeissa.</p> <p>Koska ekologisen kompensatian sisällyttäminen rakennushankkeiden eri vaiheisiin on vasta kehitteillä, tämä vastaus ei käsittele ekologista kompensatiota osana kunnan rakennushankkeita.</p> <p>Kirkkonummen kaavoituksen ja ympäristönsuojelun edustajia oli seuraamassa No Net Loss City -hankkeen loppuseminaaria 4.10.2022, jossa käsiteltiin ekologista kompensatiota osana kuntien maankäytön suunnittelua ja toteutusta. Tämä valtuustoaloitteen vastaus pohjautuu hankkeen julkaisuun: Hohti ym (2022) <i>Kunnat hidastamaan luontokatoa – Suosituksia luontohaittojen välttämiseksi, lieventämiseksi ja kompensoimiseksi kuntien maankäytössä</i>. Julkaisu on ensimmäinen ohje ekologiseen kompensatioon osana kuntien kaavoitusta. Ennen No Net Loss City -hankkeen loppuseminaaria kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut on tuonut esille Uudenmaan ELY-keskukselle ja Uudenmaan liitolle tarpeen saada koulutusta ekologisen kompensatian toimintatapojen soveltamisesta kaavoituksessa.</p>

Kunnanvaltuusto
Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 53

31.05.2021

§ 17

26.01.2023

Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki ei sisällä ekologista kompensatiota koskevia säännöksiä. Kaavanlaadinnassa on otettava huomioon esimerkiksi virkistystarpeet ja luonnonympäristö sekä vältettävä siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämistä, mutta laki ei edellytetä aktiivista uusien luonnon toimintojen luomista tai parantamista.

Kuntien oma-aloitteinen kompensatioiden käyttäminen kaavoituksessa perustuvat tällä hetkellä vapaaehtoisuuteen. Luontoarvoja edistävät toimenpiteet valtiollisella tasolla voivat kuitenkin tulevaisuudessa määrittää kuntien toimintaa enemmän. Yhdistyneiden kansakuntien (YK) biodiversiteettisopimuksen 15. osapuolikokouksessa 19.12.22 päätettiin asettaa maailmanlaajuisen 30 prosentin suojelu- ja ennallistamistavoitteen, jotta luontokato pysäytettäisiin vuoteen 2030 mennessä. Myös Sitran vuodenvaihteessa julkaistussa Megatrendit 2023 raportissa luonnon kantokyvyn mureneminen on nostettu ensimmäiseksi viidestä keskeisestä muutoksesta. Luonnon monimuotoisuuden suojelu on syytä ottaa huomioon vuonna 2023 laadittavassa Kirkkonummen kuntastrategiassa.

Ekologinen kompensatio käsitteenä

Ekologisilla kompensatioilla tarkoitetaan menetettyjen luontoarvojen kompensoimista toisilla luontoarvoja lisäävillä toimenpiteillä toisaalla. Ekologinen kompensatio on keino, johon turvaudutaan, jos maankäytöstä johtuva haitta luonnon monimuotoisuudelle ei ole muuten vältettävissä tai lievennettävissä.

Kompensaatiotoimet edellyttävät toiminnallista korvaavuutta, mikä tarkoittaa, että toimien riittävyys ei määriy pinta-alallisesti vaan vaikuttavuuden mukaan. Kompensaatioissa osoitetaan hyvitysalue, jolla hyvitetään toisaalla menetetyt luontoarvot. Luonnon monimuotoisuuden kannalta keskeiset kriittiset tekijät koskevat kohteiden ekologista korvattavuutta, hyvityksen ajoittumista ja aikaviivettä sekä ekologisen tilan parannustoimien toimivuutta.

Hyvityspankki on joukko potentiaalisia hyvitysalueita, joilla voidaan tehdä hyvitystoimia jo etukäteen. Hyvitystoimet ovat hyvitysalueen luontoarvoja ja alueen ekologista tilaa parantavia toimia, kuten luontoalueen suojelurajaus tai erilaiset ennallistamisen ja kunnostamisen keinot. Hyvitystoimen tuottama luontohyöty voi kertyä viiveellä. Kompensaatiotarpeen aiheuttaja hankkii hyvityspankista varsinaisen hyvitysalueen kaavahankkeen toteutusvaiheessa. Hyvitysalue tulee olla samanlainen kuin hävitettävä alue, jotta lajisto ja luontotyyppien määrä pysyisi samana ja jotta pankista olisi apua mahdollisimman monenlaisissa maankäytön tilanteissa, sen olisi hyvä koostua monipuolisista luontoalueista.



Kunnanvaltuusto	§ 53	31.05.2021
Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 17	26.01.2023

Kompensaatiotoimissa on otettava huomioon lieventämishierarkia. Lieventämishierarkialla tarkoitetaan sitä, että luontohaittaa ensisijaisesti vältetään eli rakennetaan vain tarpeeseen ja tuolloinkin sijoitetaan rakentaminen siten, että se heikentää luontoarvoja mahdollisimman vähän. Toiseksi luontohaittaa lievennetään, eli tehdään rakennettavalla alueella luontohaittaa lieventäviä teknisiä ratkaisuja sekä ennallistetaan luontoa rakennusalueella. Vasta näiden toimien jälkeen, jäljelle jäänyt luontoarvojen heikennys kompensoidaan toisaalla esimerkiksi ennallistamalla ja/tai suojelemalla jokin muu luontoalue.

1. Pyritään aina ensimmäiseksi välttämään luontoarvojen heikentämistä.
2. Jos se ei ole mahdollista, pyritään lieventämään haittoja.
3. Vasta viimeisenä keinona kompensoidaan aiheutettu luontohaitta.

Ekologinen kompensointi osana kaavoitusta

1. Luontotiedon kerääminen koko kunnan alueelta
2. Välttäminen osana yleiskaavoitusta
3. Paikallinen välttäminen ja lieventäminen osana asemakaavoitusta
4. Kompensointi hyvityspankkia hyödyntäen

Kuntien alue- ja maankäyttösuunnittelu ovat keskeisessä osassa luonnon köyhtymisen pysäyttämässä, sillä merkittävä osa luontoarvojen pysyvistä katoamisesta muodostuu pienistä palasista kaupunki- ja kuntatasolla tehdyistä maankäyttöpäätöksistä. Nykyisellään ainoastaan Natura 2000 –alueen suojelusta poikkeaminen on järjestelmällisesti vaatinut luontohaittojen kompensoimista. Uusi luonnonsuojelulaki (HE 76/2022), jonka eduskunta on hyväksynyt 13.12.2022 ja tulee voimaan 1.6.2023 mahdollistaa ja tuo säännöt luontohaittojen vapaaehtoiselle kompensoimiselle. Vapaaehtoisuuteen perustuvia suojeluohjelmia on ennestään olemassa esimerkiksi ympäristöministeriön sekä maa- ja metsätalousministeriön ohjaama metsänomistajille suunnattu METSO -ohjelma (Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelma 2014–2025).

Luontohaitan välttäminen, lieventäminen ja kompensointi vaativat kuntatoimijoilta jonkin verran erityisosaamista, kuten luontoarvojen ja suojelutoimien vaikuttavuuden tuntemusta, sekä ekologisen kompensoinnin käsitteiden ja laskentaperiaatteiden hallintaa. Tämän kaltainen erityisosaamisen tarve ja ymmärtämyksen velvoite kasvaa lähitulevaisuudessa. Luontohaitan välttämistä ja lieventämistä kunnat ovat jo kaavoituksessa tottuneet tekemään. Kaavahankkeissa luontohaittoja lievennetään muun muassa korttelialueiden ja viheralueiden tarkoituksenmukaisilla rajauksilla. Asemakaavoja laadittaessa tutkitaan suunnittelualueen ekologisia yhteyksiä sekä laaditaan tarpeelliset



Kunnanvaltuusto
Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 53

31.05.2021

§ 17

26.01.2023

kaavamääräykset koskien säilytettävää, ennallistavaa ja istutettavaa kasvillisuutta. Seudullisella tasolla ekologisen verkoston huomioimisesta on määrätty Uusimaa-kaavassa 2050.

Ekologisen kompensaation mallit Kirkkonummen maankäytön suunnittelussa

Kaavahanketta käynnistettäessä tilataan pääsääntöisesti aluetta koskeva luontoselvitys, jonka mukaisesti maankäyttö suunnitellaan säilyttäen ja suojellen merkittävät luontokohteet ja luonnon erityispiirteet mukaan lukien merkityksellisiksi koetut maisemat. Laajojen osayleiskaavahankkeiden johdosta Kirkkonummella on hyvä ja melko ajantasainen tietopohja luontoarvoista. Kunnassa laaditaan luontoselvityksiä myös ympäristönsuojeluyksikön toimesta, luonnontilan seuranta, kunnan omistamien maiden hoitosuunnitelmia sekä suojelualueiden perustamista varten. Luontoselvitysten tuloksena tulleet luontoalueiden arvoluokitukset on kerätty paikkatietoina. Kerätty luontotieto auttaa potentiaalisten hyvitysalueiden etsintää.

Kirkkonummen kannattaisi valmistautua ekologisen kompensaation käyttöönottoon kokoamalla tietokanta kunnan omistamien luontoalueiden luontoarvoista potentiaalisten hyvitysalueiden kartoittamiseksi. Kunnan kannattaisi myös kehittää kunnan omistamien luontoalueiden luontoarvoja alueilla, jotka eivät ole ennestään suojeltuja tai joilla ei ole suojelualueita, ja jotka kehittämisen myötä sopisivat hyvitysalueiksi. Alueet jätetään kehittymään luonnontilaan tai niillä suoritetaan ennallistamistoimia. Ennallistaminen vaatii resursseja, mutta siihen on saatavissa avustuksia valtiolta.

Ekologinen kompensaatio voidaan tehdä toisesta kunnasta kuin mistä hyvitystarve on lähtöisin. Kirkkonummen kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut pitää tärkeänä maakunnan laajuisen hyvityspankin perustamista siten, että pankin toiminnasta vastaisi Uudenmaan liitto tai vaihtoehtoisesti valtakunnallisesti esimerkiksi Suomen ympäristökeskus. Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut on alustavasti keskustellut seudullisesti ekologisesti kompensatiosta kuntien maankäytössä Uudenmaan liiton kanssa, tosin liitto on kommentoinut, että maakunnallisesta hyvityspankista ei vielä ole tarkemmin keskusteltu liitossa, mutta kansallisella tasolla on kehitteillä hyvityspankkitoimintaa. Kunnan tavoitteena on myös nostaa asia keskusteluun KUUMA-seudulla.

Kunnan suunnittelijoiden liittyminen luontokunnat-verkostoon auttaisi suunnittelijoita pysymään ajan tasalla luonnonsuojeluasioissa. Tulevaisuudessa Kirkkonummen liittyminen Suomen ympäristökeskuksessa (SYKE) valmisteilla olevaan luontoviisaat kunnat -



Kunnanvaltuusto	§ 53	31.05.2021
Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 17	26.01.2023

verkostoon toisi luonnonsuojeluun tavoitteellisuutta, kun verkoston jäsenkunnilla on selkeät kuntastrategiat tai erilliset luonnon monimuotoisuutta koskevat strategiat, käsittäen kunnanvaltuuston hyväksymät lumo-tavoitteet sekä toimintasuunnitelma.

Suosituksia ekologisen kompensaation käyttöönottamiseksi

Kirkkonummen kunnan vahva pyrkimys on vahvistaa lieventämishierarkian käyttöä osana maankäyttöä. Kasvavassa kunnassa lieventämishierarkia auttaisi luonnon monimuotoisuuden ja virkistysarvojen säilyttämisen yhteensovittamisessa, kun ekologista kompensaatiota ei vielä toteuteta kuntien maankäytössä järjestelmällisesti. Etukäteen voi aloittaa tunnistamaan hyvitysalueita ja rakentamaan hyvityspankkia. Tätä varten Kirkkonummi jatkaa kattavan luontotiedon keräämistä. Tietoa viheralueiden käytöstä ja niiden merkityksistä käyttäjilleen voisi vielä parantaa osallistamalla asukkaita vahvemmin suunnittelussa.

Luontokadon hidastamiseksi kunnassa olisi tehtävä päätöksiä, joilla osoitetaan riittävät resurssit lievennyshierarkian ja ekologisen kompensaation toteuttamiseksi.

Ekologinen kompensaatio tulisi suunnitella ja toteuttaa maakunnallisesti, kaukokatseisesti riittävän laajasti, jotta se on tehokasta ja vaikuttavaa. Ekologista kompensaatioperiaatetta ei ole kunnassa sovellettu, mutta sen käyttöön on syytä valmistautua niin, että sen varsinainen käyttöönoton ohjeistus ja hyvityspankin perustaminen toteutetaan joko seudullisena tai valtakunnallisena hankkeena. Kirkkonummi saattaisi soveltua pilottikunnaksi, mikäli ekologista kompensaatiota on mahdollista edistää tällä tavalla istumaan suomalaiseen maankäytön ja muun rakentamisen suunnittelujärjestelmään. Kunta ei kuitenkaan ole valmis oma-aloitteisesti laatimaan suunnitelmaa, joka koskee esimerkiksi ekologisen kompensaatiomallien käyttöönottoa toiminnassaan, sillä se edellyttäisi riittäviä henkilöresursseja, joita ei tällä hetkellä ole. Sama koskee kompensaatiota valmistelua ja kokeilua niin kaavoituksessa kuin rakennushankkeissa.

Päätöshistoria

Kunnanvaltuusto 31.05.2021 § 53

Vihreä valtuustoryhmä jätti seuraavan aloitteen kunnanvaltuuston kokouksessa 31.5.2021:



Kunnanvaltuusto	§ 53	31.05.2021
Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 17	26.01.2023

” Kirkkonummi tunnetaan luonnostaan ja luonnonläheisyydestään. Kirkkonummi kasvaa ja kehittyy ja monissa kaavoissa ja rakennushankkeissa ekologisten arvojen täysimääräinen huomioiminen on mahdotonta. Samaan aikaan luonnon monimuotoisuus ja lajien elinympäristöt ovat uhattuina.

Ekologinen kompensatio tarkoittaa sitä, että kaavoituksesta ja rakentamisesta elinympäristölle aiheutettu välttämätön haitta hyvitetään parantamalla elinympäristön tilaa jossain muualla. Ekologista kompensatiota toteutetaan, kun ennaltaehkäisevä ympäristövaikutusten minimointi ei ole riittävää, eikä luontotyyppien tai lajien elinympäristön heikentämistä voida kokonaan välttää.

Kuntastrategiassaan Kirkkonummi tunnustaa luontoarvot ja on asettanut päämääräkseen ”Turvaamme luontoarvojen säilymisen ja korostamme luonnonläheisyyttä kunnan kehittämisessä”.

Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Kirkkonummi selvittää mahdollisia malleja ekologiseen kompensatioon, valmistelee ja kokeilee ekologista kompensatiota kunnan kaavoituksessa ja rakennushankkeissa.

Kirkkonummella 31.5.2021

Vihreä valtuustoryhmä”

Aloitteen allekirjoitti Vihreän valtuustoryhmän lisäksi valtuutettu Irja Bergholm ja Linda Basilier

Päätös Kunnanvaltuusto lähettää aloitteen kunnanhallitukselle valmisteltavaksi.

Oheismateriaali / tilläggsmaterial

Valtuustoaloite 18/2021: Ekologinen kompensatio -aloite



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 18

26.01.2023

Maanvuokrasopimuksen uusiminen matkaviestintukiasemalle kiinteistöllä 257-447-4-5, Kolsari
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.01.2023 § 18
477/10.00.02/2021

Valmistelija

kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihde)

Päätösehdotus

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Yhdyskuntatekniikan lautakunta

1

päättää vuokrata Elisa Oyj:lle, y-tunnus 0116510-6, liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen ehdoin kiinteistöön 257-447-4-5 kuuluvan noin 100 m²:n suuruisen alueen maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla käytettäväksi matkaviestintukiaseman, sen laiterakennuksen ja ajoneuvon kääntöpaikan sijoittamista varten määräaikaisena 31.12.2037 asti. Elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra on 750 euroa vuodessa. Maanvuokrasopimus tulee voimaan vasta molempien sopimusosapuolten allekirjoituksella.

2

päättää oikeuttaa ja valtuuttaa yhdyskuntatekniikan johtajan tekemään sopimukseen vähäisiä tarkistuksia ja allekirjoittamaan sopimuksen.

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Elisa Oyj c/o Rejlers Finland Oy

Selostus

Tonttipalvelut on neuvotellut Elisa Oyj:n kanssa matkaviestintukiaseman sijoittamista varten tarvittavan maanvuokrasopimuksen uusimisesta kiinteistöllä 257-447-4-5 Kolsarissa. Alue on ollut vuokrattuna Elisa Oyj:lle syyskuusta 2016 lukien.

Vuokra-alueelle rakennetaan uusi 36 metriä korkea harustamaton ristikkomasto, laitetila ja kääntöpaikka. Vuokra-alue on asemakaavassa lähivirkistysaluetta (kaavamerkintä VL). Vuokra-aika on määräaikainen 31.12.2037 asti.

Esityslistan liite: maanvuokrasopimus



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 18

26.01.2023

Liitteet / bilagor

23 Maanvuokrasopimus Elisa Oyj 20230116



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 19

26.01.2023

Yhdyskuntatekniikan lautakunnan käyttösuunnitelma vuodelle 2023

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.01.2023 § 19

4/02.02.02/2023

Valmistelija

Talousjohtaja Esa Lindell, yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen, kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi, kuntatekniikkapäällikkö Toni Keski-Lusa, kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen, hallintopäällikkö Sirpa Salminen, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihde)

Päätösehdotus

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää

1

hyväksyä yhdyskuntatekniikan lautakunnan käyttösuunnitelman vuodelle 2023 liitteiden mukaisesti

2

oikeuttaa yhdyskuntatekniikan palvelualueen johtajan tekemään talousarviovuoden aikana tarvittavia muutoksia esityslistan liitteessä olevaan luetteloon vastuuhenkilöistä

3

että käyttötalouden rakennusprojektien osalta projektien vetäjät toimivat turvallisuuskoordinaattorina, ellei sopimusasiakirjoissa ole muuta mainittu

Käsittely

Käsittelyn alkaessa esittelijä teki seuravan muutoksen päätösehdotukseen: Liitteeseen korjataan teknisenä tarkistuksena seuraavat:

- s. 5 Henkilöstösuunnitelma-taulukon ensimmäinen rivi, sarake TS 2025. Korjataan henkilötyövuosien määräksi 70,5.

- s. 14 Joukkoliikenne. Lisätään sivun toisen kappaleen loppuun teksti: HSL:n yhtymäkokouksen hyväksymässä lopullisessa talous- ja toimintasuunnitelmassa 2023-2025 Kirkkonummen kuntaosuus vuodelle 2023 on 6 123 000 €.

- s. 17 Investoinnit. Siirretään hanke "Latuverkoston peruskorjaus" otsikon "Ulkoilualueet ja rannat" alle.

Käsittelyn aikana Kim Liljequist teki seuraavan lisäsehdotuksen; Sivu 6, toinen riviosuus: Pyritään varmistamaan kaavoituksen eteneminen panostamalla mm. kunnallistekniikan yleissuunnittelun laatuun. Luodaan realistiset aikataulutavoitteet hankkeille, jolloin hankkeiden rakentamisen aikataulutarkkuus paranee. NEUVOTTELEMME PROAKTIIVISESTI MAANOMISTAJIEN KANSSA.

Ehdotusta kannatti Josephine Frimodig.

Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 19

26.01.2023

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti.

Kim Liljequist teki seuraavan lisäysehdotuksen; Sivu 6, kolmas riviosuus: Huolehditaan, että hankkeet suunnitellaan hyvin ja kohteista tehdään riittävät tutkimukset, joilla vältetään olosuhteista muodostuvat epävarmuustekijät. Varmistetaan urakoitsijoiden luotettavuus ennen sopimusten allekirjoittamista ja pyritään mahdollisimman hyvin ennakoimaan yleisenkustannustason vaikutus hankkeisiin esim. teettämällä uudet kustannusarviot mikäli aiempi arvio on jo vanhentunut. **OPITAAN MENNEESTÄ. HAVAITUT EPÄKOHDAT KORJAUSTOIMINEEN RAPORTOIDAAN YHDYSKUNTATEKNIIKAN LAUTAKUNNALLE KERRAN VUODESSA.** Ehdotusta ei kannatettu ja ehdotus raukesi.

Kim Liljequist teki seuraavan lisäysehdotuksen; Sivu 6, neljäs riviosuus: Huolehditaan, että henkilöstö voi hyvin ja että Kirkkonummen kunta on haluttu paikka työskennellä. Varmistetaan, että avoimet tehtävät täytetään ja panostetaan rekrytoinnin laatuun mm. käyttämällä asiantuntijoita apuna. Lisätään yhteistyötä mm. oppilaitosten kanssa, jotta alalle saadaan uusia tekijöitä. **PANOSTAMME TIIMITYÖSKENTELELYYN JA TUETAAN TOISIAMME TYÖTEHTÄVIEN VALMIIKSI SAATTAMISESSA.** Ehdotusta ei kannatettu ja ehdotus raukesi.

Kim Liljequist teki seuraavan lisäysehdotuksen; Sivu 7, toinen riviosuus: Huolehditaan, että Kunnallistekniikkapalveluilla on riittävät resurssit niin henkilöstön osalta kuin määrärahojen osalta. Huolehditaan lisäksi, että henkilöstön ammattitaito on ajantasalla. **VARMISTAMME, ETTÄ TALVIKUNNOSSAPITOTÖIDEN LAATUTASOA VALVOTAAN RIITTÄVÄSTI.** Ehdotusta kannattivat Josephine Frimodig, Teemu Kelkka ja Pekka Jäppinen. Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti.

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti

1
hyväksyä yhdyskuntatekniikan lautakunnan käyttösuunnitelman vuodelle 2023 liitteiden mukaisesti

2
korjata liitteeseen teknisenä tarkistuksena seuraavat:
- s. 5 Henkilöstösuunnitelma-taulukon ensimmäinen rivi, sarake TS 2025. Korjataan henkilötyövuosien määräksi 70,5.
- s. 14 Joukkoliikenne. Lisätään sivun toisen kappaleen loppuun teksti: HSL:n yhtymäkokouksen hyväksymässä lopullisessa talous- ja toimintasuunnitelmassa 2023-2025 Kirkkonummen kuntaosuus vuodelle 2023 on 6 123 000 €.



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 19

26.01.2023

- s. 17 Investoinnit. Siirretään hanke "Latuverkoston peruskorjaus" otsikon "Ulkoilualueet ja rannat" alle.

3

liitteeseen lisätään seuraava teksti; Sivun 6, toinen riviosuus: Pyritään varmistamaan kaavoituksen eteneminen panostamalla mm. kunnallistekniikan yleissuunnittelun laatuun. Luodaan realistiset aikataulutavoitteet hankkeille, jolloin hankkeiden rakentamisen aikataulutarkkuus paranee. **NEUVOTTELEMME PROAKTIIVISESTI MAANOMISTAJIEN KANSSA**

4

liitteeseen lisätään seuraava teksti; Sivun 7, toinen riviosuus: Huolehditaan, että Kunnallistekniikkapalveluilla on riittävät resurssit niin henkilöstön osalta kuin määrärahojen osalta. Huolehditaan lisäksi, että henkilöstön ammattitaito on ajantasalla. **VARMISTAMME, ETTÄ TALVIKUNNOSSAPITOTÖIDEN LAATUTASOA VALVOTAAN RIITTÄVÄSTI.**

5

oikeuttaa yhdyskuntatekniikan palvelualueen johtajan tekemään talousarviovuoden aikana tarvittavia muutoksia esityslistan liitteessä olevaan luetteloon vastuuhenkilöistä

6

että käyttötalouden rakennusprojektien osalta projektien vetäjät toimivat turvallisuuskoordinaattorina, ellei sopimusasiakirjoissa ole muuta mainittu

*Liitteeseen on korjattu ennen pöytäkirjan julkaisua hallintolain 8 luvun 51-52 § mukaisesti kirjoitusvirhe. Investointitaulukossa Liikunta- ja virkistysalueet sitovuustasolla projekti Syväjärven uimarannan kehittäminen on siirretty Keskustan alta Ulkoilualueet ja rannat kohtaan, kuten tekstiosassa.

Tiedoksi

määrärahojen käytöstä vastuussa oleville henkilöille tiedoksi ja noudatettavaksi

Selostus

Kunnanvaltuusto hyväksyi vuoden 2023 talousarvion ja vuosien 2024-2025 taloussuunnitelman kokouksessaan 12.12.2022 § 109. Talousarvion sitovuus on määritelty pääsääntöisesti siten, että käyttötalousoosan kunkin toimielimen tehtävien yhteenlaskettu ulkoisten toimintatulojen ja -menojen erotus eli toimintakate on valtuuston nähden sitova.

Kunnanhallitus on 19.12.2022 § 438 päättänyt talousarvion täytäntöönpano-ohjeet.



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 19

26.01.2023

Kunnanvaltuusto päätti toimielinten ja viranhaltijoiden hankintavaltuuksista 16.12.2019 § 127 siten, että ne ovat toistaiseksi voimassa.

Käyttösuunnitelmassa toimielin merkitsee tiedokseen tilivelvolliset vastuuhenkilöt. Tilivelvollinen vastuuhenkilö vastaa alueensa tai -yksikkönsä tavoitteiden saavuttamisesta, osamäärärahojen edelleen jakamisesta ja käytöstä talousarvion täytäntöönpano- ohjeiden mukaisesti.

Vastuuhenkilöt määritellään myös investoinneille. Palvelualuejohtaja tai tilivelvollinen vastuuhenkilö voi jatkodelegoida toimivaltaa edelleen alaisilleen viranhaltijoille. Täytäntöönpano-ohjeiden mukaan palvelualuejohtaja tai käyttösuunnitelman tilivelvollinen vastuuhenkilö voi siirtää osamäärärahoja toimielimen sitovuuden puitteissa sekä määritellä ja muuttaa talousvastuussa olevia henkilöitä.

Kunnanvaltuuston 16.5.2022 § 43 hyväksymän riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan ohjeen mukaan toimielinten tulee vuosittain laatia käyttösuunnitelmaan perustuva sisäisen valvonnan painopiste- ja kehittämisalueet sekä toimenpiteet sisältävä suunnitelma, jotka on johdettu toimielimelle esitettyjen riskien pohjalta.

Liite: Yhdyskuntatekniikan lautakunnan käyttösuunnitelma 2023

Liitteet / bilagor

- 24 Yhdyskuntatekniikan lautakunnan käyttösuunnitelma 2023
- 25 Yhdyskuntatekniikan lautakunnan käyttösuunnitelma 2023_YTltk
26.1.2023



Yhdyskuntatekniikan
lautakunta

§ 20

26.01.2023

Ilmoitusasioita tiedoksi

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 26.01.2023 § 20

Valmistelija hallintopäällikkö Sirpa Salminen, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Päätösehdotus Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa
Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää merkitä ilmoitusasiat tiedokseen.

Päätös Todettiin, että ei ollut asioita merkittäväksi tiedoksi.



Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17, § 19, § 20

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 18

Oikaisuvaatimusohje yhdyskuntatekniikan lautakunnalle

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään yhdyskuntatekniikan lautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana tai kolmantena päivänä sähköpostiviestin lähettämisestä. *Kunnan jäsenen* ja 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava yhdyskuntatekniikan lautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen



Oikaisuvaatimus on toimitettava jäljempänä olevaan osoitteeseen virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille kunnan kirjaamoon oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon virka-ajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä myös sähköpostilla lähettäjän omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Kirkkonummen kunta, kirjaamo
Käyntiosoite: Ervastintie 2, 02400 Kirkkonummi
Postiosoite: PL 20, 02401 Kirkkonummi
Puhelin 09 29671
Sähköposti: kirjaamo@kirkkonummi.fi
Virka-aika: ma 9.00-16.00, ti - pe 9.00-15.00