

Mössön ranta-asemakaava

Nähtävänä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 24.1.– 25.2.2022

YHTEENVETO ANNETUISTA LAUSUNNOISTA JA MUISTUTUKSISTA SEKÄ VASTINEET

Mössöstä lausuntoa eivät antaneet:

- Uudenmaan liitto
- Espoon seudun ympäristöterveys -kuntayhtymä
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY -kuntayhtymä
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Kyrksläatts Natur ja Miljö
- Bergstad enskilda väglag
- Kirkkonummen Vesi
- Rakennusvalvonta, Kirkkonummen kunta
- Tontti- ja paikkatietopalvelut, Kirkkonummen kunta
- Kuntakehityspäällikkö, Kirkkonummen kunta

Lausunnot	2
1. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 11.3.2022.....	2
2. Kirkkonummen ympäristöyhdistys 22.2.2022	13
3. Länsi-Uudenmaan museo 28.2.2022	15
4. Ympäristönsuojeluyksikkö 22.2.2022	15
5. Länsi- Uudenmaan pelastuslaitos 27.1.2022.....	16
Muistutukset	16
1. Muistutus 1 21.2.2022.....	16

Lausunnot

1. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 11.3.2022

Tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on saada saarella sijaitseville lomamajoille kaavallinen status alueen jatkokehitystä varten sekä parantaa niiden käytettävyyttä rakennusoikeutta lisäämällä. Alueelle ei ole tarkoitus osoittaa uusia rakennuspaikkoja

Ranta-asemakaavan luonnosvaiheessa todettu

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 12.2.2014. Viranomaisneuvottelun muistiossa on todettu muun ohella, että alueen kokonaisrakentamisoikeus tulee tarkastella emätilatarkastelun ja muunnetun rantaviivamitoituksen kautta.

ELY-keskus antoi lausuntonsa vaihtoehtoisista kaavaluonnoksista 9.9.2015 UUELY/160/07.01/2014. Lausunnossaan ELY-keskus muistutti Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksistä 9.4.2015, jotka koskivat kahden, ennen Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavaa (jäljempänä osayleiskaava), laaditun ranta-asemakaavan kaavamuutoksia. Koska osayleiskaavaa laadittaessa ei ollut tehty rantojen rakentamiskelpoisuuden ja muiden olosuhteiden selvittämiseen perustuvaa rakennusoikeuslaskelmaa, Korkein hallinto-oikeus katsoi päätöksissään, että osayleiskaavassa ei ylipäätään voitu katsoa selvitetyn esimerkiksi rantarakennusoikeuden tasapuolista jakaantumista maanomistajien kesken. Ohjaavan osayleiskaavan asiakirjoihin ei myöskään sisältynyt sellaista selvitystä, jonka perusteella olisi mahdollista arvioida muun ohella sitä, voitiinko muille maanomistajille osoittaa vastaavalla tehokkuudella omantaisia rakennuspaikkoja heidän alueitaan koskevia kaavoja laadittaessa tai muutettaessa.

Vastine:

KHO:n päätöstä ei voida verrata suoraan ko. ranta-asemakaavaan, koska ranta-asemakaavaehdotuksessa on osoitettu uutta rakentamista olevan rakentamisen välittömään läheisyyteen ja rantaviivaa on "vapautettu" virkistyskäyttöön verrattaessa yleiskaavan. Yleiskaava on ollut ohjeena vain käyttötarkoituksen osalta. Olemassa olevien rakennusalueiden rakennusoikeuden osoittamisessa on käytetty kunnassa yleisesti käytettäviä tehokkuuksia.

Mössön rantakaava-alueelta ei ole tarkoituksenmukaista lähteä avaamaan mitoitusta valtavan laajalta alueelta emätilaselvityksen kautta. Tämä työ tulisi tehdä siinä vaiheessa, jos Kirkkonummen kunta päättää uusia saaristoalueen yleiskaavan. Emätilatarkastelu ei ole järkevä työkalu, kun tutkitaan täydennysrakentamista jo olemassa oleviin rakennuspaikkoihin.

*Muunnettu rantaviivamitoitus on sen sijaan nyt kuvattu kohdassa "Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate ja mitoitus". Ehdotusvaiheen jälkeen on tutkittu maanomistajien yhdenvertaisuutta mm. lähialueiden (Hästön, Tallholmen ja Tavastin saarien) rakennuspaikkamääriä rantakilometrille ja mitoitettavan rantaviivan suhdetta ehdotettuihin rakennuspaikkoihin. **Tarkastelut osoittavat, että Mössön rantakaavan muutosehdotus on linjassa muiden lähiseudun ranta-alueiden mitoituksen kanssa.***

Osayleiskaava, nykytilanne ja kaavaratkaisu

Mössön ranta-asetmakaavaa ohjaa voimassa oleva Kirkkonummen Saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaava, jonka Uudenmaan ympäristökeskus vahvisti 3.10.1996. Osayleiskaava on saanut lainvoiman 17.2.1998.

Valtaosa Mössön ranta-asetmakaava-alueesta on osayleiskaavassa merkitty matkailupalveluiden alueeksi (RM). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan matkailu, loma- ja kurssikeskuksille, lomakylille sekä muuta lomailua ja vapaa-aikaa palvelemaan käyttöön ja alueen rakentaminen edellyttää tarkemman maankäyttösuunnitelman laatimista. Saaren pohjoisosa on merkitty MU-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja/tai ympäristöarvoja). Kaavamääräyksen mukaan alueella sallitaan maa- ja metsätalouden harjoittaminen ja tätä palveleva rakentaminen. Saaren länsiosa on merkitty SL-alueeksi (luonnonsuojelualue). SL- ja MU-alueiden rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, RA-, RM-alueille tai se tulee käyttää M-alueella.

Osayleiskaavan rakennusoikeuslaskelman perusteena on käytetty ns. kantatilaperiaatetta ja rakennusoikeuden mitoitusperusteena on käytetty kantatilan maapinta-alaa. Pinta-alaa laskettaessa on otettu huomioon koko kantatilan pinta-ala. Rakennusoikeuslaskelmien perustana on Porkkalan vuokra-alueen takaisin luovutuksen 30.6.1956 mukainen kiinteistöjaotus. Rakennusoikeuslaskelman (15.2.1995) mukaan tilalla Mössö RN:o 1:120 on kaksi (2) laskennallista rakennuspaikkaa. Mössön tilan osalta osayleiskaavassa ei ole osoitettu lisää rakennusoikeutta.

Kaavaselostuksen mukaan osayleiskaavassa rakennusoikeuden määrittämisen lähtökohtana on ollut maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus perusrakennusoikeuden puitteissa. Perusrakennusoikeudella tarkoitetaan maanomistajan oikeutta käyttää maataan tavanomaisella, kohtuullisella ja järkevällä tavalla haja-asutukseen, muttei taaja-asutukseen. ELY-keskus toteaa, että rakennuslain (370/1958) 123 d §:ään perustunut perusrakennusoikeus poistettiin muutettaessa mainittua säännöstä 1.1.1997 lukien (1097/1996), kuten KHO on em. päätöksissään todennut.

Osayleiskaavassa RM-merkinnällä oleville alueille on lähinnä osoitettu käyttötarkoitus kaavan laatimisen aikana olleen käyttötarkoituksen perusteella, eikä osayleiskaavassa ole tarkemmin osoitettu rakennusoikeutta kyseisille RM-alueille. Kaavamääräykseen on tämän vuoksi kirjattu, että alueelle tulee tehdä tarkempi maankäyttösuunnitelma. Mössön ranta-asetmakaavaehdotuksen alueelle ei ole aiemmin laadittu ranta-asetmakaavaa, vaan oleva rakennuskanta on rakennettu ennen osayleiskaavan voimaantuloa yksittäisin luvuin. Alueen käyttö perustuu sen yhteiskäyttöön ja yhteisrantaisuuteen, ja tämän myötä saareissa on jo muodostunut tavanomaista omarantaista rakentamista tehokkaampaa rakentamista. Valtaosa saaren pienistä, noin 35 k-m² suuruisista rakennuksista on rakennettu 1980-luvulla, lukuun ottamatta vuonna 1999 poikkeusluvalla rakennetut kaksi lomarakennusta. Saaren rakennuskanta muodostuu 14 rakennuksesta ja rakennusoikeutta on käytetty yhteensä noin 788 k-m². Alue on toteutunut lomakylämaisänä kokonaisuutena, jota ei voida pitää luonteeltaan tyyppillisenä erillisten omarantaisten loma-asuntojen rakennuspaikkojen alueena. Osayleiskaavassa saareen osoitettu MU-alue on luonnontilassa.

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

Vastine:

Osayleiskaavan laadittaessa olemassa olevat lomarakennukset olisi voitu osoittaa yleiskaavan tavoitteiden perusteella myös olemassa olevina omarantaisten rakennuspaikkoina. Laadittavalla ranta-asetmakaavalla tarkennetaan ohjaavaa yleiskaavaa ja tilalle osoitettu rakennusoikeus ei ylitä yleisesti kunnassa käytettyjä ja rakennusjärjestyksessä osoitettuja rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeustehokkuuksia.

Ranta-asemakaavalla on osoitettu ainoastaan lisärakentamista jo muodostuneen lomarakentamisen yhteyteen. Uusi rakentaminen ei varaa uutta rantaviivaa verrattuna jo rakentamisen piirissä olevaan rantaviivaan.

Saareen ei olla muodostumassa taaja-asutusta ja olemassa olevan rakentamisen määrä ei vaarannan maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Saareen ei olla muodostamassa tavanomaista tehokkaampaa rakentamista, kun verrataan esim. viereiseen Hästön saareen. Lausunnossa ei ole mitenkään perusteltu sitä, että saareen muodostunut rakentaminen olisi tavanomaista tehokkaampaa. Kts. vastine kohdassa ”Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate ja mitoitus”.

Lausunnossa on ristiriita siltä osin, kun todetaan, että rakennuspaikat on rakennettu ennen osayleiskaavan voimaantuloa yksittäisin luvuin. Jäljempänä kuitenkin todetaan, että vuonna 1999 on poikkeusluvalla rakennettu kaksi lomarakennusta. Viimeksi kaksi rakennusta on siten rakennettu pian osayleiskaavan laillistumisen jälkeen, joka tapahtui 17.2.1998.

Kaavaratkaisua on muutettu ja yksi rakennuspaikka poistettu. Lisäksi kannattaa huomioida, että saaren etelärannalta on tulipalon vuoksi palanut yksi lomarakennus vuonna 2008, joka osaltaan on jo vähentänyt saaren rakennuskantaa ja vapauttanut eteläosaan vapaata rantaa.

ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisu poikkeaa yleiskaavasta niiltä osin, kuin kaavassa osoitetaan RA-tontteja. Lisäksi RM-alueille olemassa olevia rakennuksia korvaamaan osoitetut rakennuspaikat ovat esitetyllä tavalla käytännössä itsenäisiä lomarakennuksia saunarakennuksineen, vaikka kaavassa onkin määrätty, ettei RM-kortteleissa olevia rakennuspaikkoja saa jakaa itsenäisiksi rakennuspaikoiksi.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin on vuonna 2017 lisätty säännökset yleiskaavan vanhentuneisuudesta. MRL 42 §:n mukaan ”jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syytä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.”

ELY-keskus katsoo, että ilmeisen vanhentuneisuuden puolesta puhuu se, että yleiskaava on laadittu ja vahvistettu rakennuslain (370/1958) aikana ja ennen MRL:n mukaisten rantasäännösten voimaan tuloa, eikä rantasäännöksiä näin ole pystytty ottamaan huomioon, ja osayleiskaavan rakennusoikeuksien tarkastelu on perustunut emätilojen pinta-alaan. Kaavaselostukseen on syytä perustella yleiskaavasta poikkeaminen ja osoittaa, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen. Yleiskaavasta poikkeamisen perustelut tulee selvittää MRL 73 §:n pohjalta, mm. maanomistajien tasapuolisen kohtelun täytyminen (mitoitus 1), riittävä vesihuoltoratkaisu ja riittävän vapaan käyttökelpoisen rantaviivan määrä. Riittävyttä harkittaessa on otettava huomioon muun ohessa rantaluonto ja virkistyskäyttö. Vapaan käyttökelpoisen ja riittävän yhtenäisen rantaviivan määrän lisääntyminen suhteessa yleiskaavaan voi perustella yleiskaavasta poikkeamista. Vapaan rantaviivan lisääntyminen myös tukee osayleiskaavan selostukseen kirjattuja tavoitteita, jonka mukaan ”osayleiskaavalla tulee varmistaa riittävät ulkoilun ja veneilyn palvelut erityisesti huomioon ottaen Kirkkonummen asukkaat. Ongelmaksi on muodostumassa yritysten ja yhteisöjen laajan maanhankinnat lähinnä henkilökunnan lomailua ja edustustiloja varten. Tasapainoisuuden vuoksi osa yritystoiminnan laajoista aluevarauksista tulisi käytettävissä olevin keinoin saada yleiseen virkistyskäyttöön”. ELY-keskus katsoo, että esitettyjen RA-rakennuspaikkojen (mukaan lukien y-1-vieraslooma-asunto) sijoittelua tulee tarkistaa siten, että turvataan yleiseen (ja saarelaisten) virkistyskäyttöön soveltuvien vapaiden käyttökelpoisten rantojen riittävä määrä. Tämä on tarpeen etenkin siksi, ettei alueen käyttäjien virkistyskäyttö suuntaudu saaren länsiosassa sijaitsevalle luonnon-suojelualueelle (SL).

Nyt kaavaehdotuksessa esitetty maankäyttöratkaisu merkitsee käytännössä RA-kortteleiden kolmen omarantaisen rakennuspaikan lisäksi kuuden erillisen omarantaisen rantarakennuspaikan muodostamista RM-korttelialueille. Kun vielä huomioidaan tv- ja y-1-merkinnällä osoitetut rakennukset, niin yleiseen virkistyskäyttöön ei jää käyttökelpoisia vapaita ranta-alueita (vrt. myös mitä osayleiskaavan tavoitteeseen on kirjattu yleisestä virkistyskäytöstä).

ELY-keskus toteaa, että ranta-asemakaavan kokonaisrakennusoikeus 1 570 k-m² on kaksinkertainen nykyiseen käytettyyn rakennusoikeuteen (788 k-m²) nähden. Valtaosa rakennusoikeuden lisäyksestä johtuu mahdollisuudesta korvata kahdeksan muutaman kymmenen k-m² kokoisia majoitusrakennusta 120 tai 150 k-m² suuruisilla nykyaikaisilla rakennuksilla, sekä osoittamalla RM 4-korttelialueelle 120 k-m²:n suuruiselle lomarakennukselle uuden rakennuspaikan. Kaavaratkaisun myötä alueelle on mahdollista sijoittaa yhteensä yhdeksän lomarakennusta saunarakennuksiin, mukaan lukien tv-rakennukset ja yhteiskäyttöinen vieraslomarakennus (y-1).

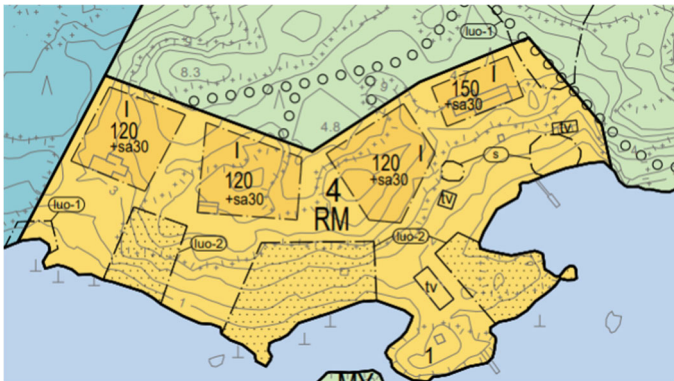
Vastine:

Yleiskaava on Mössön saaren osalta nyt vanhentunut, koska yleiskaavan laadinnan aikainen toiminta alueelle ei enää jatku entisessä laajuudessaan. Rakennusalueet ja uudet rakennukset on sijoitettu ryhmiin, jotta on voitu jättää rakentamaton vapaata rantaviivaa. Rakentaminen on pääsääntöisesti osoitettu olevan rakentamisen taakse, eikä se varaa enempää ranta-aluetta. Kaavan rakennusoikeus ei ylitä yleisesti kunnassa käytettyjä ja rakennusjärjestyksessä osoitettuja rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeustehokkuuksia. RM-merkinnät ovat yleiskaavan mukaisia.

Muusta RM-alueesta erilliset rakennuspaikat on luontevaa merkitä RA-merkinnällä, jolloin varmistetaan korttelialueiden väliin jäävien vapaiden rantojen virkistyskäyttö. Myös vuonna 2008 saaren etelärannalla palanut loma-asunto on vapauttanut ympäristöstään vapaata rantaviivaa.

Kaavaratkaisua on muutettu siten, että kaavaehdotukseen verrattuna yhteensä yksi RM-rakennuspaikka on poistettu. Korttelit ovat saaneet uudet rajat ja sisällöt, mm. RM- ja RA-korttelit ovat vaihtaneet paikkaa. Kaava sallii kolmen RA-korttelin omarantaisen rakennuspaikan lisäksi viiden RM-korttelialueilla sijaitsevan rakennuspaikan. Talousrakennus Viklo jää VL-alueelle yhteiseksi satama-alueen huoltorakennukseksi ja kokoontumistilaksi. Ehdotusvaiheessa y-1 -merkinnällä osoitettu Riskilä on liitetty yhteiseen RM-kortteliin pohjoispuolella olevan Alli-loma-asunnon kanssa, jolloin aiempi RA-korttelimerkintä Allin kohdalta on muuttunut.

Kaavassa ei esitetä tv-merkinnällä osoitettujen rakennusten nykyisiä taikka tulevia käyttötarkoituksia, mutta RHR-rekisterin mukaan rakennukset ovat saunarakennuksia. ELY-keskus toteaa, että luonnosvaiheessa tehdyn selvityksen Rakennuspaikkojen tarkastelu 25.5.2012-selvityksen mukaan korttelissa RM 4 tv-merkinnällä osoitettu isohko rakennus on todettu olevan hyväkuntoinen lomarakennus. Tälle lomarakennukselle osoitetaan kuitenkin kaavaehdotuksessa kauemmaksi rannasta uusi korvaava rakennuspaikka. Rakennus- ja huoneistorekisterin (RHR) tiedon mukaan ko. rakennus on saunarakennus. Karttatarkastelun perusteella rakennus sijaitsee noin + 1,5 - 2 m tasolla.



Merkityt rakennukset muodostavat kokonaisuuden, johon kuuluu päärakennus, ulkokuussi, laiturit sekä grillikatot. Kartassa on esitetty mahdollinen uuden saunarakennuksen paikka sinisellä. Rakennusten kunto on hyvä.

Muut korttelissa RM 4 kaksi tulvariskialueella sijaitsevat tv-merkinnällä osoitetut rakennukset liittyvät selvityksen kohteeseen 10. Karttatarkastelun perusteella rakennukset sijaitsevat noin + 2,5 - 3 m tasolla

10. Koskelo



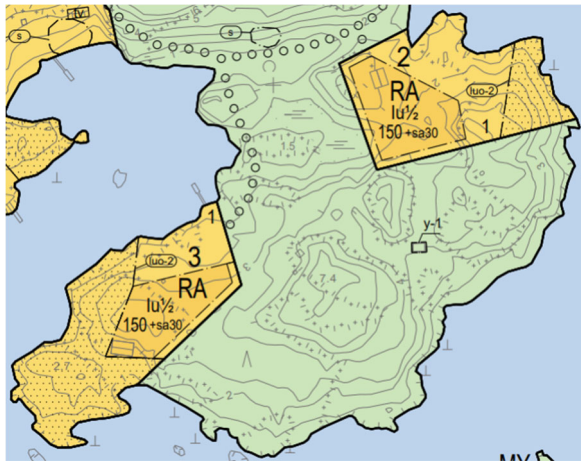
ELY-keskus toteaa, että eristämättömät varastot, vajat ja kevytrakenteiset saunat voivat sijaita suosituskorkeutta +3,0 m N2000 alempana, jos niille ei aiheudu tulvavedestä korjattavaa vahinkoa. Sähköjärjestelmät tulee kuitenkin sijoittaa suosituskorkeuden yläpuolelle. Alin rakentamissuosituskorkeus koskee lähinnä lämpöeristettyjä ja asumiseen käytettäviä rakennuksia.

Vastine:

RM-korttelin suurehko tv-merkinnällä osoitettu rakennus ei ole rakennettu alunperinkään lomarakennukseksi, vaan edustussauna- ja kokoustilaksi. Edustussauna sisältää pienen keittiön, ruokailu/koulutustilan, takkatilan sekä kaksi saunaa pukuhuoneineen. Rakennus on tarkastettu maanomistajan, konsultin ja Kirkkonummen kunnan yhteisellä maastokäynnillä 26.9.2022. Tältä osin rakennuspaikkatarkastelun (25.5.2012) kuvaus rakennuksesta on väärä, kun taas kaavaselostuksessa koulutustila -kuvaus on oikein määritelty. TV- tai saunamerkintä on siten ko. rakennukselle oikeampi merkintä. Kyseinen rakennus jää jatkossakin saunatilaksi. Kaavaluonnoksessa esitetty uusi lomarakennuksen rakennuspaikka on poistettu.

Ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa alimman korkeustason määräystä. Vahinkotapauksessa on mahdollista, että kunnalle tulee korvausvelvollisuus rakennusten kastuessa.

ELY-keskus toteaa, että y-1-merkinnällä osoitettu rakennus sijoittuu kaavaehdotuksen MY-alueelle ja varaa tosiasiallisesti vapaata rantaviivaa rakentamiskäyttöön. Rakennus tulee selkeästi merkitä loma-asunnoksi, ja maankäyttömerkintä tulee vastata alueen todellista maankäyttöä, mikäli kaavan mitoitus ja MRL 73 §:ssä todettu sen sallii.



8. Riskilä



ELY-keskus katsoo, että kaavassa tulee selkeästi tuoda esiin alueella olevat rakennukset ja niiden koot sekä käyttötarkoitus, kaavan vaikutusten ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen täyttymisen arviointia varten. Purettavat rakennukset on merkittävä asianmukaisella merkinnällä kaavakartalle.

Vastine:

Kaavaselostusta on täydennetty rakennustietojen osalta. Maanomistajalla ei ole tässä vaiheessa vielä tietoa, mitkä rakennuksista tullaan tulevaisuudessa purkamaan. Kaavan saatua lainvoiman kunkin rakennuspaikan osalta tulevat maanomistajat päättävät, mitkä rakennuksista säästyvät ja mitkä väistyvät uudisrakennusten tieltä.

Ehdotusvaiheessa y-1 -merkinnällä osoitettu Riskilä on liitetty yhteiseen RM-kortteliin pohjoispuolella olevan Alliloma-asunnon kanssa, jolloin aiempi RA-korttelimerkintä Allin kohdalta on muuttunut.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate ja mitoitus

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaaminen kaavoituksessa perustuvat Suomen perustuslakiin (731/1999). Ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä (Pel 6 §) ja jokaisen omaisuus on turvattu (Pel 15 §). Yhdenvertainen kohtelu edellyttää, että kaikille maanomistajille (emätiloille) annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja ympäristö huomioon ottaen. Tällöin tarkastellaan keskenään niitä alueen maanomistajia, joiden olosuhteet ovat samanlaiset esimerkiksi rantaviivaan, rakennettavuuteen, luontoarvoihin, yhdyskuntarakenteeseen tai ympäröivään asutukseen näiden. Samalla on otettava huomioon, kuinka paljon eri emätilat ovat aikaisemmin hyödyntäneet rakennusoikeuttaan.

Periaatetta toteutetaan kaavoituksessa yleisesti tutkimalla eri maanomistajien (emätilojen) rakennusoikeudet noudattamalla ns. emätilatarkastelun ja muunnetun rantaviivan periaatetta. Periaatteen mukaan rakennusoikeus määritetään jonkin tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisille tiloille, emätiloille. Oikeuskäytännössä ajankohdaksi on useimmiten määritetty 1.7.1959 jolloin rakennuslaki (370/1958) astui voimaan. Kirkkonummella sovelletaan yleensä Porkkalan vuokra-alueen takaisin luovutuksen 30.6.1956 mukaista kiinteistöjaotusta. Periaatteen mukaan emätilan ranta-alueelle poikkileikkausajankohdan jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi.

Rantarakentamisen määrä lasketaan rantaviivan pituuden mukaan. Muunnettu rantaviiva lasketaan karttarantaviivan pituuden sekä rantaviivan muodon (liuskaisuuden) ja muiden ominaisuuksien mukaan. Menetelmän tavoitteena on turvata rakennusoikeuden jakautuminen yhdenvertaisesti eri maanomistajille. Muunnetun rantaviivan

laskennassa on käytetty erilaisia menetelmiä. Yksi eniten käytetyimmistä muuntomenetelmistä on ns. Etelä-Savon malli. Sen pääperiaatteena on, että kapean vesistön rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveän vesistön rannalle, koska lähemmäs sijoittuvat loma-asunnot häiritsevät toisiaan. Liuskaisuuden lisäksi voidaan ottaa huomioon esimerkiksi rannan rakentamiskelpoisuus. Rakentamiseen täysin soveltumatonta rantaa, kuten tulva-alueita tai laajahkoja kosteikkoja ei yleensä lasketa lainkaan mukaan. Luonnonsuojelualueita ja muita luontoarvoja sisältäviä alueita ei myöskään lasketa mukaan.

Tämän perusteella emättilalle lasketaan sovittujen mitoitusperusteiden mukaan nk. mitoitusluku, joka yleensä ilmoitetaan rakennusoikeuksien määränä muunnettua rantakilometriä kohden.

ELY-keskus toteaa, että Uudenmaan rannikko- ja saaristoalueiden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa ranta-osayleiskaavoissa ja ranta-asemakaavoissa mitoitusperiaatteena on yleisesti sovellettu emättilatarkastelun ja muunnetun rantaviivan menetelmää, joissa mitoitusperusteena on käytetty noin 5 loma-asuntoa/muunnettu rantaviivakilometri. Ulkoisilla saaristovyöhykkeillä mitoitusperusteena on käytetty noin 3-4 loma-asuntoa/muunnettu rantaviivakilometri. ELY-keskus toteaa, että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta ei ole käsitelty kaavaselvityksessä eikä myöskään arvioitu vaikutuksia siihen. Kaavaselvityksestä ei myöskään selviä rantarakentamisen mitoitusta (rakennuspaikkojen määrä/muunnettu rantaviivakilometri). Kaavaselvityksen mitoitusosiossa 6.1.1 esitetään, ainoastaan, että "Kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa yhteensä yhdeksän (9) vapaa-ajan asuntoa ja että rakennuspaikkojen yhteisrantaviivan pituus on n.1,20 km ja muunnetun rantaviivan pituus 1,04 km. Lisäksi esitetään, että Mössön saaren rantaviivan pituus on 3,39 km, josta vapaan rannan osuus n. 2,03 km (63%)".

Kaavoittajan vastineissa "Yhteenvedo annetuista lausunnoista ja mielipiteistä 4.10.2021" esitetään mm., että "Koska ranta-asemakaavaa ohjaavassa yleiskaavassa mitoitus perustuu pinta-alaan eikä muunnettuun rantaviivaan, muunnetulla rantaviivalla ei ole ranta-asemakaavassa merkitystä kaavan arvioinnissa. Kaava-alueen rantaviivan määrä sekä muunnetun rantaviivan määrä kirjataan kaavaselvitykseen informatiivisena tietona".

ELY-keskus toteaa, että em. vastineessa esitetty ei vastaa mitä MRL:n mukaisessa kaavoitusmenettelyssä eikä myöskään mitä oikeuskäytännössä on yleisesti sovellettu.

ELY-keskus katsoo, että muunnetun rantaviivan laskentaperiaatteet tulee selkeästi esittää kaava-asiakirjoissa maanomistajan yhdenvertaisen kohtelun periaatteen täyttymisen arvioimista varten. Muunnettu rantaviiva tulee esittää koko kaava-alueelta ja havainnollistaa esim. karttakuvalla. Nyt muunnettu rantaviivan pituus on määritetty ainoastaan rakennuspaikkojen yhteisrantaviivan pituutena. ELY-keskus muistuttaa, että muunnettuun rantaviivaan ei yleensä lasketa mukaan rakentamiseen kelvottomia alueita eikä myöskään suojelualueita.

ELY-keskus katsoo, että kaava-aineistoja ja näihin perustuvia vaikutusten arviointeja tulee täydentää yleiskaavasta poikkeamiseen ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen toteutumisen varmistamiseksi. Vaikutusten arviointi tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia ELY-keskus informoi, että Ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöoppaassa "Rantojen maankäytön suunnittelu", <https://helda.helsinki.fi/handle/10138/41771> löytyy tarkempia ohjeita.

Vastine:

Alueelle ei ole osoitettu erityisen paljon rakentamista. Rakentamiselle varattava rantaviiva pienenee yleiskaavaan verrattuna. Vapaata rantaviivaa jää noin 70 %. Ranta-asemakaava parantaa yleisen virkistyskäytön mahdollisuutta verrattuna yleiskaavaan. Jos ranta-asemakaavassa osoitettaisiin rakentamista samalla tonttitehokkuudella kuin mitä yleiskaavan lomarakennuspaikoille sallitaan rakennusjärjestyksen perusteella, voisi rakennusmäärä olla yli 2500

k-m². On vielä huomioitava, että ranta-asemakaavalla ei ole varattu uutta rantaviivaa rakentamiselle ja kaikki rakentaminen tapahtuu jo rakennetussa ympäristössä. Lisäksi RM-alueet on pääsääntöisesti tarkoitettu tehokkaammin rakennettaviksi alueiksi.

Jos verrataan Mössön rakentamisen määrää yleiskaava-alueella olevien muiden vastaavien saarten rakennusoikeuteen, voidaan todeta, että rakennuspaikkojen lukumäärä ei ole erityisen suuri verrattuna rantaviivaan pituuteen. Viereisessä Hästön saarella mitoitusrantaviivaa on 1,34 km ja saareen on lupatietojen mukaan rakennettu 11 rakennuspaikkaa. Mitoitukseksi muodostuu 8,2 rakennuspaikkaa/mitoitusrantaviivakilometri. Vastaava luku Mössön saarella on tehtyjen muutosten jälkeen 5.7 (=8 rp/1,41 Mkm). Jos verrataan kaavassa osoitettua rakennuspaikkojen lukumäärään Tallholmen ja Tavasten saarien rakennuspaikkamäärään rantakilometrille, voidaan todeta, että Mössössä lukumäärä on 2,86, Tavasten saarella 3,33 ja Tallholmenilla 3.21 rakennuspaikkaa/rantaviivakilometri. Todetakoon, että Hästön ja Tallholmenin saaret kuuluvat samaan emätilaan. Em. perustuen voidaan todeta, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei vaarannu, koska rakennuspaikkojen lukumäärä ei eroa vastaavista alueista samalla yleiskaava-alueella ja että osoitettu rakennusoikeus/rakennuspaikka on vähäisempi kuin rakennusjärjestys sallisi yleiskaavan pohjalta. Lisäksi rakentamisella ei varata uutta rantaviivaa rakentamiselle.

Kun rantojen suojeluohjelma julkaistiin, se laukaisi rantaosayleiskaavojen laatimisen ja yksi keskeinen perusta oli se, että rakennusoikeutta pyrittiin siirtämään suojelualueilta niiden ulkopuolelle ja mikäli siirrot eivät onnistuneet, osoitettiin kaavassa tiloille korvattavat rakennuspaikat. Eli suojelualueiden rantaviivat on huomioitu rakennusoikeuslaskelmissa, mikäli niiden rakennusoikeutta ei ole korvattu.

Kaavaselostusta on täydennetty kaava-alueen mitoitustiedoilla. On kuitenkin huomioitava se, että kaavalla ei olla varaamassa lisää rantaviivaa rakentamiselle. Kaikki uusi rakentaminen on ohjattu olemassa olevan rakentamisen välittömään läheisyyteen ja olevien loma-asuntopaikkojen rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta on vain lisätty vastaamaan nykyajan vapaa-asumisen vaatimuksia.

MRL 73 §:n sisältövaatimukset ja maanomistajien yhdenvertaisen

ELY-keskus katsoo, että kaava-aineistossa tulee kuvata kaavan suhde MRL 73 §:ssä säädettyihin ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisiin sisältövaatimuksiin ja varmistaa näiden toteutumisen.

Kaava-aineistosta ei käy ilmi voidaanko muille maanomistajille (myös kaava-alueen ulkopuolella) myöntää vastaavaa rakentamista mm. riittävään vapaan käyttökelpoisen ranta-alueen turvaten. ELY-keskuksen käsityksen mukaan rakennusalojen sijoittaminen kaavaehdotuksessa esitetyllä tavalla ei turvaa saaren sisäisesti riittävää vapaata virkistykseen käyttökelpoista rantaa.

Vastine:

Kts. edellinen vastine. Tilan rantaviivasta jää noin 70 % rakentamisen ulkopuolelle, eli reilusti yli puolet. Luvussa ei ole huomioitu tilaan kuuluvia pieniä saaria/luotoja, jotka ovat osoitettu kaavassa MY-alueiksi. Kaavaselostusta on täydennetty tältä osin.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus toteaa, että luontoselvityksen kohdetta 3 (tervaleppäluhta) ei ole huomioitu kaavassa. ELY-keskus katsoo, että luontoselvityksen kuvailun ja kuvan perusteella kohde täyttää luonnonsuojelulain 29 § suojellun luontotyypin kriteerit (tervaleppäkorpi), ja se tulee näin ollen merkitä sen mukaisesti esimerkiksi S-1 merkinnällä.

Tervaleppäkorpi tulee huomioida myös alueelle suunnitellun ulkoilureitin ohjeellisessa linjauksessa, ja linjausta tulee muuttaa siten, ettei suojellun luontotyyppin suojeluarvot heikkene.

ELY-keskus katsoo lisäksi, että luo-1-merkinnällä osoitettujen rantaniittyjen osalta tulee myös arvioida niiden soveltuvuutta luonnonsuojelulain 29 §:n suojeltujen luontotyyppien kriteereihin (kuviot 5a ja 5b).

Luo-1 merkinnän määräystä on syytä täydentää erikseen toimenpiderajoituksella, sillä maininta luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeästä alueesta ei yksinään riitä turvaamaan kohteiden luontoarvoja.

Vastine:

Kohde 3 (tervaleppäluhta) on merkitty S-1 -alueeksi myös kaavakartalla, mistä se on virheellisesti jäänyt pois ja huoltoajoa mahdollistavan ulkoilureitin sijainti on tarkistettu.

Luo-1 merkinnällä osoitetut rantaniityt eivät täytä luonnonsuojelulain 29 §:n suojeltujen luontotyyppien kriteerejä supean alansa vuoksi.

Luo-1 -määräystä on täydennetty seuraavasti: "Toimenpiteet, jotka saattavat heikentää alueen luonnon monimuotoisuutta ovat kiellettyjä".

ELY-keskus toteaa, että lepakoiden ruokailualueella alueen käyttöä ei ole tarvetta rajoittaa samalla tavalla, joten sen suhteen voidaan käyttää esimerkiksi luo-merkintää, jossa vain todetaan alueen olevan lepakoiden kannalta tärkeä ruokailualue. Lisäksi määräykseen tulee lisätä luontoselvityksen suosituksessa todettu "Lepakoille tärkeän ruokailualueen puustoa voidaan varovasti harventaa, mutta alueen ominaispiirteet tulee säilyttää eikä aluetta tule hakata avoimeksi". (luontoselvityksen kuvio 2)

ELY-keskus katsoo, että lepakoiden osalta tulee huomioida luontoselvityksen suosituksessa esitetty "Tärkeälle lepakkoalueelle ja sen välittömään läheisyyteen sijoittuvat rakennukset saattavat olla vesi- ja viiksisiiippojen sekä pohjanlepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja" kirjaamalla yleisiin kaavamääräyksiin "Mikäli rakennuksia joudutaan purkamaan, tulee ne tarkistaa lepakoiden varalta tai purkamistyöt tulee ajoittaa talviaikaan".

Vastine:

Kaavamääräykset on täydennetty esitetyllä tavalla.

Luo-2-kaavamääräyksessä esitetään, että kyseessä on luonnontilaisena hoidettava ranta, mutta esitetään myös, että merkittävää rantapuustoa ei saa kaataa. ELY-keskus katsoo, että kaavamääräyksestä tulee selkeästi käydä ilmi, mitä tarkoitetaan "merkittävällä rantapuustolla". ELY-keskus katsoo lisäksi, että luo-2-alueen pääkäyttötarkoitus tulee RA- ja RM-alueilla olla joku muu, millä turvataan alueen luonnontilaisuutta.

Vastine:

Alueelle ei kohdistu niin merkittäviä luontoarvoja, joiden perusteella alueet tulisi erottaa RA- tai RM-alueista. Alueet jäävät rakennustoiminnan ulkopuolelle, joten niihin ei kohdistu rakentamispaineita. Luo-2 alueen määräystä on muutettu siten, että "alue tulee säilyttää luonnontilaisen kaltaisena ja puustoa saa poistaa vain pakottavasta syystä."

Suuremmat ja näyttävät, rungon halkaisijaltaan yli 20 cm kokoiset puut ovat jo erillisessä kaavamääräyksessä kirjattu suojeltavaksi muualla korttelialueella, kuin osoitetuilla rakennusalueilla.

SL-alueen ja RM-kortteleiden 4 ja 5 väliin tulee osoittaa riittävä suojavyöhyke (esim. MY), jotta virkistyskäyttö ei suuntaudu SL-alueelle.

Vastine:

RM-korttelialueen rajaa on siirretty ja MY-alueetta osoitettu SL- ja RM-korttelin väliin.

Tulvariski

ELY-keskus toteaa, että rakennuspaikkojen kohdalle ei todennäköisesti esiinny voimakasta avomerren aallokkoa, joten kaavamääräyksessä esitetty suosituskorkeus N2000 +3,0 metriä on riittävä. ELY-keskus katsoo, että suosituskorkeus tulee määrätä koskemaan myös harmaiden jätevesien käsittelylaitteita.

Vastine:

Kaavamääräystä on täydennetty jätevesien käsittelylaitteiden osalta

.

Vesihuolto ja vesiensuojelu

ELY-keskus pitää vesikäymäläkieltoa perusteltuna.

ELY-keskus katsoo, että on tarpeen antaa tarkemmat määräykset myös harmaiden jätevesien käsittelystä. Käsittelylaitteiden sijoittelussa tulee huomioida kaavassa mainittu tulvariskikorkeus (rakentamisen alin suosituskorkeus), jolloin voidaan varmistaa, etteivät jätevedet mahdollisen vedenpinnan vaihtelun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen. Tämä tarkoittaa käytännössä, että harmaiden jätevesien käsittelypaikat tulee sijoittaa niin kauas rantaviivasta, että jätevesien turvallinen käsittely tapahtuu tulvariskikorkeuden yläpuolella. ELY-keskus katsoo, että kaavamääräykseen on selkeästi kirjattava, että määräys koskee myös harmaiden jätevesien käsittelyä.

ELY-keskus katsoo, että kaavamääräyksiä on täydennettävä harmaiden jätevesien käsittelyn osalta: "Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta, etteivät jätevedet pääse merenpinnan nousun seurauksen sekoittumaan meriveteen".

Vastine:

Kaavamääräystä on täydennetty esitetyllä tavalla.

Kaavamääräykset

MY-kaavamääräykseen tulee kirjata, että "alueen rakennusoikeus on sijoitettu kaava-alueen RA- ja RM-kortteleiden alueelle".

RM-korttelialueen kaavamääräykseen on kirjattu, että korttelialue muodostaa yhden rakennuspaikan, jota ei saa jakaa osiin. ELY-keskus katsoo, että kaavamääräystä on tulkinnan selkeyttämiseksi tarkennettava siten, että "korttelialueen eri rakennuspaikkoja ei saa lohkoa itsenäisiksi rakennuspaikoiksi."

Lähivenepaikan kaavamääräys (lvi) tulee kirjata yhteiskäyttöä palvelemaan velvoittavampaan muotoon.

Ohjeellisen pelastushelikopterin laskeutumisaikaa (heli) varten osoitettua osa-aluemerkintää ja vaikutuksia ei ole kaavaselostuksessa käsitelty lainkaan.

Vastine:

MY- ja RM-alueiden kaavamääräyksiä on täydennetty lausunnon mukaisesti.

Lvl-alue on osoitettu kaavaehdotuksesta poiketen VL-alueen osana, jolloin RM-alue on poistunut kyseiseltä kohdalta. Lvl-alueen kaavamääräystä on tarkistettu yhteiskäyttöä palvelemaan velvoittavampaan muotoon.

Pelastushelikopterin laskeutumisaikka (heli) on siirretty avoimelle kallioalueelle, jolloin vaikutuksia ympäristöön ja viihtyisyyteen ei ole ja toiminta on hyvin satunnaista. Ko. alueelle voi muutoinkin laskeutua.

Lopuksi

ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisu ei perustu riittäviin selvityksiin MRL 9 §:ssä tarkoittamalla tavalla maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen ja mitoituksen eikä osayleiskaavasta poikkeamisen osalta. Kaavaratkaisun perusteella jää epäselväksi täyttääkö kaavaratkaisu sille MRL 73 §:ssä säädetyt sisältövaatimukset. ELY-keskus katsoo, että kaava-aineistoa on täydennettävä tässä lausunnossa esitetyn mukaisesti.

ELY-keskus toteaa, että tarvittaessa voidaan kaavasta järjestää työneuvottelu.

Vastine:

Kaavaratkaisun perusteita sekä mitoitusratkaisun yhdenvertaisuutta on lisätty kaavaselostuksessa aiemmin vastineessa esille tuodulla tavalla.

2. Kirkkonummen ympäristöyhdistys 22.2.2022

2.1 Lausunto Mössön ranta-asemakaavaehdotuksesta

Kirkkonummen ympäristöyhdistys kiittää lausuntopyyntöä ja lausuu seuraavaa. Pidämme kaavan lähtökohtia hyvinä: rakentamista ei laajenneta olemassa olevien rakennuspaikkojen ympärille ja "tarkoituksena on säilyttää muu metsäalue mahdollisimman luonnonmukaisena". Pidämme hyvänä, että vesivessat kielletään yksiselitteisesti. Myös venepaikkojen keskittäminen yhteen paikkaan on etu luonnolle mm. vähäisemmän häirinnän ja ruoppaustarpeen takia.

Luonnosvaiheen lausunnoissaan kunnan rakennusvalvonta toteaa "... Määräyksissä ei ole myöskään yksityiskohtaista merkintää, miten ympäristöarvojen säilymistä kyseisillä alueilla voidaan valvoa, neuvoa ja ohjata. Eteläisen rantamaan saariston rantamaisema on herkkä vaurioille ja kulutukselle. RA kortteleiden rakennusalojen ulkopuolelle ja MY-alueille tulee lisätä ympäristön säilyttävä merkintä /s ja määräys, joilla turvataan olevan kasvillisuuden säilyminen ja

tarvittava uudistaminen. Selostuksessa kuitenkin mainitaan, että MY-alue olisi merkitty kasvillisuutta vaalivalla merkinnällä." Tämä ei edelleenkään kaavaehdotuksessa toteudu.

Määräys MY ei ole riittävä turvaamaan luonnon säilyttämistä mahdollisimman luonnontilaisena. MY-alueella sijaitsevat luo-alueet ovat vain suosituksia. On lisäksi epäselvää onko edes "halkaisijaltaan yli 20 cm puiden kaataminen on kielletty" -kaavamääräys sitova M-alueella. Vaikka sitä noudatettaisiinkin, turvaa määräys parhaiten maisema-arvoja, mutta se ei riitä turvaamaan luontoarvoja. MY-merkinnän perusteella ei voida vaatia hakkuita koskevaa maisematyölupavelvoitetta. Ehdotamme, että MY-merkintä muutetaan SL-merkinnäksi ainakin luo-alueilla, koko pohjoisniemessä ja luodoilla. Tarkoituksenmukaista olisi merkitä koko Mössö SL-merkinnällä korttelialueita lukuun ottamatta. Suojelualueen määräyksiin voidaan tehdä tarvittavat varaukset poluille ym. rakenteille sekä alueen muulle käytölle. Mössön ja sitä ympäröivien luotojen suhteellisen suuri luonnontilaisuus, sijainti lähellä Natura-aluetta ja linnustolle tutkitusti tärkeitä alueita tekee siitä osan merkittävää kokonaisuutta. Maanomistajalle on tarjolla suojelusta korvauksia valtion METSO- ja/tai HELMI-ohjelmista. Saaren suojelu nostaisi myös rakennuspaikkojen arvoa, olisihan luonnon säilyminen varmuudella taattu.

Sitovuus määräyksiin saadaan myös muuttamalla MY-merkintä VY-merkinnäksi, jolloin MRL:n § 128 mukaisesti voidaan vaatia maisematyölupaa ja näin puiden kaataminen olisi valvottua. Luo-alueiden osalta VY-merkintä tarvitsee myös "toimenpiteet, jotka saattavat heikentää alueen luonnon monimuotoisuutta ovat kiellettyjä" – lisäyksen "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue" -määräykseen.

Luontoselvityksen kohde 3. "tervaleppäluhta" tulee merkitä luo-alueeksi riittävine suojavyöhykkeineen, tämä on erityisen tärkeää, jos koko MY aluetta ei muuteta SL-alueeksi.

Kaavan yleisarviossa todetaan, että aurinkopaneelit ja pientuulivoimalat ovat mahdollisia. Näistä olisi hyvä esittää kaavassa määräykset, joiden puitteissa ne ovat sallittuja ilman erillisiä lupia. Näiden käyttö saarella on erityisen perusteltua, jotta polttopuutarve on mahdollisimman pieni.

2.2. Yleisesti kaava-aineistosta

Toivomme, että jatkossa kaavaselostusten kartat ovat itsenäisesti luettavia tai aineistot, joista kartat on otettu ovat mukana kaava-aineistossa. Tämä puute on ollut harmillisen yleinen muuten hyvissä kaava-aineistoissa. Nyt luontoselvityksen kartta oli mukana ilman tietoa siitä mitä erityisen arvokasta merkityillä alueilla on. Esimerkiksi kohteesta 3 oli vain numero, mutta selitys "tervaleppäluhta" löytyi vaan luontoselvityksestä, joka piti pyytää erikseen.

Vastine:

MY-alueille on lisätty /s -merkintä ja määräys, joilla turvataan olevan kasvillisuuden säilyminen ja tarvittava uudistaminen.

Kaava-alueella on voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka estää ilman lupaa tehtävän maisemaa muuttavan maanrakennustyön, puiden kaatamisen tai muun näihin verrattavaa toimenpiteen. Kyseinen määräys voidaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan määrätä ranta-asemakaava-alueelle.

Tervaleppäluhta on lisätty S-1 -alueeksi kaavakartalla ja kaavaselostukseen on lisätty myös luo-kohteiden kuvaukset.

Yleismääräyksiin on lisätty aurinkopaneeleita ja muita uusiutuvia energiamuotoja hyödyntävien järjestelmien rakentamismahdollisuus.

3. Länsi-Uudenmaan museo 28.2.2022

3.1 Mössön ranta-asemakaavan ehdotus

Länsi-Uudenmaan museolta on pyydetty lausuntoa otsikon asiasta. Museo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun sekä arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Porkkalanniemen itäpuolella Mössön saarella. Alueella sijaitsee 1980-1990-luvulla rakennettuja lomamökkejä sekä niitä palveleva rantasauna, jotka ovat olleet keskinäisen työeläkeyhtiö Varman henkilökunnan virkistyskäytössä. Vakuutusyhtiö hankki saaren vuonna 1980. Aiemmin 1800-1900-luvulla saarella oli kalastajatorppa. Saari on kallioinen ja harvapuustoinen, maisemaltaan pienipiirteinen ja vaihteleva. Tarkoituksena on saada oleville lomamajoille kaavallinen status sekä lisätä niiden rakennusoikeutta. Uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta.

Museo on aiemmin 7.8.2015 antanut lausunnon Mössön saaren ranta-asemakaavan vaihtoehtoisista luonnoksista rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista. Museo suositteli kirjaamaan rakennustapaa ohjaavat määräykset suoraan kaavamääräyksiin, ei ainoastaan kaavaselostukseen. Rakennussuojelun tai luonnosvaihtoehtojen osalta museolla ei ollut huomautettavaa.

Museon aiempi lausunto on huomioitu ja rakennustapaa koskevat määräykset on lisätty kaavamääräyksiin. Museon näkemyksen mukaan rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on huomioitu kaavaehdotuksessa asianmukaisesti ja uudisrakentamista koskeva rakennustapaohjeistus vaikuttaa niin ikään maiseman ja miljööseen näkökulmasta asianmukaisesti. Museolla ei ole asiaan muuta kommentoitavaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmasta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnonantaja on kaavan luonnosvaiheessa ollut Museovirasto, joka on 17.6.2015 päivätyssä lausunnossaan ottanut kantaa kaava-alueelle sijoittuvan muun kulttuuriperintökohteen, 1800-luvulle ajoittuvan torpan paikan suojelumääräykseen. Kaavaehdotukseen kohteen Mössö (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000025916) kaavamääräys ja -merkintä on muutettu Museoviraston antaman lausunnon mukaiseen muotoon. Länsi-Uudenmaan museo toteaa, että kaava-alueen arkeologista kulttuuriperintöä koskevat selvitykset ovat ajantasaisia ja riittäviä, ja kaava-alueella oleva kulttuuriperintökohte on merkitty kaavakarttaan ja -määräyksiin asianmukaisesti. Museolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta muuta kommentoitavaa asiaan.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Ympäristönsuojeluyksikkö 22.2.2022

4.1 Lausunto Mössön ranta-asemakaavaehdotuksesta

- muutetaan MY-merkintä S- tai V-alkuiseksi merkinnäksi.

MY-merkintä ei turvaa luonto- ja maisema-arvojen säilymistä ja kaavan tavoitteiden toteutumista. Kaavamääräys maisematyölupaa koskevasta toimenpiderajoituksesta ei MY-alueella koske puustoon kohdistuvia toimenpiteitä. MY-merkinnän alueita koskevat hakkuukieltomääräykset ja luo-1-merkinnät ovat näin suositusluonteisia.

- osoitetaan luontoselvityksen kohde nro 3 (tervaleppäluhta) kaavakartassa luo-1-merkinnällä.

Tervaleppäluhta on uhanalainen luontotyyppi. Kohde on kasvillisuudeltaan edustava ja toimii ruokailu-alueena maalinustolle ja lepakoille. Luontoselvityksessä kohteelle suositellaan luo-merkintää.

- lisätään kaavaselostukseen luo-kohteiden kuvaukset.
- noudatetaan rakennuspaikkojen osoittamisessa periaatteita, jotka on kunnassa määritelty rakennuspaikkojen lukumäärälle Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaava-alueella.

Vastine:

Kaavan yleismääräyksissä on MRL § 128 toimenpiderajoitus. Kyseinen määräys voidaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan määrätä ranta-asemakaava-alueelle. Tervaleppäluhta on lisätty S-1 -alueeksi kaavakartalla ja kaavaselostukseen on lisätty myös luo-kohteiden kuvaukset. Kts. vastine 2.2 ja 1.1. kohdasta "Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate ja mitoitus".

5. Länsi- Uudenmaan pelastuslaitos 27.1.2022

Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos on tutustunut Mössö ranta-asemakaavan aineistoon.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole aineistoon lausuttavaa.

Muistutukset

1. Muistutus 1 21.2.2022

Mössön saaren ranta-asemakaavaselostuksen lopussa sivulla 20 kohdassa Liikenne ja liikkuminen todetaan, että kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta teiden liikenteeseen. Loma-asuntomme sijaitsee Säluddintien varrella numerossa 31C ja aiemman kokemuksemme sekä ehdotetun kaavan mukaan alueelle saattaa kohdistua huomattavaakin haittaa niin tieliikenteelle kuin satama-alueella olevien venepaikkojen osalta. Huomiomme perustuu siihen, että kun Varman mökkiliikennettä oli, tien käyttö oli osin hankalaa ja pysäköinti alueella ajoittain varsin hallitsematonta. Alla muistutukseen liittyvää lisätietoa.

1. Tien liikenteen lisääntyminen. Tie on alun perin suunniteltu vähempää liikennettä varten. Kaavassa pitää huomioida, että tien kapasiteetti riittää.

Peruste

Säluddintie on alun perin tehty vain mökkien 66-99 käyttöön. Mössön ja Hästön saarien parkkipaikat siirrettiin Hästöntieltä mäen päälle lähelle Bergstad Marinaa, kun alueelle kaavoitettiin tontit Säluddintie 31A-31E. Samalla kiinteistöille 31B-31E sekä uudelle Marinan parkkipaikalle tehtiin oma Säluddintien haara.

Säluddintie on kaikkiaan kapea ja mutkainen. Kun Varman 10 mökin vuokralaiset ajoivat tiellä, oli liikennettä sen kapasiteettiin nähden runsaasti ja eritoten tien alkupäässä liikennöinti hankalaa, kun kohtaamispaikkoja ei juuri ole. Ensimmäinen on n. 250 metrin päässä tien alusta tonttitien 26 kohdalla. Liikenne on Varman mökkiläisten poistuttua ollut kohtuullinen ja kohtaamisia kapealla tiellä vähemmän. Nyt liikenne olisi palaa-
massa 9 uuden loma-asunnon takia vähintään entiselle tasolle. Kaavoituksessa tulisi myös huomioida tien kohtaamispaikkojen ja tien yleisen kapasiteetin varmistaminen.

Vastine:

Mössön saaren käyttäjillä on Säluddintien tien lisäksi voimassa oleva rasiteoikeus käyttää Hästöntietä, jos Säluddintien liikennöinnin osalta tulisi ongelmia. Lähtökohtaisesti voidaan kuitenkin ennakoida, että liikennöinti tulee vähenemään siitä, mitä se on ollut aiemmin, kun Mössön saari oli Varman henkilökunnan käytössä. Varman henkilökunta käytti saaren mökkejä aktiivisesti muuna kuin talvikautena ja käyttäjiä oli siten huomattavasti enemmän kuin suunnitellussa yksityisten käyttäjien käytössä. RM-aluevaraus pienenee tarkistetussa kaavaehdotuksessa ja loma-asuntojen lukumäärää vähenee yhdellä osoittamalla yksi mökkitonteista saarelaisten varastoksi ja yhteiskäyttötilaksi.

2. Pysäköintitilat. Onko Mössön kiinteistöllä autopaikkarasiteoikeuksia 5:lle kiinteistölle ja 9:lle loma-asunnolle, käytännössä tulisi olla 2 paikkaa per kiinteistö / loma-asunto ja huoltoliikenne. Kaavassa tulee huomioida pysäköintialueet.

Peruste

Jos Mössöön kaavoitetaan 9 loma-asuntoa, ei kaavaselostuksessa mainittu 10 parkkipaikkaa riitä. Tämä näkyi aiemmin, kun Varman pienillekin mökeille tuli paljon vieraita, saati sitten 150m2 rakennuksille, jonne mahtuu majoittamaan paljon enemmän ihmisiä ja vieraita. Tilanne on Varman henkilökunnan poistuttua alueelta ollut rauhallinen. Ellei pysäköintiin varata riittävästi paikkoja, entinen sekava pysäköinnin malli uudistuu ja autoja pysäköidään metsään ja muillekin epävirallisille paikoille, mikä ei voi olla tarkoitus.

Aiheesta on kiinteistönomistaja Säluddintie 31E tehnyt vuonna 2015 vastineen, jossa todetaan että ” Nykyiset parkkipaikat riittävät kohtuullisesti nykyiselle liikenteelle, mutta parkkipaikkojen heikko taso, huonot merkin-
nät ja tilapäiset viikonlopun ruuhkat houkuttelevat saarilaisia jättämään autonsa mihin sattuu.” Tämä tulee alkamaan uudelleen, mikäli kaikki 9 loma-asuntoa rakennetaan ja niille ei varata riittävästi autopaikkoja, 10 ei riitä huomioiden vieraat.

Vastine:

Mössön saarella on nykyisin rasiteoikeus useammalle autopaikalle kuin 10, tarkoitus on osoittaa vähintään 11 autopaikkaa Mössön käyttöön. Suurin osa autopaikoista sijaitsee Säluddintiehen liittyvällä aidatulla sekä Mössö-kyltillä merkityllä alueella.

3. Onko Mössön kiinteistöllä riittävä määrä venepaikkarasiteoikeuksia 5:lle kiinteistölle ja 9 loma-asunnolle. Kaavassa tulee huomioida kulku ja satama

Peruste

Venepaikkojen riittävyys niiden leveyden suhteen on haasteellista. Varman veneet olivat aikanaan Buster XS-mallisia ja -kokoisia, jolloin niille varatut 10 paikkaa riitti juuri ja juuri. Rannasta katsottuna neljä ensimmäistä paikkaa on ensisijaisesti sopimuksellisesti vuokrattu kiinteistöille 31B-31E. Kun Varman veneet olivat sata-massa, näiden kiinteistöjen veneet mahtuivat sinne nipin napin. Miten varmistetaan, että joko uusien mökki-läisten veneet ovat pieniä tai niille etsitään leveämmät paikat jostain Marinan alueelta.

Vastine:

Saaren etäisyys mantereesta ei edellytä kulkemista varten suurta venettä, eikä saarelle voi myöskään ankkuroida suurta venettä. Käytäntö on osoittanut, että pienellä veneellä saarelle kulku tapahtuu parhaiten ja kaavoituksessa tähän asiaan ei ole tulossa muutosta. Kaavaehdotuksessa saarelle tulee yhteinen veneiden säilytyspaikka toteutuneen käytön mukaisesti.

4. Miten hoidetaan kaavoitettujen kiinteistöjen jätehuolto

Peruste

Kaavaehdotuksessa ei ole lainkaan mainittu miten 5 kiinteistön ja 9 loma-asunnon jätehuolto tulee järjestää esim. rasitteena Bergstad Marina -kiinteistölle. Kaavassa tulee huomioida myös jätehuolto ja sen aiheuttama mahdollinen lisäliikenne. Säluddintien viimeinen osuus alas satama-alueelle on usein varsin huonokuntoinen esim. sadevesivalumien takia, jota ranta-alueelle lisääntyvä raskas liikenne heikentää entisestään.

Vastine:

Kaavoituksessa ei yleensä oteta kantaa jätehuollon toteuttamiseen, sen osalta toiminta tapahtuu yleisten jätehuolto-ohjaavien määräysten mukaan. Mössön saarta koskee vesi-WC-kielto.

5. Yhteenvetona voidaan todeta, että Säluddintie kapeana ja mutkaisena ei välttämättä kapasiteetiltaan riitä näiden uusien suurten loma-asuntojen myötä lisääntyvän liikenteen tarpeisiin. Tielle tulisi kaavoituksen ehtona joko rakennuttaa kohtauspaikkoja tai tietä jopa leventää kokonaisuudessaan, maanomistajan luvalla. Parkkipaikkojen riittävyys tulee varmistaa Bergstad Marinan maanomistajan kanssa, sillä 10 paikkaa 9 loma-asunnolle vieraineen johtaa väistämättä sekavaan ja alueen muita loma-asukkaita häiritsevään tilanteeseen. Myös venesataman kapasiteetin riittävyys ja saarelaisten jätehuolto on varmistettava.

Vastine:

Yleisesti ottaen kaavoituksen seurauksena arvioidaan, että liikennöinti venepaikalle tulee vähentymään aiemasta aktiivisesta käytöstä. RM-alueen eli yhteisrantaisten ranta-asumisen pinta-ala pienenee. Mössö on ollut aiemmin Varman koko henkilökunnan virkistyskäytössä kevästä syksyyn ja tällöin koko henkilöstö, useampi sata henkilöä ja heidän perheenjäsenensä, ovat olleet saaren mökkien käyttäjiä. Jos saaren mökkien käyttö tulee jatkossa olemaan harvempien käytössä, kulku alueelle oletettavasti vähenee.