

MÖSSÖ

RANTA-ASEMAKAAVASELOSTUS





Kunta	Kirkkonummi
Kaavan nimi	Mössön saaren ranta-asemakaava Ranta-asemakaavalla muodostuu Mössön saaren loma-asuntoaluetta, lähivirkistysaluetta sekä luonnonsuojelualuetta. RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUS 13.1.2023
Kaavoittaja	Kirkkonummen kunta kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen puh. 040 5389587 seppo.makinen@kirkkonummi.fi
Kaavan laatija	FCG Finnish Consulting Group Oy Arkkitehti Arja Sippola, YKS-256 etunimi.sukunimi@fcg.fi
Vireille tulo	9.5.2014 kuulutus
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 27.2.2014 (§ 12) <u>Ranta-asemakaavaluonnos</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 23.4.2015 (§ 30) <u>Ranta-asemakaavaehdotus</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 18.11.2021 (§ 156) kunnanhallitus 29.11.2021 (§ 538) <u>Ranta-asemakaavan hyväksyminen</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta XX.XX.XXXX (§ XX) kunnanhallitus XX.XX.XXXX (§ XX) kunnanvaltuusto XX.XX.XXXX (§ XX)
Hankenumbero	24400
Piirustusnumero	asemakaava piir. nr 3474

1 TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät kansilehdeltä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden yleiskaavan alueella Porkkalanniemen itärannalla. Suunnittelualueena on Mössön saari, joka kuuluu kokonaisuudessaan kiinteistön 257-402-1-120 alueelle. Saaren sijainti on osoitettu seuraavissa kartoissa.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti Kirkkonummella.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti Porkkalanniemellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Mössön saaren ranta-asetmakaava.

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

Alueen pinta-ala on noin 17 ha.

Sisällysluettelo

1	TUNNISTETIEDOT	II
1.1	Tunnistetiedot.....	II
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	II
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	III
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	V
1.5	Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali	V
2	TIIVISTELMÄ.....	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
2.2	Asemakaava	1
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	1
3	LÄHTÖKOHDAT.....	2
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	2
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	2
3.1.2	Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa	3
3.1.3	Arkeologia	6
3.1.4	Rakennettu ympäristö	6
3.1.5	Kunnallistekniikka	8
3.1.6	Liikenne	8
3.1.7	Maanomistus.....	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
3.3	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
3.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
3.5	Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.5.1	Osalliset	12
3.5.2	Vireille tulo	13
3.5.3	Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö	13
4	ASEMAKAAVALLE ASETETUT TAVOITTEET.....	15
4.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	15
4.1.2	Kunnan asettamat tavoitteet	15
4.1.3	Kaavoitusaloitteen tekijöiden asettamat tavoitteet	15
4.1.4	Selvitysten suositukset kaavan laatimiselle	15
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHTOTARKASTELU	16
6	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
6.1	Kaavan rakenne	17
6.1.1	Mitoitus	17
6.2	Aluevaraukset.....	18
6.2.1	Loma-asuminen.....	18
6.2.2	Virkistys	19
6.2.3	Maa- ja metsätalous.....	19
6.2.4	Luonnonsuojelu	20
6.3	Osa-aluemerkinnät	20
6.4	Yleiset määräykset	22
6.5	Palvelut.....	23
6.6	Osoitteisto.....	23
6.7	Liikenne	23

6.8	Kunnallistekniikka.....	23
6.8.1	Hulevesien käsittely	23
6.8.2	Vesihuolto.....	23
7	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	24
7.1	Kaavan yleisarvio	24
7.2	MRL 73 §:n sisältövaatimusten toteutuminen.....	26

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. asemakaavan seurantalomake
2. arvokkaat luontokohteet ja lajit
3. Uusimaa-kaava 2050
4. ote Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavasta 2020
5. ranta-asemakaavaehdotus
6. kaavamääräykset
7. havainnekuva

1.5 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Mössön saaren arkeologinen selvitys (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2014)
- Mössön saaren maastokartoitus (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2012)
- Mössön saaren rakennuspaikkakartoitus (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2012)
- Mössön saaren luontokartoitus (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2012)
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman, 1992)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 17.12.2012 Mössön saaren ranta-asetemakaavahankkeen aloitusneuvottelu pidettiin kunnan edustajien ja kaavoitusaloitteita edustaneiden tahojen kesken.
- 12.2.2014 Ranta-asetemakaavan alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin viranomaisneuvottelussa.
- 27.2.2014 Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi Mössön saaren ranta-asetemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (§ 12).
- 9.5.2014 kunta ilmoitti Mössön saaren ranta-asetemakaavan vireille tulosta kuulutuksella.
- 23.4.2015 Mössön saaren ranta-asetemakaavaluonnos asetettiin nähtäville yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksellä (§ 30). Mössön ranta-asetemakaavan vaihtoehtoiset kaavaluonnokset olleet nähtävillä 11.5. - 12.6.2015.
- Mössön saaren ranta-asetemakaavaehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville Kirkkonummen kunnanhallituksen päätöksellä (538 §). Mössön ranta-asetemakaavan kaavaehdotus oli nähtävillä 24.1.- 25.2.2022.

2.2 Asemakaava

Kaavoitusaloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajan toimesta.

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttamisen aikataulusta ei ole tehty tarkempia päätöksiä, mutta ranta-asetemakaavan toteutus voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

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

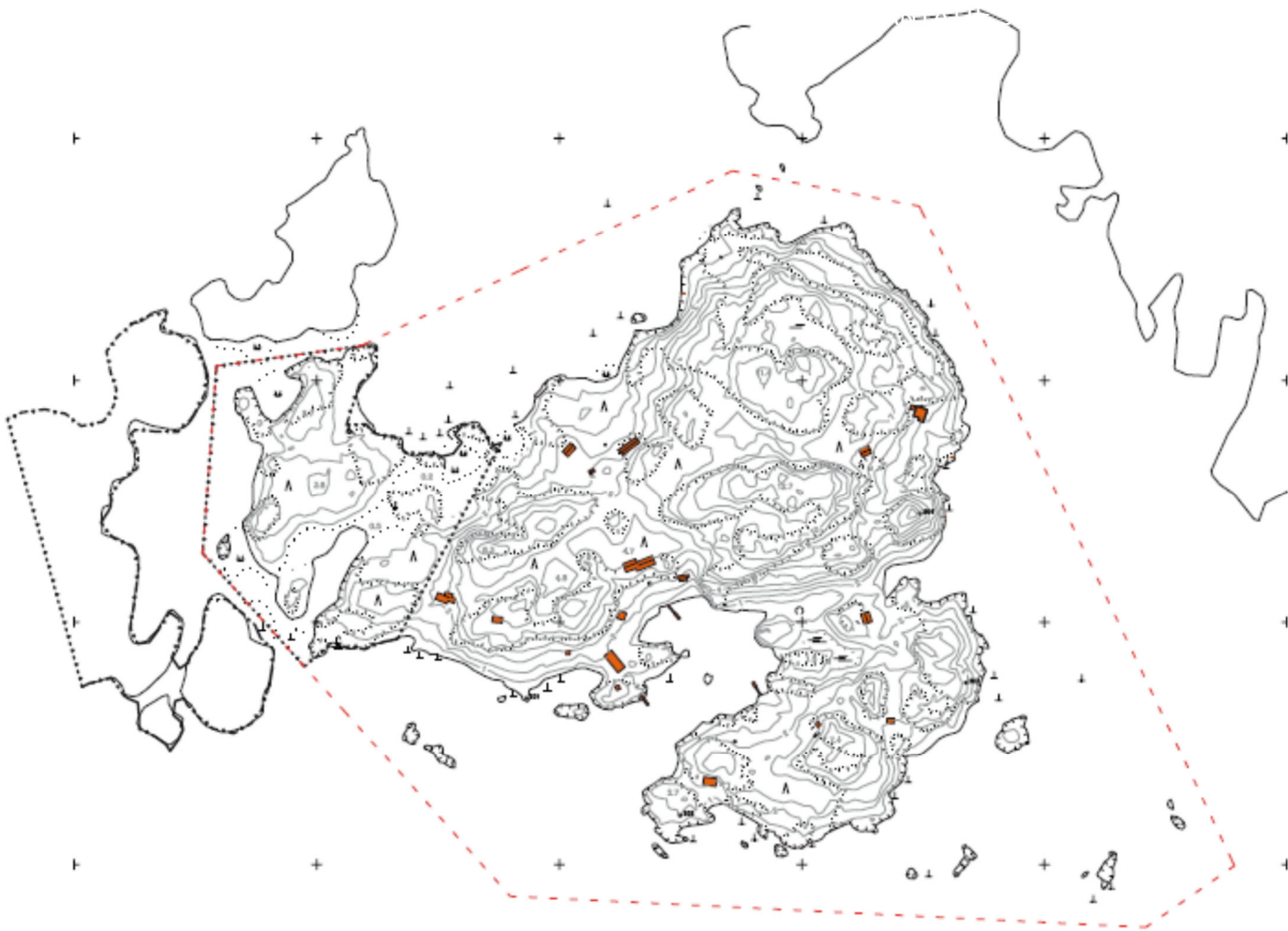
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden yleiskaavan alueella Porkkalanniemen itärannalla. Suunnittelualueena on Mössön saari, joka kuuluu kokonaisuudessaan kiinteistön 257-402-1-120 alueelle. Saaren sijainti on osoitettu kannen kartassa punaisella soikiolla.

Suunnittelualue on kooltaan noin 17 ha. Maa-alasta suurin osa on metsämaata. Alueella sijaitsee olemassa olevia lomamökkejä ja näitä palveleva rantsauna, jotka ovat olleet keskinäisen työeläkeyhtiö Varman henkilökunnan edustus- ja virkistyskäytössä.



Kuva 3. Mössön saaren pohjakartta, lomarakennukset korostettu.

3.1.2 Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa

Osana ranta-asemakaavatyötä Mössön saaresta tehtiin luontoselvitys.

Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa Mössön saari sijoittuu Eteläisen rantamaan (1) Suomenlahden rannikkoseudulle (1.3). Alue on maisemallisesti hyvin pienipiirteistä ja vaihtelevaa, mihin vaikuttaa suuresti lahtien, poukamien ja salmien muotoutuminen saariketjujen väliin ja rikkonaisen rantaviivan poimuihin.

Mössön saari on maisemaluonteeltaan kallioinen ja harvapuustoinen sisäsaariston ja manneralueen vaihettumisvyöhykkeen saari. Maa-alasta suurin osa on mäntyä kasvavaa metsämaata. Alueella sijaitsee muutamia olemassa olevia lomamökkejä ja näitä palveleva rantasauna.



Kuva 4. Selvitysalueen sisäosat ovat maisemakuvultaan sulkeutuneita, mutta rannat ovat paikoin avoimia ja puuttomia.

Pääasiallinen kasvillisuustyyppi selvitysalueella on tuore mustikkatyypin (MT, myrtillus-tyyppi) mäntykangasmetsä. Kallioiden välisissä painanteissa esiintyy paikoin soistumia, joiden alueella pohjakerroksen muodostavat rahkasammalet. Selvitysalueen rannat ovat pääosin luontotyyppinä säilyviksi luokiteltuja, avoimia kivikko ja moreenirantoja, luontotyyppinä silmälläpidettäviä kasvipeitteisiä kivikko- ja lohkareikkorantoja (Kontula & Raunio 2018) sekä avoimia kalliorantoja.

Kaava-alueelle sijoittuu Mössön saaren luonnonsuojelualue (YSA012721) sekä paikallisesti arvokkaita luontokohteita: pienialainen tervaleppäluhta, vähäpuustoinen kallioalue, kaksi pientä rantaniittyä sekä lepakoiden tärkeä ruokailualue.

Tervaleppäluhta

Kasvillisuus- ja eläimistökohte. Kohde on selvitysalueen eteläosiin sijoittuva tervaleppäluhta, joka on ympäristöstään selvästi erottuva, rehevä, lehtipuustoinen metsäalue. Puusto muodostavat lähes yksinomaan tervalepät. Kenttäkerroksessa esiintyy mm. keltakurjenmiekkää, suo-orvokkia, hiirenporrasta, rantamataraa ja kurjenjalkaa. Alueella havaittiin ruokaileva pohjanlepakko. Lisäksi lehtipuuvaltainen alue on maalinnustolle tärkeää ruokailualueita.

Kallioalue

Kasvillisuus- ja eläimistökohte. Selvitysalueen pohjoisosiin sijoittuu laajahko kallioalue, jolla esiintyvä kalliometsäkasvillisuus on melko edustavaa ja paikoin lähes luonnontilaista. Alueella esiintyvä mäntypuusto on kitukasvuista ja alueella esiintyy iäkkäitä puuyksilöitä. Alueelle sijoittuu myös soistuma, jossa kasvava puusto on pääasiassa hieskoivua ja pohjakerroksen muodostavat sammalet. Kallioalueen keskiosat ovat muinaisen merenrannan hiomia ja voidaan luokitella luontotyyppiin ”karut merenrantakalliot” (LC). Aluerajaukseen on sisällytetty metsä- ja kallioalueen luonnontilaisimmat osat.

Alueella havaittiin vanha haahkan pesä, josta poikaset olivat jo kuoriutuneet sekä uusi rantasipin pesä. Alueen pohjoisosissa havaittiin ruokaileva viiksi- ja/tai isoviiksisippiä.

Alue on metsälain 10§ mukainen erityisen arvokas elinympäristö (kohta 7: ”karukokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisemmat hietikot, kalliot, kivikot, louhikot, vähäpuustoiset suot ja rantaluhdat”).

Rantaniittyalueet

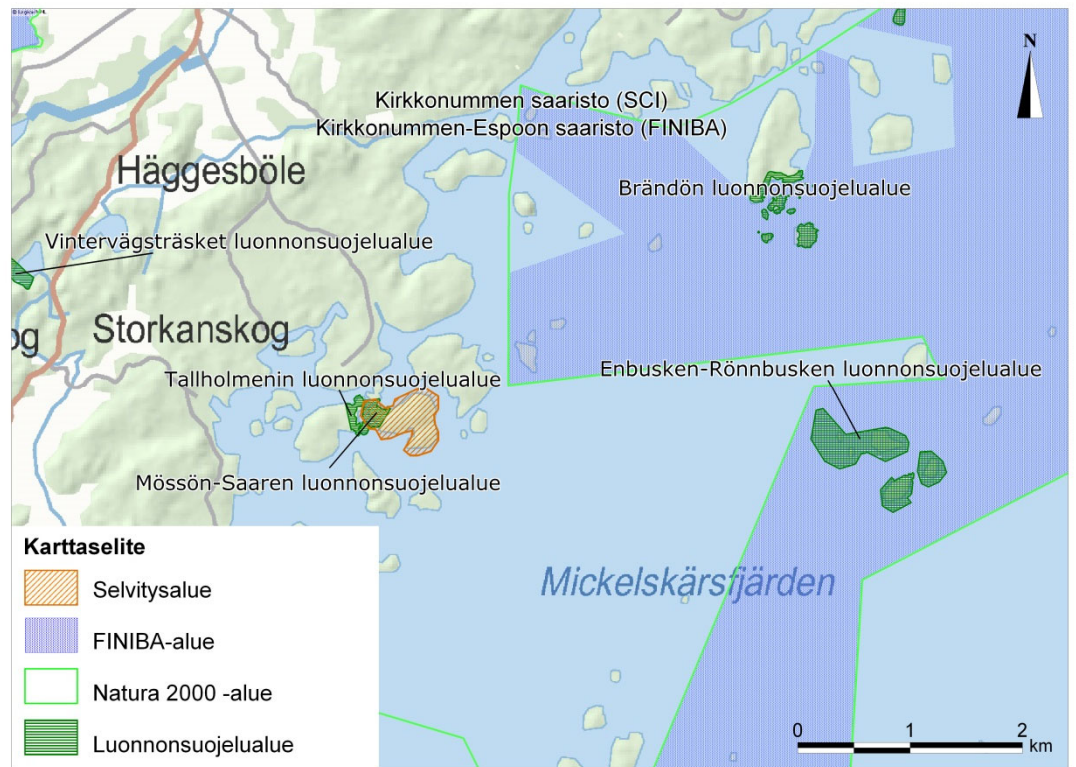
Saaren pohjoisreunalle sijoittuu pienehkö rantaniittyalue, joka vaihettuu itään päin mentäessä kasvittomaksi silokallioalueeksi. Saaren eteläpuolelle sijoittuva rantaniittykohte on hyvin vaatimaton. Rantaniittykasvillisuutta edustavat mm. keltamaite, meriratamo, rannikki, suolavihvilä, merivirmajuuri, ruoholaukka, isomaksaruoho, punanata, keltamaksaruoho ja voikukka. Lännessä rantaniityt liittyvät Mössön saaren luonnonsuojelun laajempaan rantaniitykokonaisuuteen. Rantaniittyalueet ovat melko suppeita, eivätkä yksittäisinä kohteina täytä Luonnonsuojelun lain 29 §:n luontotyypin kriteerejä mm. niittyalueen pituuden ja leveyden suhteen.

Lepakoiden ruokailualue

Eläimistökohte. Lepakoille tärkeäksi ruokailualueeksi luokiteltu metsäalue sijoittuu selvitysalueen etelä- ja keskiosiin. Alueella havaittiin pohjanlepakkoa sekä viiksi- ja/tai isoviiksisippiä. Viiksisiipat suosivat saalistusalueenaan tyypillisesti kuusivaltaisia varttuvia metsäkuvioita. Muissa osissa selvitysalueella ei esiinny vastaavaa kuusivaltaista puustoa, joten aluetta voidaan pitää viiksisiipojen kannalta merkittävänä. Alueelle ja sen läheisyyteen sijoittuvat rakennukset saattavat toimia viiksisiipojen lisääntymis- ja levähdyspaikkoina, vaikkei lepakoita kartoituksissa rakennuksista löydettykään.

Linnustokartoituksessa havaittu linnusto edustaa hyvin tavanomaista sisäsaariston linnustoa. Selvitysalueella esiintyvä nisäkäslajisto on melko niukkaa. Saarella ei havaittu alueellisesti uhanalaisia kasvi- tai eläinlajeja.

Mahdollisesti laajennettavien rakennuspaikkojen alueilla ei havaittu erityisiä luontoarvoja. Nykyiset rakennuspaikat ja niiden lähiympäristö soveltuvat hyvin rakentamiseen. Mössön saaren pohjoisosien arvokkaalle kallioalueelle tulisi suunnitella virkistyskäyttöä ohjaavia rakenteita tai opasteita, jotta kallioalueiden kulumista voidaan ehkäistä. Mikäli rakennuksia joudutaan purkamaan, tulee ne tarkistaa lepakoiden varalta tai purkamistyöt tulee ajoittaa talviaikaan.



Kuva 5. Mössön saaren ympäristön luonnonsuojelualueet

Selvitysalueella sijaitsee Mössön saaren luonnonsuojelualue (YSA012721) ja Mössön saaren länsipuolelle Tallholmenin luonnonsuojelualue (YSA013149).

Saaren omistaja esitti Mössön saaren läntistä niemeä ja siihen liittyvää vesialuetta rauhoitettavaksi luonnonsuojelualueeksi, ja hakemus hyväksyttiin vuonna 1988. Luontopolun sekä sen varren kohdeopasteiden rakentaminen on alueella hyväksyttyä. Luonnonsuojelualue tulee maanomistajan toimesta merkitä maastoon asetettavin opastein.

Mössön saaren osalta on olemassa yleispiirteinen tulvavaarakartta, joka ei kuitenkaan riitä rakennuskohtaiseen tarkasteluun.



Kuva 6. Tulvavaarakartta (1/100a) Mössön saaren ympäristöstä

3.1.3 Arkeologia

Osana ranta-asemakaavatyötä Mössön saaresta tehtiin arkeologinen selvitys (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2014).

Historiallisten karttojen perusteella saaren maankäyttö viljelyyn ja asutukseen ajoittunee 1800-luvulle. Saaren maankäyttö pysyi melko muuttumattomana 1900-luvun jälkipuoliskolle, jolloin alueelle alettiin rakentaa useita lomamökkejä.

Arkeologisessa selvityksessä havaittiin Mössön saaren keskiosassa vanhalla torpanpaikalla jäänteitä aikaisemmasta asutuksesta. 1800-luvun pihapiiristä on muistona piirtokirjoitus laituripaikan kupeessa, saunan tai muun rakennuksen kivijalka sekä mahdollisen venevajan jäännös. Hieman kauempana pihapiiristä, sen itäpuolella on rinteeseen kaivetun kellarin jäännös. Kellarinjäännöstä lukuun ottamatta kaikki jäänteet sijaitsevat nykyisen mökin pihapiirissä.



Kuva 7: 1800-luvun pihapiiristä on säilynyt valokuva.

Jäännökset kertovat saaren aiemmasta maankäytöstä. Pihapiirin jäänteitä ei tulkittu muinaisjäännöksiksi, vaan ne on arkeologisessa selvityksessä ehdotettu luokiteltavaksi luokkaan muu kulttuuriperintökohde.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

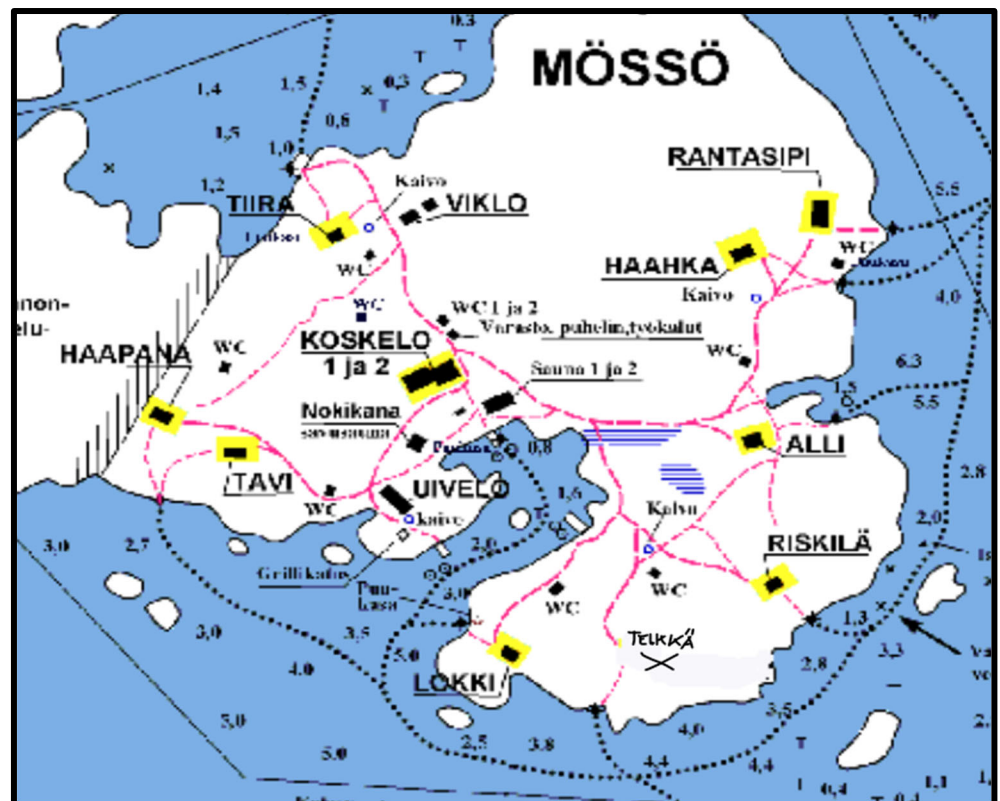
Mössön saaresta tehtiin rakennuspaikkakartoitus kesällä 2012. Kartoituksessa tarkasteltiin jokainen rakennus pihapiireineen.

Saarella sijaitsee 11 lomarakennusta. Rakennukset ovat hirsirakenteisia. Saaren vanhimmalla rakennuspaikalla on sijainnut kalastajatupa, jonka tilalle on rakennettu yhdistetyt lomahuvilat "Koskelo 1" ja "Koskelo 2". Entisen kalastajatuvan pihapiiri on merkittävin rakennettu ympäristö saarella ja on sijainniltaan keskeinen.

Oheinen karttakuva on ollut 1.4.1980 päivätyn esisopimuksen liitteenä Varman (silloinen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Kalervo) ostaessa saaren Berghin suvulta. Kartalta voidaan lukea, että saaren ainoa rakennus on tuossa vaiheessa sijainnut vanhan kalastajatuvan paikalla sijainnut loma-asunto (puolet nykyisestä Koskelosta). Lomarakennukset rakennettiin sen jälkeen vaiheittain seuraavasti:

- 1985 pienet loma-asunnot/mökkit (43 k-m²) Telkkä ja Riskilä rakennettiin
- 1985 hakemus luonnonsuojelualueen perustamiseksi (Kalervo)
- 1987 pienet loma-asunnot/mökkit (43 k-m²) Alli, Haahka ja Tavi rakennettiin
- 1988 merikaapeli saareen
- 1992 Koskelon laajennus (yhteensä 145 k-m²) rakennettiin. Koskelo toimi alun perin kokoustilana, mutta myöhemmin vapaa-ajan asuntona.
- 1993 rakennettiin seuraavat rakennukset:
 - rantasauna ja kokoustila Uivelo (111 k-m²)
 - vapaa-ajan asunto Lokki (55 k-m²)
 - vapaa-ajan asunto Tiira (50 k-m²)
 - Talousrakennus Viklo (39 k-m²)
 - Savusauna Nokikana (25 k-m²)
- 1996 rakennettiin saunarakennus (36 k-m²)
- 1999 uusimmat mökit (76 k-m²) Haapana ja Rantasipi rakennettiin.

Saaren eteläosassa aiemmin sijainnut Telkkä-lomarakenus on palanut vuonna 2008. Eri puolella saarta sijaitsee myös muutamia puisia pieniä WC-rakennuksia.



Kuva 8: Saaren rakennuskanta ja niiden nimistö.



Kuva 9: Esisopimuksen liitekartta 1.4.1980 (lähde: Varman arkisto)



Kuva 10: Vuoden 2008 tulipalon jälkiä on edelleen havaittavissa. Telkkä-lomarakennus sijaitsi ennen tällä paikalla.

3.1.5 Kunnallistekniikka

Alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Saarella on kolme porakaivoa, joista yhdessä saattaa olla juomakelpoista vettä, asiaa ei kuitenkaan ole tutkittu. Rakennuksille on vedetty maanpinnalla kulkevat johdot, joissa kulkee ns. kesävesi. Näihin vesi saadaan vesi pintavesikaivoista, eikä se ole juomakelpoista. Rakennuspaikoilla on harmaille vesille imeytyskentät. Vesivessoja ei ole, vaan wc:t ovat kuivakäymälöitä.

3.1.6 Liikenne

Mössön saari tukeutuu veneliikenteeseen. Lähin pysäköintialue sekä venesatama sijaitsee mantereella Hästöntien päässä. Alueen maanomistajalta on vuokrattu

auto- ja venepaikkoja saarelaisten käyttöä varten. Alueelta varataan yhteensä 11 autopaikkaa ja 9 venepaikkaa.

Saarella sijaitsee yhteiskäytössä oleva venevalkama.



Kuva 11: Saaren vene- ja autopaikat mantereella.

3.1.7 Maanomistus

Mössön saari kuuluu kokonaisuudessaan kiinteistön 257-402-1-120 alueelle ja on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

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

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan lisäksi aluetta koskee Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti voimaan jäävät Natura 2000 -aluemerkinnät sekä luonnonsuojelualuumerkinnät.

Uusimaa-kaavan 2050 muutoksenhakuprosessi on vielä kesken (tilanne joulukuussa 2022). Lainvoiman Uusimaa-kaava 2050 kaava saa kokonaisuudessaan

vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.



Kuva 12. Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Mössön saari merkitty punaisella ympyrällä..

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaava (lainvoimainen 17.2.1998). Osayleiskaavassa Mössön saarella on matkailupalveluiden alue (RM), maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU) ja luonnonsuojelualue (SL). Kaavamääräysten mukaan

RM-alue varataan matkailu, loma- ja kurssikeskuksille, lomakylille sekä muuta lomailua ja vapaa-aikaa palvelevaan käyttöön. Rakentaminen edellyttää tarkemman maankäyttösuunnitelman laatimista. MU-alueella sallitaan maa- ja metsätalouden harjoittaminen ja tätä palveleva rakentaminen. SL-alueella on kaivamis-, louhimis-, tasoittamistai täyttämistyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide luvanvaraista siten kuin RakL 124 a §:ssä on säädetty. SL- ja MU-alueiden rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, RA-, RM-alueille tai se tulee käyttää M-alueella.



Kuva 13. Ote Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.3 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitusaloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajan toimesta.

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

3.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaava on Kirkkonummen kunnan kaavoitusohjelmassa.

Ranta-asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 9.5.2014.

3.5 Osallistuminen ja yhteistyö

3.5.1 Osalliset

Suunnittelutyön aikana ollaan vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin ja etuihin suunnittelutyö vaikuttaa. Kaikilla niillä, joiden oloihin ja etuihin kaavalla on merkitystä, on oikeus osallistua kehittämissuunnitelman ja kaavan laadintaan (MRL 6 §).

Asemakaavoitustyön osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavoitustyö järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n mukaisesti siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

Kaavahanketta koskevat lehti-ilmoitukset julkaistaan kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, joka on Kirkkonummen Sanomat. Lisäksi kunnan internet-kotisivuilla (www.kirkkonummi.fi) tiedotetaan kaavoituksesta. Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan edellä mainituissa lehdissä ja kunnan kotisivuilla, lisäksi kirjeellä maanomistajille, lähivaikutusalueella asuville ja viranomaisille.

Kaavan asettamisesta nähtäville tiedotetaan kuulutuksella kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä kunnan kotisivuilla ja lähetetään tieto sellaiselle maanomistajalle, jonka kotikunta on toisella paikkakunnalla.

Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto kaavasta muistuttaneille ja lausunnonantajille.

Kunnan asukkailla, osallisilla ja muilla asianosaisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavan laadinnan eri vaiheissa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta annetut mielipiteet otetaan huomioon kaavoituksen jatkokäsittelyssä ja niihin laaditaan kaavoittajan vastineet päätöksentekoa varten.

Osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

<ul style="list-style-type: none"> • alueen asukkaat • kunnan asukkaat • alueen maanomistajat <p>Kunnan viranomaiset</p> <ul style="list-style-type: none"> • rakennusvalvonta • ympäristönsuojelu • Kirkkonummen Vesi • kuntakehityspäällikkö • Espoon seudun ympäristöterveys -kuntayhtymä <p>Ulkoiset viranomaiset</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uudenmaan ELY-keskus • Uudenmaan liitto • Länsi-Uudenmaan museo • HSY Helsingin Seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä • Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos • Länsi-Uudenmaan poliisilaitos 	<p>Yhdistykset ja järjestöt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kirkkonummen ympäristöyhdistys r.y. • Kyrklätts Natur och Miljö r.f. • Kirkkonummen riistanhoitoyhdistys
---	---

3.5.2 Vireille tulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen tiedottaminen kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 9.5.2014.

3.5.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia. Kaavaluonnos ja -ehdotus esitellään osallisille asukastilaisuudessa kaavan nähtävillä olon yhteydessä. Tilaisuuksista tiedotetaan tarkemmin niiden tullessa ajankohtaisiksi. Tiedottamisessa käytetään lehtikuulutuksia, kunnan virallista ilmoitustaulua ja www-sivuja.

Kaavatyön työvaiheittainen suoritus- ja päätöksentekovastuu sekä osallistuminen järjestetään seuraavan kaavion mukaisesti:

TYÖVAIHE	SUORITUS, PÄÄTÖS, OSALLISTUMINEN
Ranta-asemakaavatyön aloittaminen ja vireille tulo	Kirkkonummen kunta kuuluttaa
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Konsultti laatii
Kevät 2014	Yhdyskuntatekniikan lautakunnan hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Viranomaisneuvottelu.
Ranta-asemakaavaluonnos Osallistuminen luonnosvaiheessa	Konsultti laatii, yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisesta Kuulutus virallisissa ilmoituslehdissä
Kevät 2015	Ranta-asemakaavaluonnos julkisesti nähtävillä.

	Nähtäville panon yhteydessä osallisten on mahdollista esittää kirjallinen mielipide kaavaratkaisusta.
Kaavaehdotus Osallistuminen ehdotusvaiheessa Talvi 2021–2022	Konsultti laatii, kunnanhallitus päättää nähtäville asettamisesta Kaavaehdotus nähtävillä ja lausuntojen pyytäminen Kuulutus virallisissa ilmoituslehdissä. Nähtäville panon yhteydessä osallisten on mahdollista antaa kirjallinen muistutus kaavaratkaisusta. Asukastilaisuus tarvittaessa. Viranomaisneuvottelu tarvittaessa.
Kaavan hyväksyminen Kevät 2023	Yhdyskuntatekniikan lautakunta Kunnanhallitus Kunnanvaltuusto Päätös tiedoksi viranomaisille
Kaavan voimaan tulo	Kuulutus

Kunnanvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

4 ASEMAKAVALLE ASETETUT TAVOITTEET

4.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen maankäytön suunnittelua koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).

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

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

4.1.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunta on osoittanut ranta-asetmakaavan laatimisen kaavoitusohjelmassa vuodelle 2014. Kunnan tavoitteena on kehittää Mössön saarta nykytarpeiden mukaiseksi seuraten voimassa olevaa osayleiskaavaa.

4.1.3 Kaavoitusaloitteen tekijöiden asettamat tavoitteet

Kaavoitusaloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajan toimesta.

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

4.1.4 Selvitysten suositukset kaavan laatimiselle

Mössön saaren luontoselvityksen mukaan nykyiset rakennuspaikat ja niiden lähiympäristö soveltuvat hyvin rakentamiseen.

Luontoselvityksen suositusten mukaan Mössön saarelle sijoittuvat luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää nykytilansa kaltaisina. Selvitysalueen pohjoisosien arvokkaalle kallioalueelle tulisi suunnitella virkistyskäyttöä ohjaavia rakenteita tai opasteita, jotta kallioalueiden kulumista voidaan ehkäistä.

Luontoselvityksen suosituksena on, että kaava-alueen etelä- ja keskiosiin sijoittuvan lepakoille tärkeän ruokailualueen puustoa voidaan varovasti harventaa, mutta alueen ominaispiirteet tulee säilyttää eikä aluetta tule hakata avoimeksi. Mikäli rakennuksia joudutaan purkamaan, tulee ne tarkistaa lepakoiden varalta tai purkamistyöt tulee ajoittaa talviaikaan.

Arkeologisen selvityksen suositusten mukaan torpanpaikka 1800-luvun lopulta tai 1900-luvun alkupuolelta ehdotetaan luokiteltavaksi luokkaan muu kulttuuriperintökohde.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHTOTARKASTELU

Mössön saaren kaava-alueelle laadittiin luonnosvaiheessa kaksi eri toteutusvaihtoehtoa:

Vaihtoehto A - yhteisöllinen kaavaratkaisu

Vaihtoehdossa alueella olemassa olevat lomarakennukset ja mahdolliset uudet lomarakennuspaikat on osoitettu yhtenäisellä RM-merkinnällä.

Tämän yhden RM-alueen sisälle on osoitettu rakennusalat kullekin nykyiselle pihapiirille. Rakennusalat mahdollistavat maltillisen täydennysrakentamisen kussakin pihapiirissä.

Vaihtoehto B – erilliset omarantaiset rakennuspaikat osoittava kaavaratkaisu

Vaihtoehdossa alueella olemassa olevat lomarakennukset ja mahdolliset uudet lomarakennuspaikat on osoitettu erillisiksi omarantaisiksi rakennuspaikoiksi RA-merkinnöin.

Rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy Kirkkonummen rannikko- ja saaristoalueen osayleiskaavassa noudatetun mitoituksen mukaan, ottaen huomioon saaren rakennuskannan koon ja luonteen.

Rakennuspaikat ovat kooltaan yli 5000 m², joten kunnan rakennusjärjestyksen mukaan kullekin rakennuspaikalle voidaan osoittaa varsinaisen loma-asunnon lisäksi sivuloma-asunto. Olemassa olevat lomamökit sijoittuvat yhtä lukuun ottamatta näille rakennuspaikoille siten, että kullakin rakennuspaikalla on päärakennus ja sivulomarakennus.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

6.1.1 Mitoitus

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen sekä muistutusten perusteella on laadittu lopullinen ranta-asemakaava, jossa yhdistyy sekä yhteisöllinen että omarantaisien rakennuspaikkojen kaavaratkaisu.

Saaren itä- ja etelärannoille osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet, omarantaiset loma-asuntojen rakennuspaikat (3kpl) on osoitettu saaren itä-, länsi- ja eteläosaan.

Kaikkia korttelialueita yhdistää ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Saaren keskiosan pohjoisrannalle on osoitettu yhteinen lähivenepaikka (turvasatama). Ohjeellinen pelastushelikopterin laskeutumipaikka hätätilanteita varten on sijoitettu saaren keskiosaan avokalliolle luontaisesti soveltuvaan kohtaan.

Ranta-asemakaavan kokonaismitoitus on 1 450 k-m². Loma-asunnot sijoittuvat kahdelle RM-alueelle, jossa on yhteensä viisi rakennuspaikkaa sekä kolmelle omarantaiselle RA-alueelle. RM-alueella kolmelle rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 120 m² ja kahdelle 150 m². RA-alueille on osoitettu rakennusoikeutta kullekin 150m².

Lisäksi RA- ja RM-alueilla rakennuspaikan yhteyteen saa rakentaa erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 k-m².

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

Alueen eteläosaan, tulvavaara-alueelle sijoittuvat rakennukset on osoitettu merkinnällä tv. Rakennusosalalla olevaa rakennusta saa käyttää ja korjata. Jos tulvavaara alueella oleva rakennus tuhoutuu, tilalle ei saa rakentaa uutta rakennusta. Tv-merkinnällä on osoitettu yhteensä kolme rakennusta, ja niiden yhteenlaskettu kerrosala on 172 k-2. (eteläisin koulutustila 111 k-m², keskimäinen sauna 36 k-m² ja pohjoisin savusauna 25 k-m²).

Kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa yhteensä kahdeksan (8) vapaa-ajan asuntoa, mikä tarkoittaa noin 22 loma-asukasta Suomessa perheen keskikoolla (2,8 hlöä) laskettuna (Tilastokeskus 2018).

RM –alueiden pinta-ala on yhteensä 3,09 ha ja RA-alueiden pinta-ala on yhteensä 1,68 ha. Rakennuspaikkojen yhteisrantaviivan pituus on n.1,20 km. Mössön saaren rantaviivan pituus on 2,8 km, josta vapaan rannan osuus n. 2,0 km (71%). Muunnetun rantaviivan pituus on 1,41 km. Saaren kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 2,8 rakennuspaikkaa rantaviivakilometrille ja 5,67 rakennuspaikkaa mitoitus-rantaviivakilometrille.

Alueelle ei ole osoitettu erityisen paljon rakentamista. Rakentamiselle varattava rantaviiva pienenee yleiskaavaan verrattuna. Vapaata rantaviivaa jää noin 70 %. Ehdotusvaiheen jälkeen rantaviivaa on vapautunut lisää itäpuolisen korttelirajan muutoksella ja RM-korttelin muuttuessa osittain VL-alueeksi (sisältää yhteiskäyttöisen venesataman). Ranta-asemakaava parantaa yleisen virkistyskäytön mah-

dollisuutta verrattuna yleiskaavaan. Ranta-asetmakaavalla ei ole varattu uutta rantaviivaa rakentamiselle ja kaikki rakentaminen tapahtuu jo rakennetussa ympäristössä.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu mitoituksessa

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 Hästöön saaren mitoutusrantaviivaa on 1,34 km ja saareen on lupatietojen mukaan rakennettu 11 rakennuspaikkaa. Mitoitukseksi muodostuu 8,2 rakennuspaikkaa /mitoitusrantaviivakilometri. Vastaava luku Mössön saarella on 5,67 (= 8 rp / 1,41 Mkm). Jos verrataan kaavassa osoitettua rakennuspaikkojen lukumäärään Tallholmen ja Tavasten saarien rakennuspaikkamäärään rantakilometrille, voidaan todeta, että Mössössä lukumäärä on 2,36 Tavasten saarella 3,33 (= 14 / 4,2 km) ja Tallholmenilla 3,21 (= 9 / 2,8 km) rakennuspaikkaa/rantaviivakilometri. Todettakoon, että Hästöön 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 yleiskaava sallisi. Lisäksi rakentamisella ei varata uutta rantaviivaa rakentamiselle.

Kaikki uusi rakentaminen on ohjattu olemassa olevan rakentamisen välittömään läheisyyteen. Olevien loma-asuntojen rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta on vain lisätty vastaamaan nykyajan vapaa-asumisen vaatimuksia

6.2 Aluevaraukset

6.2.1 Loma-asuminen

RA

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE

RA-aluetta koskeva yleinen määräys:

Korttelialueelle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan lomarakennuksen.

Lomarakennuksen yhteyteen saa rakentaa erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30k-m².

Lomarakennukselle saa rakentaa korkeintaan 75 m² suuruisen puisen avoterassin.

Olemassa olevat alueella muusta rakennuskannasta erillään olevat loma-asunnot on merkitty RA-aluemerkinnällä. RA-korttelialueita on kolme ja ne kukin muodostavat yksittäisen oman rakennuspaikan eri puolilla saarta.

RM MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE

RM-aluetta koskeva yleinen määräys:

Korttelialueen eri rakennuspaikkoja ei saa lohkoa itsenäisiksi rakennuspaikoiksi.

Lomarakennuksen yhteyteen saa rakentaa erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30k-m².

Lomarakennukselle saa rakentaa korkeintaan 75 m² suuruisen puisen avoterassin tai pation.

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

Kaavan kaksi RM-korttelia sijaitsevat saaren eteläosissa. Olemassa olevista lomasunnoista muodostuvat korttelit, joissa toisessa on kolme rakennuspaikkaa ja toisessa kaksi rakennuspaikkaa.

6.2.2 Virkistys

VL LÄHIVIRKISTYSALUE

VL-aluetta koskeva yleismääräys:

Alueelle saa rakentaa yhteiskäyttöisen asukastuvan, jonka enimmäiskerrosala on 100 k-m².

Lähivirkistysalue on osoitettu yhteisen lähivenepaikan yhteyteen. Alueelle on osoitettu 100 k-m² rakennusoikeutta asukastuvalle nykyisen rakennuksen paikalle. Rakennus on toiminut aiemminkin yhteiskäytössä kokoontumis-, sauna- ja huolto-rakennuksena.

6.2.3 Maa- ja metsätalous

MY MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ YMPÄRISTÖARVOJA

MY-aluetta koskeva yleinen määräys:

Alueen rakennusoikeus on sijoitettu kaava-alueen RA- ja RM-kortteleiden alueelle.

Maa- ja metsätalousalueena on osoitettu rakennuspaikkojen välinen maasto, jonne on osoitettu ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä. Tarkoituksena on säilyttää muu metsäalue mahdollisimman luonnontilaisena.

6.2.4 Luonnonsuojelu

SL LUONNONSUOJELUALUE

Luonnonsuojelualueena on osoitettu nykyinen Mössön saaren luonnonsuojelualue saaren länsiosassa (YSA012721).

Alueella on noudatettava seuraavia rauhoitusmääräyksiä:

1. Alueella on kielletty

- a. *ojien kaivaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen sekä kaikenlainen muu maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja sen aineiden ottaminen,*
 - b. *metsän hakkuu sekä muu kasvien ja kasvinosien (marjoja ja siemeniä lukuun ottamatta) ottaminen ja vahingoittaminen,*
 - c. *metsästys sekä kaikenlainen eläinten häiritseminen ja pesien vahingoittaminen*
 - d. *rakennusten, laitteiden ja teiden, polkujen (luontopolkua lukuun ottamatta) ja johtolinjojen rakentaminen*
 - e. *samoin kaikenlainen muu toiminta, joka saattaa muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti kasvillisuuden tai eläimistön säilymiseen.*
2. *Edellä olevien säännösten estämättä voidaan alueelle rakentaa luontopolku sekä pystyttää sen varteen kohdeopasteita ja viitoituksia.*
 3. *Edellä olevista määräyksistä saadaan lääninhallituksen luvalla poiketa silloin, kun se on luonnonsuojelun alueen hoidon ja käytön kannalta perusteltua.*

S-1 SUOJELUALUE

Luonnonsuojelulaila 29 § suojeltu luontotyyppi.

Suojelualueena on osoitettu luonnonsuojelulaila 29 § suojeltu luontotyyppi: Tervaleppäluhta, kasvillisuus ja eläimistökohte.

Kohde on selvitysalueen eteläosiin sijoittuva tervaleppäluhta, joka on ympäristöstään selvästi erottuva, rehevä, lehtipuustoinen metsäalue. Alue on maalinnustolle tärkeää ruokailualueita. Alueella esiintyy myös lepakoita.

6.3 Osa-aluemerkinnät

luo-1 LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Toimenpiteet, jotka saattavat heikentää alueen luonnon monimuotoisuutta ovat kiellettyjä.

Kaava-alueella sijaitsevat paikallisesti arvokkaat luontokohteet on merkitty kaavaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo-1):

- Kallioalue

Kasvillisuus- ja eläimistökohte. Selvitysalueen pohjoisosiin sijoittuu laajahko kallioalue, jolla esiintyvä kalliometsäkasvillisuus on melko edustavaa ja paikoin lähes luonnontilaista.

- Rantaniittyalueet.

Kaksi pienehköä rantaniittyaluetta, jotka liittyvät lännessä Mössön saaren luonnonsuojelun alueen laajempaan rantaniittykokonaisuuteen. Saaren eteläpuolelle sijoittuva rantaniittykohte on hyvin vaatimaton.

luo-2 LUONNONTILAISENA HOIDETTAVA RANTA.

Alue tulee säilyttää luonnontilaisen kaltaisena ja puustoa saa poistaa vain pakottavasta syystä. Alueella ei saa toteuttaa sellaisia rakenteita tai toimenpiteitä, jotka muokkaavat rantakalliota.

Luo-2 alueet on merkitty kaavakarttaan niiltä osin, kun ne sijaitsevat RA- tai RM-korttelialueilla.

luo-3 LEPAKOIDEN KANNALTA TÄRKEÄ RUOKAILUALUE

Lepakoille tärkeän ruokailualueen puustoa voidaan varovasti harventaa, mutta alueen ominaispiirteet tulee säilyttää eikä aluetta tule hakata avoimeksi.

Eläimistökohte. Lepakoille tärkeäksi ruokailualueeksi luokiteltu metsäalue sijoittuu selvitysalueen etelä- ja keskiosiin. Alueella havaittiin pohjanlepakkoa sekä viiksi- ja/tai isoviiksisipiippaa.

IVl LÄHIVENEPAIKKA

Alueelle sallitaan yhteiskäyttöön tarkoitetut laiturirakenteet ja veneiden säilyttäminen.

Kaava-alueella sijaitseva lähivenepaikka. Alue varataan saaren asukkaiden ja saarella vierailevien yhteiskäyttöön tarkoitetuille laiturirakenteille ja veneiden säilyttämiselle.

s MUU KULTTUURIPERINTÖKOHDE.

Kaava-alueella sijaitsevat historiallisesti merkittävät kulttuuriperintökohteet on merkitty kaavaan kolmena aluemaisena rajauksena. Alueella sijaitsevien asutushistoriallisten rakenteiden poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja rakenteen riittävän dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuuluttava museoviranomaista.

6.4 Yleiset määräykset

Rakennuspaikkoja rajaavien aitojen rakentaminen on kielletty. Vesi-WC:iden rakentaminen on kielletty.

Korkeustason N2000 +3,0 metriä alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja eikä harmaiden jätevesien käsittelylaitteita.

Rakennukset tulee sijoittaa maastoon siten, ettei tarvita laajoja pengerryksiä tai maanmuokkausta. Laajaa maanmuokkausta vaativat perustukset sekä yli 2m korkeat näkyvät kellari- ja sokkelijulkisivut ovat kiellettyjä.

Harjakattoiset uudisrakennukset tulee sijoittaa rakennusaloille ensisijaisesti siten, että niiden harjan suunta on lähimmän rannan suuntainen. Rakennuksen näkyvän julkisivupinnan tulee olla väriltään tumma, murrettu sävy tai luonnonvärinen puu. Katon tulee olla harmaasävyinen ja mattapintainen tai suunnattu siten, ettei se aiheuta heijastuksia suurmaisemassa.

Rakennuksen katolle ja seiniin saa sijoittaa aurinkoenergiaa sekä muita uusiutuvia energiamuotoja hyödyntäviä järjestelmiä ja sisätilojen ylälämpenemistä estäviä ratkaisuja. Ne on suunniteltava rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina huomioiden ympäristöarvot ja maisemakuva.

Luontoarvojen huomioiminen

MY-alueella merkittävien, rungon halkaisijaltaan yli 20 cm kokoisten puiden kaataminen on kiellettyä. Kaava-aluetta koskee lisäksi 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

RA- ja RM-alueella rungon halkaisijaltaan yli 20 cm kokoisten puiden kaataminen on sallittua vain osoitetuilla rakennusaloilla.

Piharakenteet ja reitit tulee suunnitella siten, että maaston ja kasvillisuuden ominaispiirteet säilyvät.

Rakennusalojen ulkopuolelle jäävän korttelin osan puustoa on hoidettava niin, että sen ominaispiirteet säilyvät. Kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.

Mikäli rakennuksia joudutaan purkamaan, tulee ne tarkistaa lepakoiden varalta.

Vesihuoltoa koskevat määräykset

Vedenhankinta ja jätevesien käsittely tulee järjestää viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Puhtaan käyttöveden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä tulee laatia suunnitelma, joka on hyväksyttävä kunnan viranomaisilla ennen rakentamiseen ryhtymistä. Jätevesien käsittely tulee RM- ja RA-kortteleiden alueella hoitaa yhteisellä keskitetyllä järjestelmällä. Vesi-WC:t eivät ole sallittuja alueella.

Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta, etteivät jätevedet pääse merenpinnan nousun seurauksen sekoittumaan meriveteen.

6.5 Palvelut

Mössön saari tukeutuu Kirkkonummen ja Porkkalanniemen palvelutarjontaan.

6.6 Osoitteisto

Mössön ranta-asetemakaava-alueella osoitenimenä käytetään saaren nimeä Mössö.

Osoitenumerointi tehdään Kuntaliiton osoiteohjeen mukaisesti saaren pohjoisrannasta alkaen etäisyyteen perustuvana numerointina myötäpäivään kiertäen.

6.7 Liikenne

Mössön saaren maanomistaja laatii erillisen auto- ja venepaikkoihin liittyvän vuokrasopimuksen mantereella Hästöntien päässä olevan maanomistajan kanssa. Mantereelle osoitetaan 11 autopaikkaa ja 9 venepaikkaa.

Pelastushelikopterin paikka on siirretty avoimelle kallioalueelle venesatama-alueen läheisyyteen. Helikopterikenttä ei vaadi ympäristöltä muutoksia.

Alueen kiinteistöjä yhdistää ohjeellinen ulkoilureitti, jolla kevyt huoltoajo on sallittu tarvittaessa mm. mönkijöillä. Tervaleppälehdon poikki etelään kulkevan ulkoilureitin osalla huoltoajo ei ole sallittu.

6.8 Kunnallistekniikka

6.8.1 Hulevesien käsittely

Hulevedet käsitellään rakennuspaikkakohtaisesti.

6.8.2 Vesihuolto

Mössön saaren ranta-asetemakaava on kunnan vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolella.

Vesihuolto hoidetaan rakennuspaikkakohtaisesti. Alueelle voidaan rakentaa omat vesikaivot tai matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella voidaan miettiä yhteistä kaivoa ja lyhyitä putkilinjoja. Alueen maasto sekä luontoarvot huomioon ottaen ei ole järkevää tehdä pitkiä kunnallistekniikan linjavetoja.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa voimassa olevia lakeja ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita.

Kompostoivan käymälän käyttö lomarakennuksissa ja niiden erillisissä saunarakennuksissa on toimiva vaihtoehto vesi-WC:lle.

Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta, etteivät jätevedet pääse merenpinnan nousun seurauksen sekoittamaan meriveteen.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi seuraa kaavan laatimista koko laatimisprosessin ajan. Keskeisesti se kertoo, kuinka hyvin lopputulos vastaa niitä valtakunnallisia, seudullisia ja paikallisia tavoitteita, jotka kaavalle on työn alussa ja sen kuluessa asetettu. Tavoitteet on koostettu luvussa 4.

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

7.1 Kaavan yleisarvio

OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
Ihmisen elinolot ja elinympäristö	+	Loma-asuntojen myyminen yksityiseen käyttöön ei vaikuta merkittävästi olosuhteisiin saarella. Varman henkilökunnan käytöstä poistunut saari tarjoaa kehittyessään upeat loma-asumisen puitteet uusille saariasukkaille ja viihtyisän saarimiljööön saareissa vierailleille.
Maa- ja kallioperä	-	Ranta-asemakaavan toteuttamisella on vähäisiä paikallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Kaavassa ei osoiteta kokonaan uusia rakennuspaikkoja.
Vesi, ilmanlaatu ja pienilmasto	=	Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmanlaatuun. Rakennuspaikat on osoitettu siten, ettei niiden toteuttamisesta koidu merkittäviä vaikutuksia saaren tuuliolosuhteisiin ja pienilmastoon. Hulevedet imeytetään rakennuspaikoilla.
Ilmasto	+	Massiivipuiset lomarakennukset ovat tyyppinä hiiltä sitova ja ilmastoystävällinen ratkaisu. Esitetyt rakennuspaikat, erityisesti saaren eteläosissa ovat hyvin valjastettavissa paikallisen energiantuotannon tarpeisiin (kattopinnat aurinkosähkön tuotantoon, pienet rakennusten katolle sijoitettavat tuulivoimalat). Kesäasuntojen energiaratkaisu lienee mahdollista toteuttaa omavaraisesti. Kaavamääräyksiin on lisätty mahdollisuus sijoittaa katolle ja seiniin saa aurinkoenergiaa sekä muita uusiutu-

		<p>via energiamuotoja hyödyntäviä järjestelmiä ja sisätilojen ylläpennemistä estäviä ratkaisuja. Ne on suunniteltava rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina huomioiden ympäristöarvot ja maisemakuva.</p> <p>Alueen toiminnan haavoittuvuus ilmastonmuutoksen ääri-ilmiöiden yhteydessä arvioidaan erikseen kaavaprosessin edetessä.</p>
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	-	Lisärakentamisen volyymi on vähäinen ja sijoitettu saaren luontoa säästävästi. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen.
Luonnonvarat	=	Massiivipuurakenteiset lomarakennukset ovat hiiltä sitovia ja perustuvat uusiutuvaan luonnonvaraan. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonvaroihin suhteessa saaren nykykäyttöön.
Luonto ja luonnonympäristö	=	Kaava ei syrjäytä sellaisia tiedossa olevia luonnonympäristöjä, joilla olisi paikallista laajempaa arvoa.
Arkeologia	=	Kaavalla ei ole vaikutusta muinaisjäännöksiin.
Alue- ja yhdyskuntarakenne	=	Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen; uudisrakentamisen volyymi on vähäinen.
Yhdyskunta- ja energiatalous	+	Kaavaratkaisu tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja energiahuollon verkostoihin. Uudisrakentamisen yhteyteen on mahdollista toteuttaa omavaraisuutta parantavaa yksityistä aurinko- ja tuulienergiatuotantoa.
Liikenne ja liikkuminen	+	Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen. Yleiskaavan RM- alueen kuormitus on yleensä suurempi, kuin yksittäisen RA-alueen kuormitus, jolloin matkatuotos ja vaikutukset liikenteen määrään jäävät voimassa olevaa kaavaa pienemmäksi tai korkeintaan samankokoiseksi.
Maisema	-	Rakennuspaikat on osoitettu saaren rantaviivasta sisennettyinä siten, etteivät ne nouse häiritsevästi esille saaristomaisemassa. Pihapiirien täydennysrakentamisella saattaa olla vaikutuksia maisemakuvaan. Vaikutuksia voidaan lieventää rakentamisella ohjaamisella.

7.2 MRL 73 §:n sisältövaatimusten toteutuminen

Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Luonnonsuojelu, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen on ratkaistu kaavassa kestävän kehityksen ja viranomaissäädösten mukaisesti sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet on huomioitu hyvin kaavaratkaisussa. Alueen maisema-arvot ja virkistystarpeet on turvattu. Alueella säilyy riittävä määrä yhtenäisiä ja rakentamattomia ranta-alueita virkistyskäyttöön ja turvaamaan maisema- sekä luontoarvoja.

Vapaan käyttökelpoisen ja riittävän yhtenäisen rantaviivan määrän lisääntyminen suhteessa yleiskaavaan perustelee yleiskaavasta poikkeamisen. Yleiskaava on Mössön saaren osalta vanhentunut, saaren käyttö on muuttunut voimassa olevan yleiskaavan laatimisaikaisesta ja alkuperäisestä käytöstään.



KIRKKONUMMEN KUNTA

MÖSSÖN RANTA – ASEMAKAAVA

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