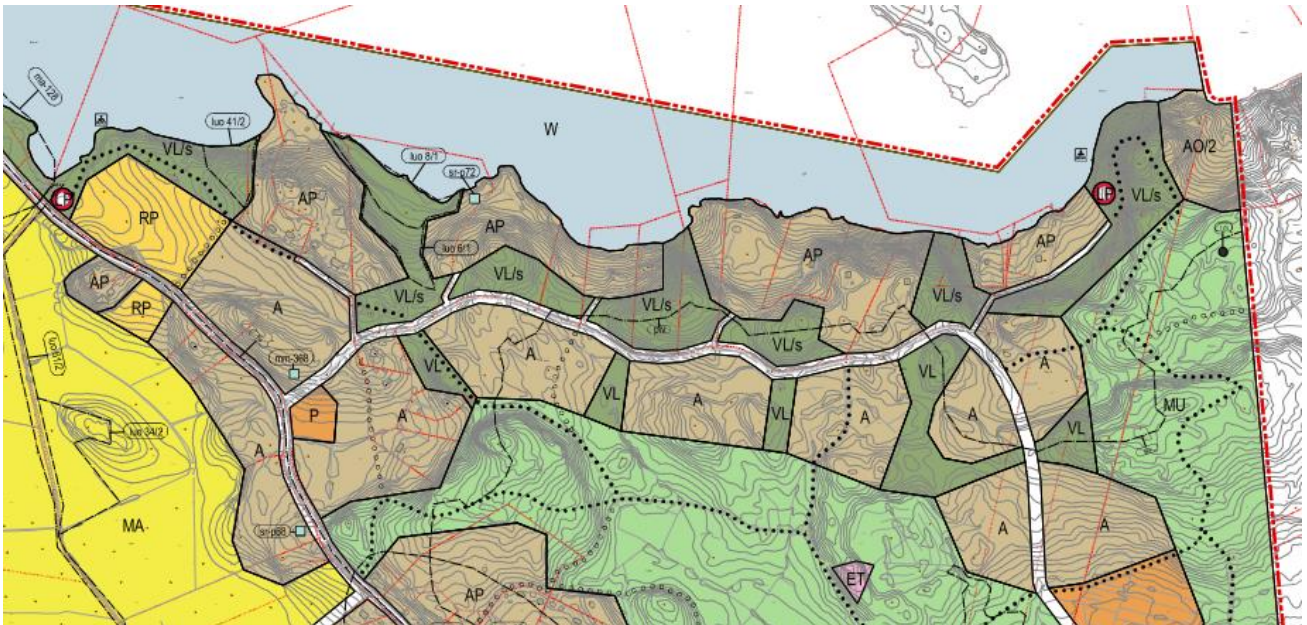


Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava on ollut monella tasolla haasteellinen suunnittelutehtävä. Kaavaprosessin aikana vastaava kaavoittaja on parhaalla mahdollisella tavalla pyrkinyt ottamaan huomioon kunnan tavoiteasettelun, suunnittelualueen maanomistajien tavoitteet ja kannanotot sekä viranomaisohjauksen. Niitä on yritetty yhteensovittaa toisiinsa kaavoittajan toimesta. Kaavan valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen valmistelu sekä niistä saatu palaute on edellyttänyt vastaavalta kaavoittajalta useita tapaamisia muutamien keskeisten maanomistajien kanssa. Käsitellyt maankäytön asiat ovat olleet haastavia koko prosessin ajan.

Todettakoon, että Kirkkonummen yleiskaava 2020 (jatkossa yleiskaava) on laadittu oikeusvaikutteisena (lainvoimainen v. 2000). Kunnassa osayleiskaavat on laadittu vuodesta 2000 lähtien oikeusvaikutteisina. Yleiskaavassa Humaljärven rantavyöhykkeelle on osoitettu loma-asumista (kaavamerkintä: RA-2/nro) ja Volsintien varrelle asumisen alueita (kaavamerkintä: A-1/nro).

Kaavan valmisteluaineisto

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan valmisteluaineisto (ytl 19.11.2015, 78 §) mahdollisti ympärivuotisen asumisen rantavyöhykkeellä kunnan tahtotilan mukaisesti: Volsintien varsi oli määrä asemakaavoittaa ensisijaisesti asumiselle (A) ja Humaljärven rantavyöhykkeelle pientalovaltaisia asuntoalueita (AP) ja Ingelsintien eteläpuolelle asuntoalueita (AP). Tavoitteena oli riittävä asuntorakentaminen, jotta asemakaavoitus olisi kaavataloudellisesti perusteltua. Tavoitteena oli myös toteuttaa uusi bussilinja Ingelsintietä myöten palvelemaan alueen asukkaita. Valmisteluaineistossa Ingelsintien liitti toisiinsa Volsintien ja Gesterbyntien.



Kuva 2. Ote Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan valmisteluaineistosta (ytl 19.11.2015). Kuvasta ilmenee Volsintien tievarren, Humaljärven rantavyöhykkeen ja Ingelsintien eteläpuolen maankäyttöä.

ELY-keskuksen lausunto valmisteluaineistosta

ELY-keskuksen lausunto on sisällöltään laaja ja siinä tuotiin esiin seuraavaa: maakuntakaavan valkoista aluetta koskee Helsingin seudulla suunnittelumääräys, jonka mukaan alue "on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä." Sittemmin tuolloinen maakuntakaavan on korvautunut Uusimaa-kaavalla 2050.

Lausunossa otetaan kantaa myös tuolloisen Uudenmaan maakuntakaavan valkoisiin alueisiin. Esimerkiksi Humaljärven rantavyöhykkeelle ja sen lähialueelle (kt. kuva 2) on osoitettu asumista jopa tuhannelle uudelle asukkaalle maakuntakaavan valkoisille alueille. Näille alueille osoitettu maankäyttö on ohjattava maakuntakaavan taajamatoi-

mintojen alueelle. Näin ollen edellä kuvatun alueen maankäyttöä ei olisi ollut mahdollista edistää laatimalla alueelle asemakaavoja. Lausunnon perusteella valmisteluaineiston maankäyttöä olisi syytä muuttaa huomattavasti.

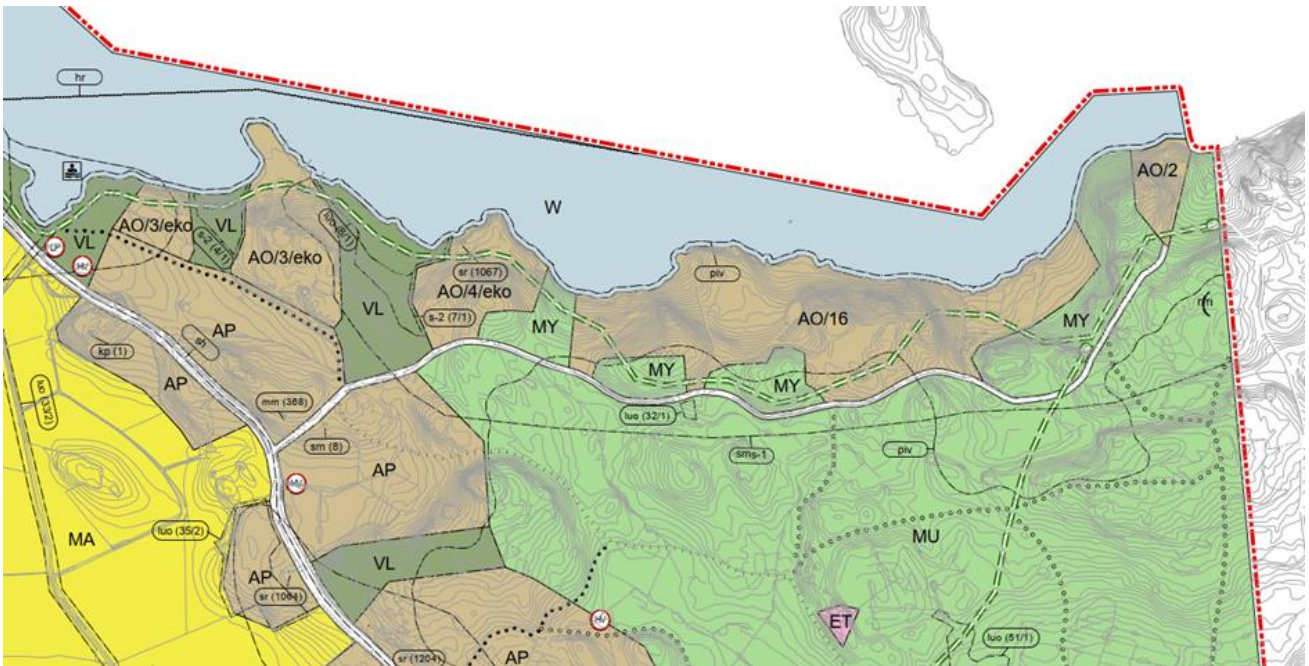
Valmisteluaineistossa on esitetty paljon virkistysalueita. Humaljärven rannoille on kuitenkin jätetty verrattain vähän vapaata, virkistyskäyttöön soveltuvaa rantaa, eikä esimerkiksi rantareittejä ole osoitettu. Kaavan jatkosuunnittelussa on syytä tutkia tarkemmin, miten osayleiskaava-alueelle osoitettavan asumisen kasvattamat virkistyskäyttöpaineet Humaljärven rannoilla hoidetaan.

Kunnan vastine ELY-keskuksen lausuntoon kaavan valmisteluaineistosta on tämän asian liitteenä.

Kaavaehdotus

Valmisteluaineiston palautteeseen laadittujen kaavoittajan vastineiden perusteella maankäyttöä tarkistettiin etenkin Humaljärven rantavyöhykkeen alueella ja maankäyttö muutettiin hajarakentamistyyppiseksi. Kaavaehdotuksessa Volsintien varrella oleva maankäyttö pohjoisinta asumisen aluetta lukuun ottamatta oli edelleen määrä toteuttaa asemakaavoittamalla asumiseen varattavat alueet.

Kunnan ja ELY-keskuksen edustajat ovat pitäneet kaavaehdotuksen laadinnan aikana kokouksen 13.2.2020 (muistio tämän asian liitteenä). Siinä esiteltiin kaavahankkeen suunnittelutilanne sekä käytiin läpi kaavateknisiä asioita ja asemakaavoitettavien alueiden lievealueiden maankäyttöä. Lisäksi hanketta on käsitelty Kirkkonummen suunnittelukokouksissa 25.2.2020, 19.5.2020 ja 4.12.2020. Viimeksi mainitussa suunnittelukokouksessa esiteltiin viimeisintä maankäyttösuunnitelmaa, jonka Humaljärven rantavyöhykkeen hajarakentamisen (AO) määrää ELY-keskus piti liian suurena. Rakentamisen määrä pohjautui yleiskaavan kantatilalaskelman rakennuspaikkoihin. ELY-keskuksen mukaan oikeuskäytäntöjen pohjalta ei näille kaikille ole mahdollista myöntää suunnittelutarveratkaisuja. Edelleen ELY-keskus totesi, että tämänkaltainen maankäyttöratkaisu voi heikentää myös liikkumavaraa kunnassa suunnittelutarvelupahakemusten suhteen, eli ei voida oikeasti harkita rakentamisen edellytyksiä vaan ne otetaan osayleiskaavan mukaisina.



Kuva 3. Ote Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan ehdotuksesta (kh 26.4.2021, § 151).

Kunnan tahtotila mahdollistaa omarantainen ympärivuotinen asuminen Humaljärven rantavyöhykkeellä säilyi huolimatta Uudenmaan ELY-keskuksen valmisteluaineistosta antamista lausunnoista. Kaavaehdotusta ryhdyttiin laatimaan käyttäen yleiskaavan kantatilalaskelman mukaista mitoitusta asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla, siis myös Humaljärven rantavyöhykkeellä.

Vakiintuneen käytännön mukaisesti osayleiskaavahankkeiden lähtökohtana on asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella mahdollistaa yleiskaavan kantatilalaskelman mukaiset laskennalliset rakennuspaikat, sillä maanomistajat kokevat ne saavuttamukseen edukseen. Näin toimittiin myös tässä osayleiskaavahankkeessa. Tosin riittävin pe-

rustein voidaan osayleiskaavahankkeissa olla toteuttamatta laskennallisia rakennuspaikkoja. Kaavaehdotuksen se-
lostuksen aineistosta (kuva 3) ilmenee asemakaavoitettavat alueet ja haja-asutustyyppiset alueet, joiden rakennus-
paikkamitoitus pohjautuu yleiskaavan laskennallisiin rakennuspaikkoihin.

Seuraavassa kaavaehdotuksen erillispientalojen asuntoalueen (AO/nro) kaavamääräys:

ERILLISPIENTALOJEN ASUNTOALUE.

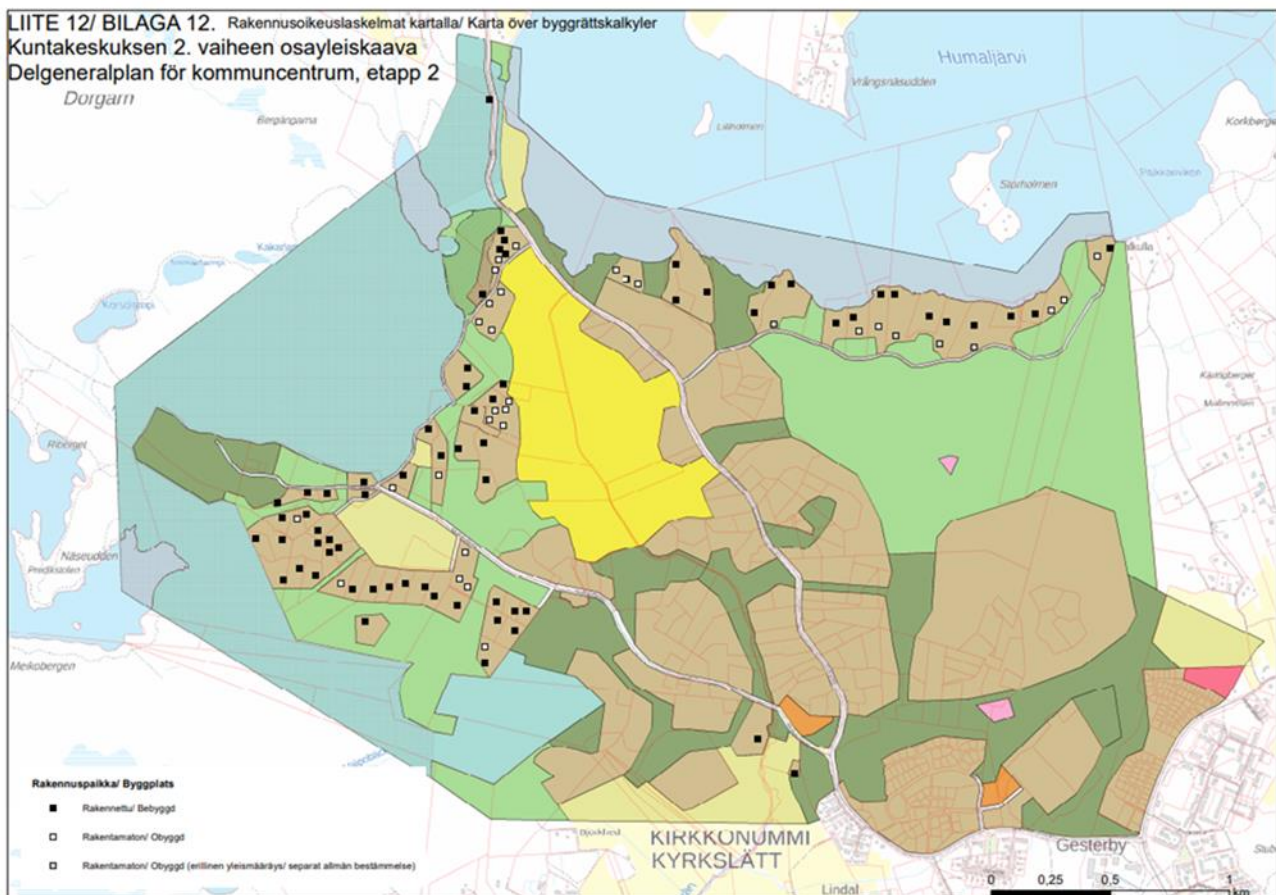
Alueelle saa sijoittaa erillispientaloja. Merkinnumero (/nro) ilmoittaa rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän alueella. Rakennuspaikkoja toteutettaessa on noudatettava kaavaselostuksen rakennusoikeuslaskelmaa, liite 11.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden erillispientalon sekä siihen liittyviä talousrakennuksia. Erillispientalon kerrosala saa olla enintään 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Erillispientalon kerrosalaan saa sisältyä pääasunnon lisäksi enintään 40 k-m² sivuasunto kuitenkin niin, että rakennuspaikalla on enintään kaksi asuntoa. Alueella ei sallita erillisten sivuasuntojen rakentamista. Muilta osin rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

AO/nro BOSTADSOMRÅDE MED FRISTÅENDE SMÅHUS.

På området är det tillåtet att bygga fristående småhus. Siffran i beteckningen (/nr) anger det största antalet byggplatser på området. Vid byggande på byggplatser ska man iaktta byggrättskalkylen i planbeskrivningen, bilaga 11.

På byggplatsen får man bygga ett fristående småhus samt anknyttande ekonomibyggnader. Det fristående småhusets våningsyta får vara högst 300 v-m² och dess största tillåtna våningstal två. Ett fristående småhus våningsyta får utöver huvudbostaden omfatta en sidobostad på högst 40 v-m², dock så att det på byggplatsen finns högst två bostäder. På området är det inte tillåtet att bygga separata sidobostäder. I övrigt iaktas vid byggande bestämmelserna i byggnadsordningen.



Kuva 4. Kaavaehdotuksen liitekartta 12: hajarakentamisalueiden rakennetut ja rakentamattomat rakennuspaikat.

Kunnanhallituksen päätöksen 26.4.2021 (§ 151) mukaisessa kaavaehdotuksessa Humaljärven rantavyöhykkeelle oli mahdollista toteuttaa yhteensä 28 erillispientaloa viiteen eri asumisen ryppäeseen (AO/nro). Rakennuspaikkojen määrä pohjautuu yleiskaavan mukaisiin kantatilojen laskennallisiin rakennuspaikkoihin. Niistä suurimmalle (AO/16)

oli toteutettu yhdeksän loma-asuntoa, jotka oli mahdollista muuttaa ympärivuotiseen asumiseen. Lisäksi tälle alueelle oli esitetty uusia rakennuspaikkoja seitsemän. Kaavaehdotuksessa oli kaikkiaan nykyisiä loma-asuntoja tai ympärivuotisia asuintaloja 16 (kt. kuvat 3 ja 4).

Erityisen haastavaksi nousi yhden keskeisen maanomistajatahon tilanne koskien seuraavia suunnittelualan tiloja:

- Ingels (257-435-1-63), jolla yleiskaavan mukaisesti 11 rakennuspaikkaa
- Sigurds (257-450-1-8), jolla yleiskaavan mukaisesti 17 rakennuspaikkaa
- Björkbacka (257-450-2-35), jolla yleiskaavan mukaisesti 2 rakennuspaikkaa.

Edellisessä kappaleessa luetellut tilat kuuluvat perikunnalle, jonka haasteellista tilannetta kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut on parhaan kykynsä mukaisesti pyrkinyt ratkaisemaan. Perikunta haluaa saada ratkaisun omistamiensa tilojensa kehittämiseksi, sillä osa perikunnan jäsenistä haluaisi realisoida osuutensa perinnöstä ja osa on valmis odottamaan kaavaehdotuksen mahdollistamien alueiden asemakaavoituksen toteutumista. Perikunnan omistuksessa olevilla tiloilla on yleiskaavan mukaisia laskennallisia rakennuspaikkoja peräti 30, joista viisi on rakennettu (kaksi ympärivuotisesti asuttua ja kolme loma-asuntoa). Kaavaehdotuksessa perikunnan omistuksessa oleville tiloille osoitettiin asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelta yhteensä 13 uutta rakennuspaikkaa (AO). Perikunnan tahtotila oli saada riittävä määrä yksittäisiä rakennuspaikkoja, jotta perinnönjako saataisiin päätökseen. Tämän johdosta kaavaehdotuksen maankäyttöä oli tarve tarkentaa Volsintien länsipuolisella alueella, jolla perikunnalla oli omistuksessaan maita. Kyseinen alue sijaitsee Volsintien ja Ingelsin maisemapeltoaukean välissä.

Kaavaehdotuksen liitekartalta 12 (kuva 4) ilmenee muiden muassa Humaljärven ranta-alueen tilojen rakennustilanne sekä niiden yleiskaavan mahdollistamat toteuttamattomat laskennalliset rakennuspaikat. Lisäksi huomionarvoista on, että AO/16 ja AO/2-alueiden tilat ovat pääsääntöisesti pinta-alaltaan verraten suuria.

ELY-keskuksen lausunto kaavaehdotuksesta

Lausunossa tuotiin esille maakuntakaavojen ohjausvaikutus. Asemakaavoitettavien alueiden tuomista kaava-alueen pohjoisosassa, Volsintien varressa maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen ulkopuolelle ELY-keskus pitää perusteettomana. Maankäyttö on siten maakuntakaavan tavoitteiden ja yleiskaavan sisältövaatimusten vastainen. Niin ikään lausunossa todetaan, ettei osayleiskaavan alue lukeudu MAL-suunnitelman ensisijaiseen kehittämisvyöhykkeeseen eikä alue ole saavutettavuudeltaan, joukkoliikenteen palvelutasoltaan eikä ilmastovaikutuksiltaan asumisen ensisijaista aluetta.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu haja-asutusalueelle ja Humaljärven rantaan erillispientalojen asuntoaluetta (AO), jolla rakentamisen on ajateltu tapahtuvan suunnittelutarveratkaisujen tai ranta-alueella poikkeamismenettelyn kautta. Kyseinen kaavamerkintä (AO) on ristiriidassa kaavan ohjaustavoitteen kanssa.

Kunnan vastine ELY-keskuksen lausuntoon on tämän asian liitteenä.

Ilmastovaikutusten arviointi

Kuntakeskuksen 2, vaiheen osayleiskaavan ilmastovaikutusten arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2022, raportti tämän asian liitteenä.) suositukset on otettu huomioon kunnanvaltuuston hyväksymässä osayleiskaavassa. Tosin kaava-aineistossa on tuotu esiin, että toimivan joukkoliikenteen järjestäminen alueelle on haasteellista. Arviointi pohjautui kaavaehdotuksen maankäyttöön. Viranomaisneuvottelussa 7.9.2022 esiteltiin sekä arviointi että sen suositukset jatkosuunnittelulle. Arvioinnin laatimisesta kunta sai kiitosta.

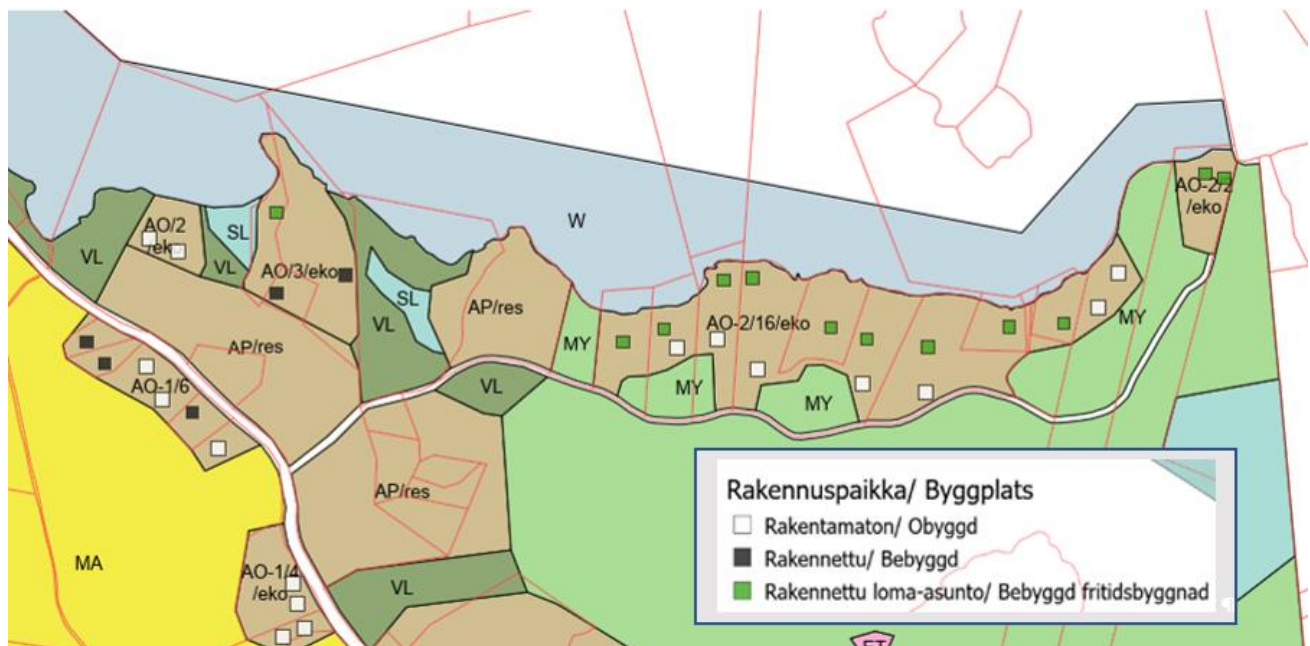
Ilmastovaikutusten arviointiraportin valmistumisen jälkeen kunnassa on tehty päätös toteuttaa GWP-kampus nykyisen Gesterbyn koulukeskuksen alueelle. Suurin osa nykyisestä koulukeskuksesta puretaan. Kampukseen keskitetään suomen- ja ruotsinkieliset ylä- ja alakoulut sekä päiväkotitoimintaa. Hanke pantiin vireille loppuvuonna 2022. Kunnan näkökulmasta olisi edullista, mikäli kampuksen lähialueella asuisi riittävän paljon oppilaita, mikä vähentäisi koulukuljetusten määrää.

Osayleiskaavan alueen asumisen alueet ovat alle neljän kilometrin etäisyydellä GWP-kampuksesta. Näin ollen voidaan olettaa, että Volsintien varren ja sen lähialueen täydennysrakentaminen asuinpaikkana herättää kiinnostusta. Sama koskee Vilhonkumuntien ja Gesterbyntien läheisyyteen suunniteltuja asuntoalueita. Osayleiskaava mahdollistaa noin 4000 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle, minkä ansiosta myös alueen joukkoliikenteen kehittämisedellytykset paranevat. Kirkkonummen joukkoliikenneviranomainen HSL on osayleiskaavan ehdotusvaiheen viran-

Kunnan tahtotila Humaljärven rantavyöhykkeen ympärisvuotisen asumisen tärkeydestä tuotiin neuvottelussa esille. Lisäksi kunnan edustajat pyrkivät selvittämään kaavahankkeeseen liittyviä haasteita kuten esimerkiksi tässä vastauksessa aiemmin kuvatun perikunnan osalta. Neuvotteluun valmistellussa maankäyttösuunnitelmassa (kaavakartta) Humaljärven rannalla sijaitsevan perikunnan omistuksessa olevan AO/nro-alueen rakennuspaikkojen määrää oli jo vähennetty yhdellä: rantavyöhykkeellä kaksi rakennuspaikkaa (AO/2, kt. kuva 5). Kunnan taholta neuvottelutavoitteena oli välittää ja edistää sekä kunnan että maanomistajatahojen neuvonpitojen mukaisten tavoitteiden ymmärtämistä ELY-keskuksen suuntaan.

Neuvottelussa esiteltiin uudet kaavamääräykset, jotka koskivat neuvotteluun laaditun maankäyttösuunnitelman (kaavakartta) AO-1/nro ja AO-2/nro -alueita. Lisäksi Volsintien pohjoisimmat asemakaavoitettavat alueet osoitettiin suunnitelmassa AP/res -alueina, mikä tarkoittaa niiden toteuttamista vasta kun niiden eteläpuoleiset pientaloalueet (AP) oli pääsääntöisesti rakennettu. Lisäksi rantavyöhykkeen asumisen mahdollistamille alueille oli merkitty /eko-kaavamerkintä (seudullisesti merkittävä ekologinen käytävä), jonka määräys edellytti yhteyden toimivuuden turvaamista niin, että eläinten liikkuminen on turvattu. Lisäksi maanrakennustyö on alueella luvanvaraista (MRL 128 §).

ELY-keskuksen mukaan Volsintien äärellä sijaitsevien AO-1/nro-alueiden rajautumista maantiehen pidettiin haasteellisina, kun valmisteltu maankäyttösuunnitelma (kaavakartta) mahdollisti melko paljon asuntorakentamista, joskin neuvotteluun valmisteltu kaava-aineisto mahdollisti esimerkiksi AO-1/6 -alueelle ennen alueellisen vesihuollon toteuttamista enintään kolme uutta rakennuspaikkaa. Erillisen kaavamääräyksen mukaisesti AO-1/6 -alueelta on määrä toteuttaa enintään neljä ajoneuvoliittymää Volsintielle.



Kuva 6. Ote viranomaisneuvotteluun valmistellusta kartasta, josta ilmenee Volsintien varrella AO-1/nro -alueiden ja Humaljärven rantavyöhykkeen maankäytön nykytilanne. Kuvasta ilmenee, että AO-2/nro -alueille on 11 rakennettu loma-asuntoa.

Huomionarvoista AO-1/nro -alueen kaavamääräyksessä oli yleiskaavan laskennallisten rakennuspaikkojen toteuttamismahdollisuus. Vesihuollon toteuttaminen alueella mahdollistaa rakennuspaikan jakamisen kahdeksi tietyin edellytyksin. Se tulee kuitenkin vasta ajankohtaiseksi, kun asemakaavoitus lähialueella (AP/res) käynnistyy, sillä kunnallistekniikan rakentaminen luo näille rakennuspaikoille taloudellisesti järkevät edellytykset vesihuoltoon liittymiselle.

Seuraavassa maankäyttösuunnitelman (kaavakartta) AO-1/nro -alueita koskeva kaavamääräys:

ERILLISPIENTALOJEN ASUNTOALUE, JOLLA MAHDOLLISTA RAKENNUSPAIKAN JAKAMINEN RAKENNUSPAIKKOJEN LIITYTTYÄ ALUEELLISEEN VESIHUOLTOJÄRJESTELMÄÄN.

AO-1/nro

BOSTADSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS DÄR DET ÄR MÖJLIGT ATT DELA BYGGPLATSEN DÄ BYGGPLATSERNA ANSLUTITS TILL VATTENFÖRSÖRJNINGSSYSTEMET PÅ OMRÅDET.

Alueelle saa sijoittaa erillispientaloja. Merkin­nän numero (/nro) ilmoittaa laskennallisten rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän alueella (kaavaselostuksen liite 11).

På området är det tillåtet att bygga fristående småhus. Beteckningens nummer (/nr) meddelar det riktgivande maximiantalet kalkylerade byggplatser på området (planbeskrivningens bilaga 11).

AO-1-alueen rakennuspaikka voidaan jakaa kahdeksi rakennuspaikaksi, mikäli molemmat rakennuspaikat liitetään alueellisen vesihuol­lon verkostoon. Uuden rakennuspaikan vähim­mäiskoko on 2500 m².

En byggplats på AO-1-område kan delas in i två byggplatser, om båda byggplatserna ansluts till vattenförsörjningsnätet på området. Minimistorleken på en ny byggplats är 2500 m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kak­siasuntoisen erillispientalon sekä siihen liittyviä talousrakennuksia. Erillispientalon rakennusoi­keus on enintään 300 k-m² ja suurin sallittu ker­rosluku on kaksi. Erillispientalon toinen asunto voi olla enintään 40 m². Alueella ei sallita eril­listen sivuasuntojen rakentamista. Muilta osin noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

På byggplatsen får man bygga ett fristående småhus med högst två bostäder samt ankny­tande ekonomibygnader. Det fristående små­husets bygggrätt är högst 300 v-m², och dess största tillättna våningstal två. Den andra bos­taden i det fristående småhuset får vara högst 40 m². På området är det inte tillåtet att bygga separata sidobostäder. I övrigt beaktas bestämmelserna i byggnadsordningen.

Seuraavassa maankäyttösuunnitelman (kaavakartta) AO-2/nro -alueita koskeva kaavamääräys:

ERILLISPIENTALOJEN JA LOMA-ASUNTOJEN ASUNTOALUE.

AO-2/nro

BOSTADSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS OCH FRITIDSBOSTÄDER.

Alueelle saa sijoittaa erillispientaloja sekä lo­ma-asuntoja. Merkin­nän numero (/nro) ilmoit­taa laskennallisten rakennuspaikkojen enim­mäislukumäärän alueella (kaavaselostuksen liite 11).

På området är det tillåtet att bygga friståen­de småhus och fritidsbostäder. Beteckningens nummer (/nr) meddelar det riktgivande maxi­miantalet kalkylerade byggplatser på området (planbeskrivningens bilaga 11).

Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mu­kaisen tilan yhdelle rakennuspaikalle saa ra­kentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon tai loma-asunnon. Tilan muut osayleiskaavan hyväksymisajankohtana toteutumattomat ra­kennuspaikat on toteutettava loma-asuntoina ja vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

På en byggplats på en lägenhet i enlighet med tidpunkten för godkännande av delgeneral­planen får man bygga ett fristående småhus med en bostad eller en fritidsbostad. De övri­ga obygga byggplatserna vid tidpunkten för godkännande av delgeneralplanen ska byggas som fritidsbostäder och minst 100 meters av­stånd från strandlinjen.

Harkittaessa rakennuspaikan soveltuvuutta ympärivuotiseen asumiseen perusteena on, että rakennuspaikalle on laadittu vesihuol­to­suunnitelma, jossa osoitetaan, voidaanko rakennuspaikka liittää alueelliseen verkostoon tai useamman rakennuspaikan yhteisverkos­toon.

Då byggnadsplatsens lämplighet för åretom­boende prövas, är grunden den att det för byggnadsplatsen har uppgjorts en vattenför­­sörjningsplan, i vilken det visas, att byggnads­platsen kan anslutas till ett för området byggt nät eller till ett för flera byggnadsplatser ge­mensamt nät.

Erillispientalon rakennusoikeus on enintään 250 k-m², ja loma-asunnon rakennusoikeus on enintään 150 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Alueella ei sallita sivuasuntojen rakenta­mista. Muilta osin noudatetaan rakennusjärjes­tyksen määräyksiä.

Byggrätten för ett fristående småhus är högst 250 v-m² och byggrätten för en fritidsbostad högst 150 v-m². Det största tillättna våningsta­let är två. På området tillåts inte byggande av sidobostäder. I övrigt beaktas bestämmelserna i byggnadsordningen.

Neuvotteluihin valmisteltu aineisto mahdollisti omarantaiset ympärivuotiset asumisen rakennuspaikat Humaljärven rantavyöhykkeellä. Niin ikään alueen maanomistajat vaikuttivat olevan asetetun tavoitteen takana.

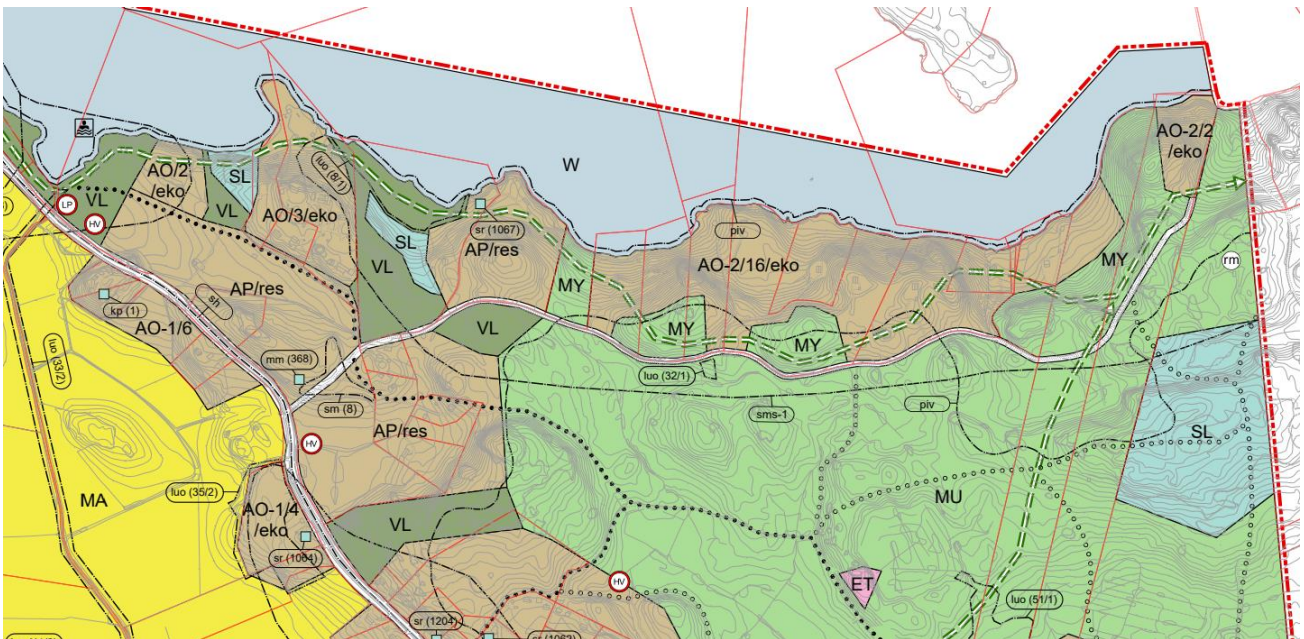
Humaljärven rantavyöhykkeen asumisen alueiden kaavamääräys oli päivitetty neuvotteluun (AO-2/nro). Sen mukaisesti rakennuspaikat oli mahdollista säilyttää myös loma-asuntokäytössä. Määräyksen mukaan kullekin tilalle oli mahdollista toteuttaa yksi ympärivuotinen asuinrakennus. Kaavamääräyksen mukaisesti esimerkiksi AO-2/16 -alueelle olisi mahdollista toteuttaa enimmillään kymmenen ympärivuotista asuinrakennusta (kaavaehdotus mahdollisesti 16 ympärivuotista asuinrakennusta), sillä mikäli yleiskaava mahdollistaa tilalle yhtä useamman laskennallisen rakennuspaikan, niin joko se tai ne on toteutettava loma-asuntoina. Vastaavasti AO-2/2 -alueelle, joka koski yhtä tilaa, oli täten mahdollista toteuttaa yksi ympärivuotinen asuinrakennus ja yksi loma-asunto. Kuvasta 6 ilmenee nykytilanteen mukainen maankäyttö, myös vuoden 2023 alun tilanne.

Viranomaisneuvottelussa käydyin keskustelun pohjalta voitiin olettaa, että Uudenmaan ELY-keskus saattaa käyttää MRL:n 195 §:n mukaista oikaisukehotusta koskien Humaljärven rantavyöhykkeen maankäyttöä, mikäli se kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn valmistellaan neuvotteluun valmistellun kaltainen esitys. Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelujen näkemyksen mukaan neuvotteluun laaditussa maankäyttösuunnitelmassa kaavamääräyksiin oli otettu huomioon kaavaehdotuksen palaute niin hyvin kuin mahdollista. Neuvotteluissa kunnan edustajat toivat esille, ettei AO-2/nro -alueiden asemakaavoittaminen ole kaavataloudellisesti perusteltavissa.

Kunnanvaltuuston hyväksymä osayleiskaava

Kunnanvaltuusto hyväksyi 24.10.2022 (77 §) Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan, jonka aineistoa oli hienosäädetty tietyin osin viranomaisneuvotteluun valmistellun aineiston pohjalta.

ELY-keskuksen oikaisukehotus koskee osayleiskaavan kahta kaavamerkintää: AO-1/nro ja AO-2/nro. Todettakoon, että muutoin kaavasta on tehty neljä valitusta. Perustellut vastaukset laaditaan niihin, kun kunnan vastaus oikaisukehotukseen on toimitettu ELY-keskukselle sekä kun tiedossa on ELY-keskuksen jatkotoimenpiteet kunnan vastaukseen.



Kuva 7. Ote Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavasta (kv 24.10.2022, § 77).

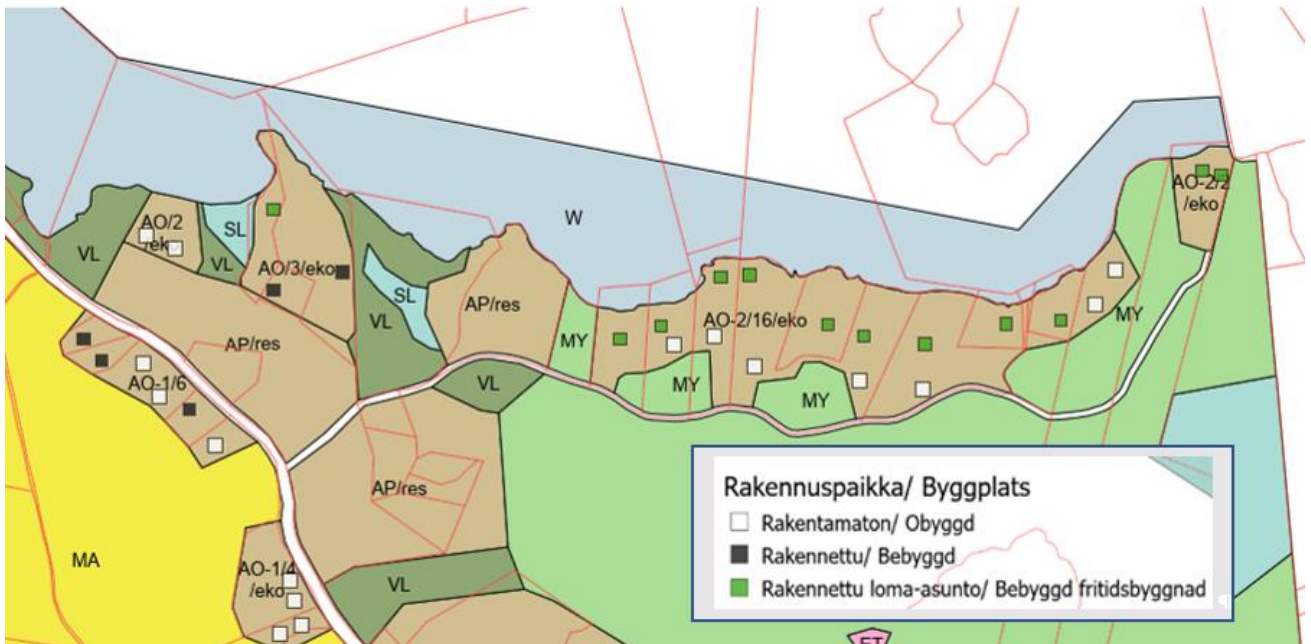
Osayleiskaavan ehdotusvaiheen viranomaisneuvotteluun laadittua maankäyttösuunnitelmaa (kaavakartta) on sama kuin kunnanvaltuuston hyväksymä osayleiskaava alueilla, joita oikaisukehotus koskee. Sen sijaan kaavamääräyksiä on viranomaisneuvottelun jälkeen jalostettu. Muutokset koskevat muiden muassa AO-1/nro ja AO-2/nro-alueiden määräyksiä. Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut on valmistellut hyväksymiskäsittelyyn MRL:n mukaisen kaava-aineiston ottaen huomioon kunnan tahtotilan sallia ympärivuotinen asuminen Humaljärven rantavyö-

hykkeellä kuitenkin hieman lievemmin kuin vuonna 2015 tullessa lainvoimaisessa Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavassa.



Kuva 8. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on esitetty Humaljärven rantavyöhykkeellä Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan maankäyttö (AO-2/2) rajautuen Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavaan (oikeanpuoleinen kuva), jossa rantavyöhykkeellä osayleiskaavojen rajaan rajoittuu neljän erillispientalon muodostama ryhmä (AO/4).

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava rajautuu Humaljärven ranta-alueella Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavan neljän erillispientalon ryhmään (AO/4, kuva 8). Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavassa mahdollistettiin omarantaiset ympärivuotisesti asuttavat rakennuspaikat Kirkkonummen yleiskaavan 2020 periaatteiden mukaisina. Kunnan lähtökohta on kohdella alueen maanomistajia samoilla periaatteilla myös Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavassa (AO/nro ja AO-2/nro), joskin osin hieman rajoitetummin kuin Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavassa. Ympärivuotinen asuminen on sallittava Humaljärven rantavyöhykkeellä osayleiskaavasta riippumatta.



Kuva 9. Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukainen maankäyttö (HUOM! sama kuin kuva 5). Siitä ilmenee, että AO-2/16 -alueella on ainoastaan yksi maanomistaja, jonka tila on rakentamaton (läntisin tila, jolla kaksi rakennuspaikkaa). Kyseisen tilan rantaviivasta noin 2/3 säilyy vapaana.

Osayleiskaavassa Humaljärven etelärannan tilakohtainen rakennusoikeus (AO-2/nro) pohjautuu yleiskaavan laskennallisiin rakennuspaikkoihin kuitenkin niin, että yleiskaavan laskennallisista rakennuspaikoista kullekin rantatilalle sallitaan ainoastaan yksi ympärivuotinen asuinrakennuspaikka. Mikäli kyseisten alueiden tiloilla on yhtä enemmän yleiskaavan laskennallisia rakennuspaikkoja, on tilan muut rakennuspaikat toteutettava loma-asuntoina. Kaava-

määräyksen mukaisilla alueilla on täten mahdollista toteuttaa enintään kymmenen ympärivuotisesti asuttua omakotitaloa. Se tarkoittaa, että viisi maanomistajaa voi toteuttaa ympärivuotisesti asuttavat kodit muuttamatta tilansa loma-asunnon käyttötarkoitusta tai purkamatta nykyistä loma-asuntoaan. Vastaavasti viisi maanomistajaa on pakotettu muuttamaan nykyinen loma-asunto ympärivuotiseksi joko sitä laajentamalla tai korvaamalla se uudella asuinrakennuksella, mikäli rakennuspaikalla halutaan asua ympärivuotisesti. Mikäli kaikki alueen maanomistajat toteuttavat vähintään yhden ympärivuotisen asuinrakennuksen, voidaan alueille toteuttaa lisäksi enintään kuusi uutta loma-asuntoa. Mikäli tilojen maanomistajat eivät toteuttaisi ympärivuotista asumista alueille, olisi loma-asuntoja enimmillään 18, joista seitsemän olisi uusia. Edellä kuvatun mukaisesti Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan Humaljärven ranta-alueen AO-2/16 -alueella poiketaan yleiskaavan laskennallisista rakennuspaikoista mahdollistaen kuitenkin tilalle yksi ympärivuotinen asuinrakennus ja näin ollen alueen mitoitus poikkeaa Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavan tilakohtaisesta rakennuspaikkamitoituksesta.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava tähtää maanomistajien tasapuoliseen kohteluun mahdollisimman hyvin. Esimerkiksi AO-1/nro -alueet Volsintien varrella mahdollistavat paitsi tässä vastauksessa esille nostetun perikunnan maankäyttötavoitteet myös yleisesti yleiskaavan mukaisten laskennallisten rakennuspaikkojen toteuttamisedellytykset alueen maanomistajille. Liittyminen alueelliseen vesihuoltoon mahdollistaa rakennuspaikan jakamisen kahdeksi, mikäli rakennuspaikkojen vähimmäispinta-ala on 2500 m². Lisärakentamisen mahdollistaminen alueella on kunnan näkemyksen mukaan myönteinen sekä MRL:n mukainen.

Osayleiskaavan maankäyttö mahdollistaa aiemmin tässä vastauksessa esille nostetulle perikunnalle 12 uuden rakennuspaikan (AO/nro ja AO-1/nro) muodostamisen ennen kuin perikunnan muilla alueilla (AP/res) ajankohtaistuu asemakaavoitus. Tämä tieto on luettavissa kuvista 9 ja 10. Edellisen lisäksi perikunnan omistuksella olevilla tiloilla on ennen osayleiskaavan hyväksymistä toteutettu kaksi ympärivuotisesti asuttua omakotitaloa ja kolme loma-asuntoa. Näin perikunnan pesänjako olisi mahdollista saattaa loppuun. Todettakoon, että perikunnan uusista rakennuspaikoista kolme sijaitsee osayleiskaavan AO-1/6 -alueella.

Seuraavassa osayleiskaavan AO-1/nro -alueen kaavamääräys:

ERILLISPIENTALOJEN ASUNTOALUE,
JOLLA MAHDOLLISTA RAKENNUSPAIKAN
JAKAMINEN RAKENNUSPAIKKOJEN LIITYTTYÄ
ALUEELLISEEN VESIHUOLTOJÄRJESTELMÄÄN.

AO-1/nro

BOSTADSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE
SMÅHUS DÄR DET ÄR MÖJLIGT ATT DELA
BYGGPLATSEN DÅ BYGGPLATSERNA ANSLUTITS
TILL VATTENFÖRSÖRJNINGSSYSTEMET PÅ
OMRÅDET.

Alueelle saa sijoittaa erillispientaloja. Merkin-
nän numero (/nro) ilmoittaa laskennallisten
rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän
alueella (kaavaselostuksen liite 11).

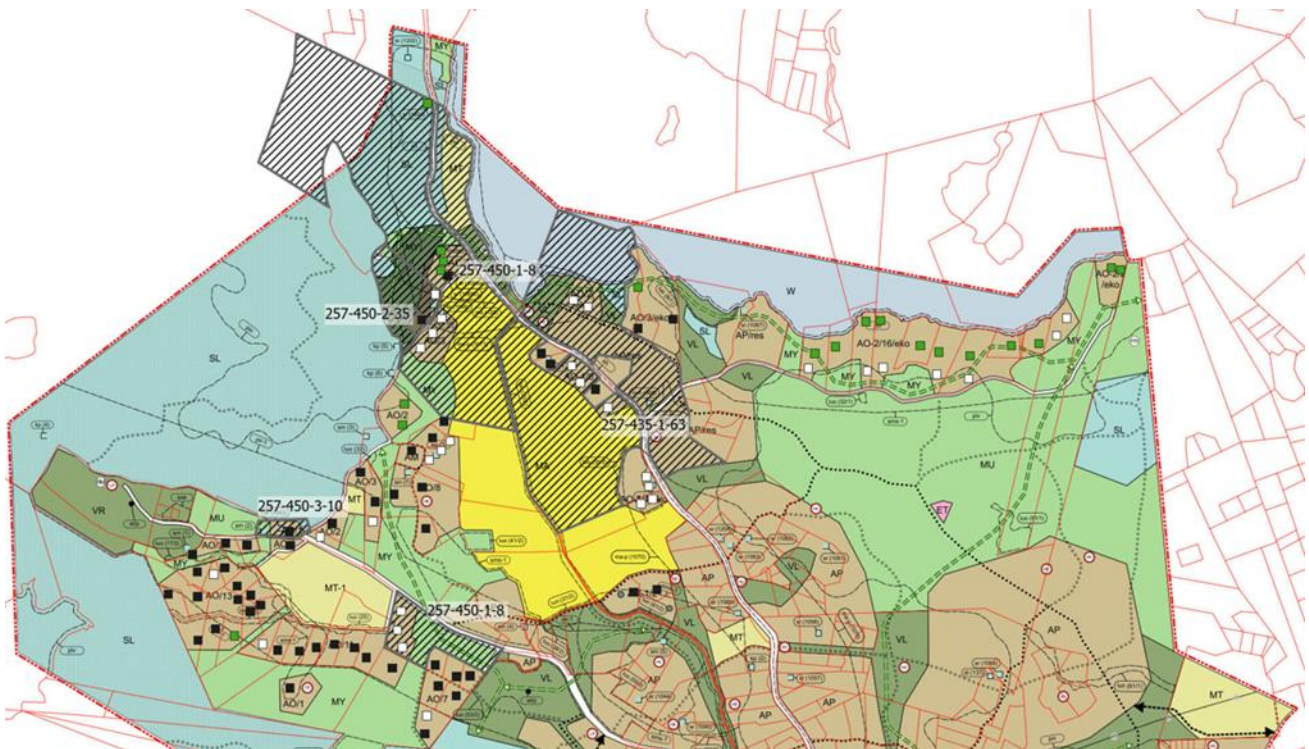
På området är det tillåtet att bygga fristående
småhus. Beteckningens nummer (/nr) meddel-
lar det riktgivande maximiantalet kalkylerade
byggplatser på området (planbeskrivningens
bilaga 11).

AO-1-alueen rakennuspaikka voidaan jakaa
kahdeksi rakennuspaikaksi, mikäli molemmat
rakennuspaikat liitetään alueellisen vesihuol-
lon verkostoon. Uuden rakennuspaikan vähim-
mäiskoko on 2500 m².

En byggplats på AO-1-område kan delas in i
två byggplatser, om båda byggplatserna ans-
luts till vattenförsörjningsnätet på området.
Minimistorleken på en ny byggplats är 2500
m².

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kak-
siasuntoisen erillispientalon sekä siihen liittyviä
talousrakennuksia. Erillispientalon rakennusoi-
keus on enintään 300 k-m² ja suurin sallittu ker-
rosluku on kaksi. Erillispientalon toinen asunto
voi olla enintään 40 m². Alueella ei sallita eril-
listen sivuasuntojen rakentamista. Muilta osin
noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

På byggplatsen får man bygga ett fristående
småhus med högst två bostäder samt ankny-
tande ekonomibyggnader. Det fristående små-
husets bygggrätt är högst 300 v-m². och dess
största tillåtna våningstal två. Den andra bos-
taden i det fristående småhuset får vara högst
40 m². På området är det inte tillåtet att bygga
separata sidobostäder. I övrigt beaktas bestäm-
melserna i byggnadsordningen.



Kuva 10. Yllä olevasta kartasta ilmenee pääosin osayleiskaavan pohjoisosassa sijaitsevat Ingelsin, Sigurdsin ja Björkbackan tilat.

Seuraavassa osayleiskaavan AO-2/nro -alueen kaavamääräys:

ERILLISPIENTALOJEN JA LOMA-ASUNTOJEN ASUNTOALUE.

Alueelle saa sijoittaa erillispientaloja sekä loma-asuntoja. Merkinnän numero (/nro) ilmoittaa laskennallisten rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän alueella (kaavaselostuksen liite 11).

Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaisen tilan yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon tai loma-asunnon. Tilan muut osayleiskaavan hyväksymisajankohtana toteutumattomat rakennuspaikat on toteutettava loma-asuntoina ja vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Harkittaessa rakennuspaikan soveltuvuutta ympärivuotiseen asumiseen perusteena on, että rakennuspaikalle on laadittu vesihuoltosuunnitelma, jossa osoitetaan, voidaanko rakennuspaikka liittää alueelliseen verkostoon tai useamman rakennuspaikan yhteisverkostoon.

Erillispientalon rakennusoikeus on enintään 250 k-m², ja loma-asunnon rakennusoikeus on enintään 150 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Alueella ei sallita sivuasuntojen rakentamista. Muilta osin noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

AO-2/nro

BOSTADSSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS OCH FRITIDSBOSTÄDER.

På området är det tillåtet att bygga fristående småhus och fritidsbostäder. Beteckningens nummer (/nr) meddelar det riktgivande maximumtalet kalkylerade byggplatser på området (planbeskrivningens bilaga 11).

På en byggplats på en lägenhet i enlighet med tidpunkten för godkännande av delgeneralplanen får man bygga ett fristående småhus med en bostad eller en fritidsbostad. De övriga obyggnadsplatserna vid tidpunkten för godkännande av delgeneralplanen ska byggas som fritidsbostäder och minst 100 meters avstånd från strandlinjen.

Då byggnadsplatsens lämplighet för åretomboende provas, är grunden den att det för byggnadsplatsen har uppgjorts en vattenförsörjningsplan, i vilken det visas, att byggnadsplatsen kan anslutas till ett för området byggt nät eller till ett för flera byggnadsplatser gemensamt nät.

Byggrätten för ett fristående småhus är högst 250 v-m² och byggrätten för en fritidsbostad högst 150 v-m². Det största tillåtna våningstalet är två. På området tillåts inte byggande av sidobostäder. I övrigt beaktas bestämmelserna i byggnadsordningen.

Kuvasta 9 ilmenee nykytilanteen mukainen rakentaminen Humaljärven rantavyöhykkeellä. Koskien AO-2/16 - ja AO-2/2 -alueita voidaan todeta, että ympärivuotisen asumisen mahdollistaminen koskee ainoastaan kymmentä osayleiskaavan tilaa, mikä ei ole kunnan mukaan luokiteltavissa seudullisesti merkittäväksi rakentamisen määräksi eikä näin ollen ylitetä esimerkiksi asemakaavoituksen kynnystä.

Kirkkonummen vastaus ELY-keskuksen oikaisuvaatimukseen

Taustaa

Kirkkonummen kunta edistää väestökasvua, elinkeinoelämän myönteistä kehitystä, liikenteen sujuvuutta ja riittävien virkistysalueiden varaamista laatimalla alueellisia osayleiskaavoja. Kuntakeskuksen kehittäminen on priorisoitu korkealle. Viime vuosien aikana on tehty suuria päätöksiä rakennushankkeista kuntakeskukseen: Jokirinteen oppimiskeskus ja Kirkkonummen hyvinvointikeskus ovat toiminnassa, lisäksi yhteis- ja GWP-kampusten toteuttamisesta on tehty päätökset. Kunta panostaa laadukkaiden palvelujen järjestämiseen asukkailleen. Kirkkonummen hyvinvointikeskus on sittemmin myyty ja sen omistaa LähiTapiola.

Päätös toteuttaa GWP-kampus nykyisen Gesterbyn koulukeskuksen alueelle tehtiin vuonna 2022. Suuri osa nykyisen koulukeskuksen rakennuksista puretaan. Purkutyöt ovat käynnissä. Kampukseen keskitetään suomen- ja ruotsinkieliset ylä- ja alakoulut sekä päiväkotitoimintaa. Kuntakeskuksen ydinalueelle toteutetaan puolestaan yhteiskampus, johon sijoittuvat suomen- ja ruotsinkielisten lukioden lisäksi kasalais- ja musiikkiopisto sekä kuvataidekoulu. Osayleiskaavan alueen kotitaloudet ovat pisimmillään alle neljän kilometrin etäisyydellä molemmista kampuksista. Näin ollen voidaan olettaa, että Gesterbyntien ja Volsintien tievarsien sekä niiden lähialueiden kehittäminen asumiseen kiinnostaa asuinpaikkana.

Tällä hetkellä Vilhonkumuntien ja Gesterbyntien vaikutusalueella asuville on tarjolla verraten hyvä bussiliikenteen palvelutaso syöttäen myös joukkoliikenteen käyttäjiä matkakeskukseen, jossa voi kätevästi vaihtaa joukkoliikennevälinettä linja-autosta lähijunaa ja päinvastoin. Sen sijaan Volsintien bussilinja on palvelutasoltaan heikko palvelun etupäässä koululaisliikennettä. Osayleiskaava mahdollistaa noin 3650 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle nykyisten noin 1400 asukkaan lisäksi, minkä ansiosta alueen joukkoliikenteen kehittämisedellytykset paranevat, joskin haaste koko kaava-alueen asukkaita palvelevasta joukkoliikenteestä on pitkän aikavälin tavoite. Tavoitevuoteen 2050 mennessä alueella asuu noin 5000 asukasta. Kirkkonummen joukkoliikenneviranomaisen HSL on osayleiskaavan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa (7.9. 2022) todennut, että HSL on valmis joukkoliikenteen kehittämiseen alueelle asukasmäärän kasvaessa.

Kunnan tavoitteena on kasvattaa osayleiskaavan alueella väestömäärää, mikä loisi edellytykset joukkoliikenteen palvelujen parantamiselle. Niin ikään kunnan tavoitteena on yhteensovittaa Kuntakeskuksen 1. ja 2. vaiheen osayleiskaavojen toteuttaminen siten, että ensimmäisen vaiheen mukainen uusi Louhosrinteen alueen kokoojakatu toteutetaan Gesterbyntieltä Jorvakseen. Näin keskustan liikealueella Kirkkonummentien ruuhkaisuuteen voidaan vaikuttaa ohjaamalla pääkaupunkiseudulle suuntautuvaa ajoneuvoliikennettä Jorvakseen ja edelleen Länsiväylälle. On hyvin oletettavaa, että merkittävä osa osayleiskaavan alueen asukkaista hyödyntäisi liikkumisessa edellä kuvattua uutta ajoneuvoliikenteen yhteyttä.

Oikaisukehotuksen kohta, joka koskee kaavamerkintää AO-1/nro

Oikaisukehotuksessa todetaan, että yleiskaavan erillispientalojen asuntoalueen kaavamerkintä (AO-1/nro) olisi muutettava pientalovaltaisen asuntoalueen reservialueeksi (AP/res). Perusteena väitetään, että kyseisten alueiden lähialue on tiiviisti rakennettu. Kunnan mielestä väite ei pidä paikkaansa. Kuvasta 11 ilmenee, että yleiskaavan AO-1/nro -alueiden läheisyydessä rakentaminen on vähäistä. Alueiden länsipuolella on laaja peltoaukea, joka säilyy rakentamattomana. Niin ikään Volsintien itäpuoleinen alue on laajalti rakentamaton.

Aiemmin tässä vastauksessa esille nostetun perikunnan pesän jakaminen mahdollistuu osayleiskaavan AO-1/nro -kaavamääräyksen ansiosta. Kaavaehdotuksessa nämä kaksi aluetta (AO-1/nro -alueet) kuuluivat asemakaavoitettaviin alueisiin (AP). Käytännössä AO-1/nro alueet ovat luokiteltavissa asemakaavoitettaviin alueisiin, sillä niiden täydennysrakentamisen ehtona eli rakennuspaikan jakaminen kahdeksi edellyttää alueellisen vesihuoltojärjestelmän toteuttamista. Mitä ilmeisimmin vesihuollon rakentaminen ajoittuu lähialueen asemakaavan tai asemakaavo-

jen toteuttamiseen. Kun AO-1/nro-alueiden läheisyydessä käynnistyy asemakaavoitus, on hyvin mahdollista, että perusteet kyseisten alueiden liittämiseksi kaavahankkeeseen ovat järkeviä.

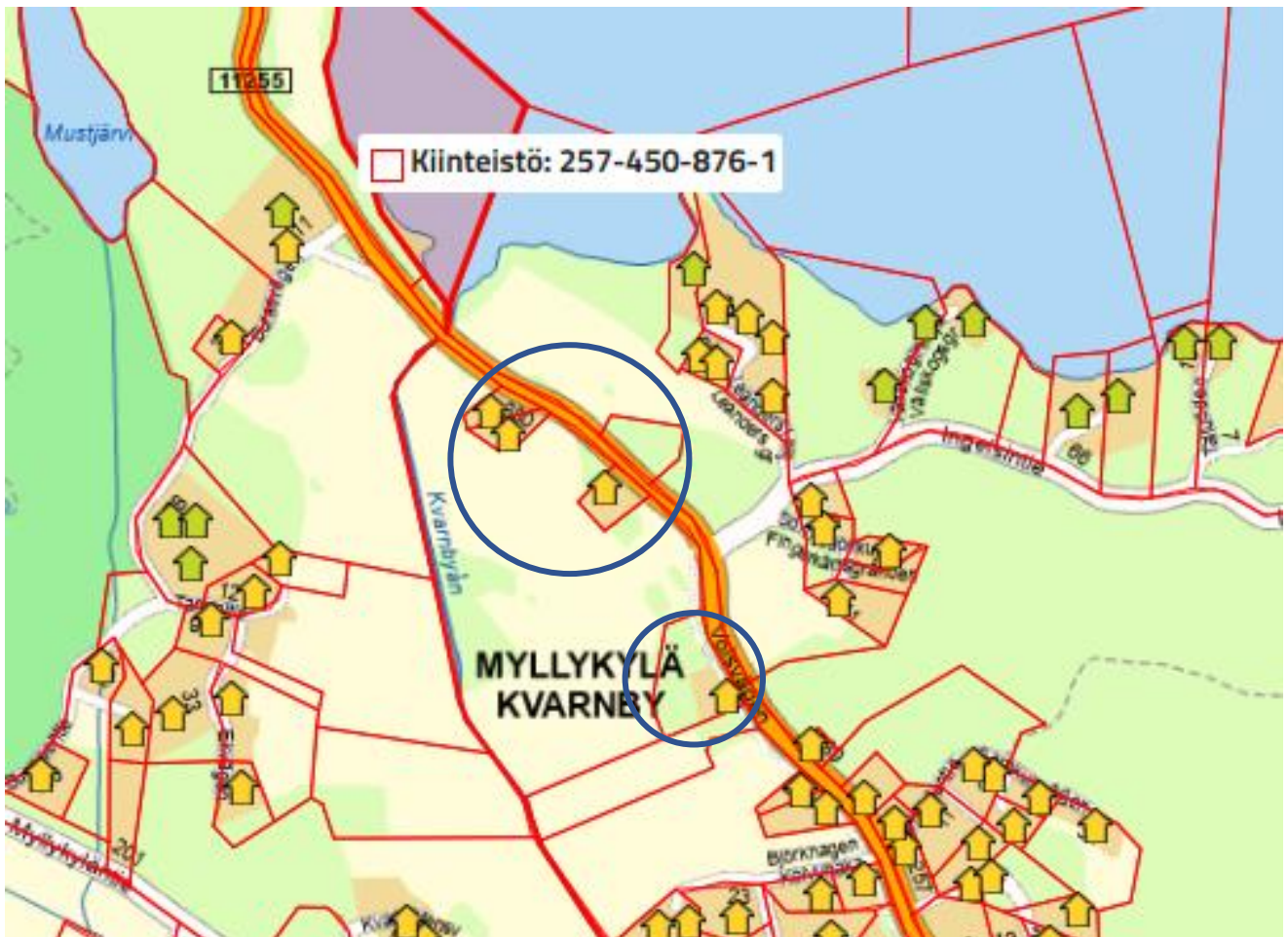
Ennen alueellisen vesihuollon toteuttamista voidaan AO-1 -alueille ympärivuotisia asuinrakennuksia kaikkiaan kymmenen.

Oikaisukehotuksessa todetaan, ettei AO-1/nro -alueiden toteuttaminen kohtelisi maanomistajia tasapuolisesti ja tämän takia ei olisi edellytyksiä myönteisille suunnittelutarveratkaisuille. Tässä yhteydessä on syytä tuoda esille, että nykytilanteessa esimerkiksi AO-1/6 alueelle on mahdollista osoittaa ainoastaan kolme uutta rakennuspaikkaa. Kunnan näkemyksen mukaan uusien rakennuspaikkojen määrä on kohtuullinen eikä täten ole estettä suunnittelu-
tarveratkaisujen myöntämiselle. Kunnan käytäntönä tosin on, että kerrallaan voidaan myöntää vain yksi lupa samalle alueelle, mikäli rakennuspaikoilla on sama kantatila.

Erillinen kaavamääräys koskee AO-1/6 -alueen ajoneuvoliittymien määrää ja sen mukaisesti alueelta on toteutettavissa enintään neljä ajoneuvoliittymää Volsintielle. Seuraavassa edellä kuvattu kaavamääräys:

Erillispientalojen asuntoalueella, jolla mahdollista rakennuspaikan jakaminen rakennuspaikkojen liittyttyä alueelliseen vesihuoltojärjestelmään (AO-1/6) ajoneuvoliittymien määrä Volsintielle saa olla enintään neljä.

På bostadsområde för fristående småhus där det är möjligt att dela byggplatsen då byggplatserna anslutits till vattenförsörjningssystemet på området (AO-1/6) får antalet fordonsanslutningar till Volsvägen vara högst fyra.



Kuva 11. Ote Kirkkonummen karttapalvelusta, josta ilmenee alueen ympärivuotisesti asutut asuinrakennukset (keltaiset rakennukset) ja loma-asunnot (vihreät rakennukset). Oikaisukehotuksessa esille nostettujen AO-1/nro-alueiden sijainnit, jotka sijaitsevat Volsintien länsipuolella, on likimääräisesti osoitettu ympyröillä.

Oikaisukehotuksen kohta, joka koskee kaavamerkintää AO-2/nro

Oikaisukehotuksessa edellytetään, että yleiskaavan erillispienalojen asuntoalueen kaavamerkintä (AO-2/nro) olisi muutettava loma-asuntoalueeksi (RA). Se vastaisi olemassa olevan Kirkkonummen yleiskaavan 2020 maankäyttöä. Kunta on kuitenkin asettanut kaavoitustavoitteeksi omarantaisten ympärivuotisesti asuttujen rakennuspaikkojen toteuttamisen tässä kaavahankkeessa.

Oikaisukehotuksessa todetaan, että ympärivuotisen asumisen salliminen AO-2/nro alueilla edellyttää asemakaavan laatimista. Tässä yhteydessä on todettava, että ELY-keskuksen ohjaus on alueen suunnittelun osalta ollut vähintäänkin eriparista, mikä ilmenee ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun muistiosta, johon vastaava kaavoittaja (Pudas) kiteytti seuraavaa:

”ELY:n kommentit ovat edelleen ristiriitaisia. Toisaalta ELY katsoo, että asemakaavoitusta (AP/res), ts. taa-jamatoimintoja ei tulisi ulottaa näin etäälle kuntakeskuksesta mutta toisaalta ELY edellyttää hajaraken-nuspaikkojen (AO) osalta asemakaavoitusta. Reservialueen merkinnällä pyritään siihen, että pohjoisimmat AP-alueet ovat toteutusjärjestyksessä viimeisinä. Osayleiskaavan pohjalla on lainvoimainen yleiskaava, ja olisi kohtuutonta maanomistajille osayleiskaavassa poistaa yleiskaavan mukaiset hajarakennusoikeudet, sillä ELY:n mukaan näitä laskennallisia rakennuspaikkoja ei voi osoittaa hajarakentamiseen (AO) eikä myös-kään asemakaavoitettaviksi asuntoalueiksi (AP/res). Osayleiskaavassa hajarakennusoikeuksia on jo vähen-netty merkittävästi tietyiltä maanomistajilta.”

Edellä kuvattu muistion kirjaus on osuva ja osoittaa kyseisten alueiden (AO-2/nro) maankäytön haastavuuden. Pe-rusteita kyseisten alueiden asemakaavoittamiselle ei ole, sillä toteuttamiskelpoisuus kaavatalouden näkökulmasta edellyttäisi merkittävän määrän uutta ympärivuotista asumista, minkä ELY-keskus ja Uudenmaan liito tyrmäsivät lausunnoissaan kaavan valmisteluvaiheen kaavasunnitelmasta.

Kunta haluaa pitää kiinni maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta. Tässä tapauksessa osayleiskaavan maankäyt-töä on syytä verrata Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavan rantavyöhykkeen maankäyttöön. Kuvasta 8 ilmenee, että ympärivuotisen asumisen mahdollistava rantarakentaminen on sallittua Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaa-vassa (AO/4). Lisäksi on todettava, että edellä mainitun osayleiskaavan alueella on rakentamatonta rantaviivaa mer-kittävän paljon laajan luonnonsuojelualueen (SL) ansiosta.

On vähintäänkin ristiriitaista, että Uudenmaan ELY-keskuksen oikaisukehotuksen väittäjä, jonka mukaan ranta-poikkeamispäätöksillä ei toteutuisi maanomistajien tasapuolinen kohtelu tilanteessa, jossa osayleiskaavan AO-2/nro -kaavamääräyksen lähtökohtana on juuri yleiskaavan laskennalliset rakennuspaikat. Kaavamääräys on räätä-löity Humaljärven eteläiselle rantavyöhykkeelle niin, että se mahdollistaa rajoitetusti ympärivuotisen asumisen.

Oikaisukehotuksessa todetaan, ettei kaavahankkeen yhteydessä ole tehty rantaviivamitoitustarkastelua. Hyvään virkatoimintaan liittyy vastuu. ELY-keskus ei tuonut esille mitoitusrantaviivatarkastelua kaavaehdotuksesta anta-massaan lausunnossa. Näin ollen asian tuominen käsittelyyn oikaisukehotuksessa ei ole asianmukaista etenkin tilanteessa, jossa rantaviivalla ainoastaan yksi maanomistaja ei ole hyödyntänyt Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaista rakennusoikeuttaan.

Yhteenveto

Kirkkonummen kunta pitää Uudenmaan ELY-keskuksen oikaisukehotusta tarpeettomana ja pysyttää täten kunnan-valtuuston päätöksen koskien Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaa (24.10.2022, 77 §).