

MUSTIKKARINNE

ASEMAKAAVA

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti
26.4. - 28.5.2021

YHTEENVETO ANNETUISTA LAUSUNNOISTA JA MUISTUTUKSISTA SEKÄ NS. KAAVOITTAJAN VASTINEET NIIHIN

Lausunnot:

1.	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)	10.6.2021
2.	Uudenmaan liitto	11.6.2021
3.	Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)	3.6.2021
4.	Länsi-Uudenmaan museo	7.6.2021
5.	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos	2.6.2021
6.	Kirkkonummen kunta/ Rakennusvalvonta	31.5.2021
7.	Kirkkonummen kunta/ Tontti- ja paikkatietopalvelut	26.5.2021
8.	Fingrid Oyj	28.5.2021
9.	Länsi-Uudenmaan poliisilaitos	17.5.2021
10.	Nimistötoimikunta	8.4.2021
11.	Masalan asukasyhdistys	20.5.2021
12.	Kyrkslätt's hembygdsförening r.f.	12.5.2021
13.	Kyrkslätt landsbygdsförening r.f.	19.5.2021
14.	Kirkkonummen ympäristöyhdistys	14.6.2021
15.	Caruna Oy	11.6.2021
16.	Kirkkonummen kunta / Ympäristönsuojelu	17.6.2021
17.	Espoon seudun ympäristöterveys	14.6.2021

Muistutukset:

18.	Muistutuksenantaja 1	28.5.2021
19.	Muistutuksenantaja 2	24.5.2021
20.	Muistutuksenantaja 3	28.5.2021
21.	Muistutuksenantaja 4	22.5.2021
22.	Muistutuksenantaja 5	25.5.2021
23.	Muistutuksenantaja 6	27.5.2021

Seuraavilla tahoilla **ei ollut huomautettavaa** kaavaehdotuksesta:

- a) TeliaSonera Finland Oyj ja Kirkkonummen kunta / Vanhusneuvosto

Seuraavat tahot **eivät antaneet** lausuntoa kaavaehdotuksesta:

- b) Kirkkonummen kunta / Kirkkonummen Vesi, Perusturva, Sivistys- ja vapaa-
aikapalvelut, Vammaisneuvosto sekä HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä, Kyrkslätt Natur och Miljö rf, Fortum Power and Heat Oy, Elisa Oyj, DNA
Oyj ja Gasum Oy Ab.

Lausunnot:

1. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

10.6.2021

1.1

Yhdyskuntarakenne

ELY-keskus on valmisteluvaiheessa antamassaan lausunnossa (17.7.2021) tuonut esiin Mustikkarinteen asemakaavaan kohdistuvat tavoitteet ja haasteet niin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavoituksen, yleiskaavoituksen kuin MAL- sopimuksen osalta.

Yhdyskuntarakenne ratkaistaan yleiskaavassa ja samalla varmistetaan maankäytön ja liikenteen yhteensovittaminen kestäväällä tavalla. Mustikkarinteen asemakaavan laatimisen kannalta oleellinen Masalan osayleiskaava ei ole ollut ehdotuksena nähtävillä, eikä ELY-keskus näin ollen ole voinut arvioida Mustikkarinteen asemakaavan toimivuutta suhteessa Masalan yhdyskuntarakenteen kokonaisuuteen.

ELY-keskus totesi valmisteluvaiheen lausunnossaan, että Mustikkarinteen asemakaavan tavoitteet hiilidioksidipäästöjen minimoinnista ovat tarpeellisia ja hyviä. Parhaimmillaan kaava voi antaa arvokasta tietoa esimerkiksi erilaisten teknisten ratkaisujen vaikutuksista asutuksen mitoitukseen. ELY-keskus totesi kuitenkin myös, että on tarpeen varmistaa, että hyvät hankkeet sopeutuvat ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen ja edistävät osaltaan tärkeiksi todettuja päästövähennystoimia kuten joukkoliikenteen käyttöä. Valmisteluvaiheessa ELY-keskus katsoi, että alueen toteuttamiseen kestävästi liittyi merkittäviä epävarmuuksia (mm. kestävä liikkuminen, kaavan osittainen toteutuminen, energiaratkaisu).

Kaavoittajan vastine:

*Masalan osayleiskaavan ehdotus on ollut nähtävillä 15.11.-17.12.2021. Suunnitelualueella on voimassa Kirkkonummen kunnanvaltuuston 6.3.2023 (§ 13) hyväksymä ja kunnanhallituksen **XX.6.2023 (§ xx)** päätöksellä osittain voimaan määrämä Masalan osayleiskaava. Mustikkarinteen asemakaava-alue sisältyy voimaan määrättyyn alueeseen. Osayleiskaavassa on osoitettu asemakaavoitettaville alueille suuntaa antavat aluetehokkuudet ja selvitetty näiden tehokkuuksien avulla mahdollisia asukasmääriä sekä alueiden kytkeytymistä yhdyskuntarakenteeseen. Mustikkarinteen asemakaava toteuttaa Masalan osayleiskaavaa.*

Masalan osayleiskaavan liikenneselvityksessä (Ramboll 2020) on todettu, että Mustikkarinteen asemakaavan merkitys Masalan liikennejärjestelmän toimivuuteen ei ole ratkaiseva silloisista luonnosvaiheen mitoitusvaihtoehdosta huolimatta. Masalan osayleiskaavan liikenneselvitystä on täydennetty vuonan 2021 (Ramboll) liikenne-ennusteiden tarkistuksella. Selvityksessä on Masalan alueen liikenteen toimivuustarkastelu sekä vaiheistettu liikenneverkon kehityspolku.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Kirkkonummi sisältyy Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaan, johon ei kaavan oikeuskäsittelyn myötä kohdistunut muutoksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 § mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa. Maakuntakaava on luonteeltaan yleispiirteinen ja Mustikkarinteen asemakaava on sen mukainen.

Mustikkarinteen asemakaava sijaitsee uusimmassa MAL-sopimuksessa ensisijaisella kehittämisvyöhykkeellä. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) on ehdotusta koskevassa lausunnossaan todennut, että alueen joukkoliikenneyhteydet ovat kohtuulliset Masalan keskustan juna- ja bussiyhteyksiin tukeu-

tuen. Mustikkarinteen asemakaava sijaitsee 2 kilometrin päässä Masalasta ja tukeutuu sen palveluihin. Asemakaava-alueella ja asemakaava-alueelta Masalan keskustan suuntaan mahdollistetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteydet ja liikennöintiä voidaan edistää myös yhteiskäyttöisillä sähköautoilla tai yhteiskuljetuksilla. Alueella toimii lisäksi nykyisinkin HSL:n kutsupohjainen lähibussi. Pitkän tähtäimen tavoitteena on, että Sepänkyläntielle toteutuisi joukkoliikennettä, kun alueen lähiympäristö (mm. Gesterby-Sepänkylän alue) kehittyy.

Asemakaavalla tavoitellaan liikkumistarpeen vähentämistä mahdollistamalla monimuotoisten palvelujen muodostumista kylätalolle sekä sitä ympäröiviin kortteleihin.

1.2

Ilmastovaikutukset

Uudenmaan ELY-keskuksessa on aloitettu hanke, jolla kehitetään ilmastovaikutusten arviointia ja huomioon ottamista kaavoituksessa sekä YVA- ja SOVA-menettelyssä (ILTSU). Tämä vuoden 2023 lopussa päättyvä hanke liittyy hallitusohjelman tavoitteeseen, että Suomi on hiilineutraali vuonna 2035.

Kirkkonummi on mukana Suomen ympäristökeskuksen Hinku-verkostossa. Kunta on sitoutunut vähentämään alueensa kasvihuonekaasupäästöjä 80 % vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Mustikkarinteen asemakaava-alueen länsiosan ekoälykylän energiaomavaraisuuteen ja kestävän asumisen edelläkävijyyteen tähtäävä suunnitelma tukee kunnan ilmastotavoitteita. Kaava-aineistosta ei kuitenkaan tule selkeästi ilmi, miten Mustikkarinteen kaava on kokonaisuutena linjassa Kirkkonummen ilmastositoumusten kanssa.

Mustikkarinteen asemakaava-aineistoon sisältyy ekoälykylän suunnittelua tukenut erillinen ilmastovaikutusten arviointi. Sen tuloksista käy ilmi ekoälykylän kaavaratkaisun rakentamis- ja asumisvaiheen kasvihuonekaasupäästölähteiden keskinäiset suuruusluokat. Ilmastovaikutusten arviointi kattaa kuitenkin vain asemakaavan läntisen osan.

Länsi- ja itäosien yhteinen arviointi ja tulosten keskinäinen vertailu olisi tarjonnut arvokasta tietoa koko kaavan suunnitteluun. Vaillinaisen arvioinnin vuoksi Mustikkarinteen kaavassa jää tunnistamatta ja edelleen hyödyntämättä osa asemakaavoituksen tarjoamista keinoista, joilla koko kaava-alueen ja varsinkin sen itäosan jatkosuunnittelua ja toteutusta voitaisiin ohjata ilmastomielessä mahdollisimman hyvälle kehitysuralle.

Mustikkarinteen asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa ekoälykylän rakentaminen ja ohjata Kirkkonummen kasvua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Kaava-alueen itäosan voidaan nähdä tukeutuvan Masalan keskustaan ja sen palveluihin. Länsiosan ekoälykylän rakentamisen sijainnin suhde palveluihin ja työpaikkoihin on sen sijaan haasteellinen. Etäisyys Masalan keskustasta asettaa kestäväälle liikkumiselle haasteita. Yli 2 kilometrin matka Masalan asemalle nostaa kynnystä liikkua asemakaava-alueelta kävelen tai pyörällä. Kaava-aineiston ja HSL:n lausunnon perusteella tarpeeksi kattavien bussiyhteyksien järjestäminen alueen länsiosaan ei ole kannattavaa. Suunniteltujen robottibussien vaikutus jää vähäiseksi. Ilman joukkoliikennettä pelkkä jalankulun ja pyöräilyn edistäminen ei riitä takamaan kestävästä liikkumisesta Mustikkarinteen alueella. On todennäköistä, että etenkin alueen länsiosassa liikenne tulee perustumaan henkilöautoiluun.

Kun kestävän liikkumisen järjestämiseen ekoälykylän alueelta liittyy merkittäviä haasteita, on tarpeen arvioida, voidaanko kaavan muuhun toteutukseen sisältyvillä määräyksillä kompensoida liikkumisen vaikutuksia.

Kaavoittajan vastine:

*Kirkkonummen kunnan Kuntakehitysjaosto on asemakaavaluonnosta koskevas-
sa lausunnossaan 18.8.2020 todennut mm., että: ”Kaava tukee kunnan kestävä
kehityksen ja ilmastonmuutostavoitteita (HINKU) sekä luo positiivista kuntakuvaa
kasvavasta kunnasta muista erottuvana tulevaisuuden asumisen edelläkävijänä.
Alueen toteutuminen vahvistaa kunnan elinvoimaohjelman mukaisesti palvelu-
verkkoa, palvelutarjontaa ja elinkeinotoimintaa, erityisesti Masalan alueella sekä
nykyaikaistaa liikkumisen uudenlaisten lähiliikkumisen ratkaisuin parantaen sa-
malla alueen asukkaiden kävely- ja pyöräilyverkostoa. Alue vahvistaa myös kun-
nan keskustan palveluita. Valmisteluaineistossa on huomioitu elinvoimaohjelman
tavoite turvata luontoarvojen säilyminen ja luonnonläheisyys kehittämisessä.”*

*Mustikkarinteen asemakaavan itäosassa on kyse tavanomaisesta pientaloalueen
täydennysrakentamisesta, joka on jo itsessään kestävä yhdyskuntarakenteen
kehityksen mukaista. Asemakaavan länsiosa on uusi asuinalue, jolle on laadittu
erillinen ilmastovaikutusten arviointi. Asemakaavan länsiosan ja itäosan välinen
etäisyys on muutamia satoja metrejä, eikä siten osien välillä ole merkittävää eroa
Masalan palveluiden saavutettavuuden ja liikenteen kannalta. Pitkän tähtäimen
tavoitteena on, että Sepänkyläntielle toteutuisi joukkoliikennettä, kun alueen lä-
hiympäristö (mm. Gesterby-Sepänkylän alue) kehittyy.*

Katso myös vastine 1.1.

*Asemakaava täyttää siten maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimuk-
set.*

1.3

Ilmastonäkökulmaan liittyvät määräykset

Ekoälykylässä asetetaan pääpainopiste ympäristövastuulliseen ja hiilineutraaliin rakentami-
seen. Kaava sisältää asemakaavamerkintä- ja korttelikohtaisia määräyksiä puun käytössä
rakennusten julkisivuissa ja rakenteissa. Kaavassa voitaisiin yleismääräyksenä suosittaa puu-
rakentamisen ja muiden vähähiilisten rakentamisratkaisujen selvittämistä.

Mustikkarinteen asemakaava ei rajoita hajautettuja energiaratkaisuja. Länsiosan rakentamista
ja suurta väestömäärää perustellaan alueelle suunniteltujen ekologisten järjestelmien taloudel-
lisella kannattavuudella, jolloin olisi perusteltua määrätä asuinrakennukset kytkeytymään näi-
hin keskitettyihin järjestelmiin (esim. sähkötehon hallinnan mahdollistava automaatiojärjestel-
mä, jäteveden lämmöntalteenotto, aurinkosähköjärjestelmä).

Esimerkiksi kaavaselostuksen mukaan EN-merkinnällä osoitettu aurinkosähköjärjestelmän
alue on keskeinen hankkeen päästöjen minimoinnin näkökulmasta. Asemakaavaehdotukses-
sa ei kuitenkaan ole varmistettu aurinkosähköjärjestelmän toteuttamisedellytyksiä voimalinja-
alueella eikä kytketty järjestelmää ajoitusmääräyksellä osaksi kaavan asuntorakentamisen
kokonaisuutta.

Edelleen yleismääräyksen avulla voitaisiin varmistaa, että myös Mustikkarinteen itäosan jat-
kosuunnittelussa selvitetään aurinkoenergian ja muun uusiutuvan energian hyödyntämismah-
dollisuuksia.

Maankäyttö ei saisi aiheuttaa merkittävää metsäkatoa. Kehityksen tulisi olla nieluja ja metsä-
alaa lisäävää, mikäli asetettuihin ilmastotavoitteisiin aiotaan päästä kuntatasolla, kansallisesti
ja globaalisti. On hyvä, että Mustikkarinteen asemakaavan yhtenä suunnittelutavoitteena on,
että tonteilla säilyy olemassa olevaa puustoa mahdollisimman paljon. Viherrakenteen lisään-

tymistä voitaisiin edistää lisäksi yleismääräyksillä, jotka koskisivat esimerkiksi tonttitasolla mitaroivaa viherkerrointa.

Kaavaselostus ja merkinnät sisältävät ilmastonmuutokseen vaikutuksiin sopeutumista tukevia hulevesien hallintaa liittyviä määräyksiä. Varsinaisia yhdyskuntarakenteeseen liittyviä sopeutumisen ja varautumisen kysymyksiä ei ole kuitenkaan juurikaan käsitelty. Viherrakenne lisää rakennetun ympäristön ilmastokestävyyttä. Luonnonmukaiseksi jäävät alueet edistävät rakennettavien viherrakenteiden kanssa ilmastonmuutokseen sopeutumista alueella. Kaavamääräyksissä ei ole nostettu esiin pinnoitettujen ja vettä läpäisemättömien pintojen minimoimisen tarvetta.

ELY-keskus katsoo edelleen, että ilmastovaikutusten osalta kaavaratkaisun suurin haaste on ekoälykylän sijainti joukkoliikenteen näkökulmasta epäedullisesti. Jää auki, onko missään Masalan kehitysvaiheessa tarkoituksenmukaista tai mahdollista toteuttaa ekoälykylän alueelle toimivaa joukkoliikennettä. Samalla kaavaehdotuksessa esitetyt "ilmastoratkaisut" ovat varsin tavanomaisia, eikä kaavaratkaisu merkintöjen ja määräysten osalta erotu muista ilmastoratkaisuihin panostaneista asemakaavoista. Kaavan taustalla olevan hankkeen tavoitteisiin nähden kaavaratkaisu on hyvin väljä ja mahdollistaa monia erilaisia toteutuksia. Edes edellä esitetyillä tarkennuksilla kaavaratkaisuun ei saatane aikaan sellaisia myönteisiä ilmastovaikutuksia, jotka puoltaisivat epäedullista sijaintia. Kaava-aineiston perusteella asemakaavan itäosan kehittäminen näyttää ilmastonäkökulmasta tarkoituksenmukaisempana kuin kaavan länsiosan, etenkin jos itäosan rakentamistehokkuutta pystytään vielä lisäämään ja rakentamiselle annetaan ilmastovaikutusten hillintää edistäviä kaavamääräyksiä.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaavan itäosassa on kyse tavanomaisesta pientaloalueen täydennysrakentamisesta. Itäosassa on jo olevaa rakennuskantaa ja maanomistus jakautuu lukuisille maanomistajille. Kirkkonummen kunnalla ei ole toistaiseksi strategisia periaatepäätöksiä, joihin perustaa vaatimukset pienmaanomistajien tonttien osalta ja siten määrätä kaavassa esimerkiksi rakennusmateriaalista tai uusiutuvan energian hyödyntämismahdollisuuksista. Asemakaavassa osoitettu itäosan rakentamistehokkuus on yhtenäinen kunnan muiden erillispientaloalueiden kanssa eikä rakentamistehokkuutta ole tarkoituksenmukaista nostaa mm. olevan rakennuskannan huomioimisen takia. Sen sijaan kunnan tonteilla on voitu huomioida vaatimuksia liittyen esimerkiksi rakennusmateriaaliin.

Kunnan tonteille sijoittuvilla AO-alueilla määrätään, että rakennusten on oltava puurunkoisia ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Määräysten mukaan ekoälykylän kortteleiden pääasiallisena rakennus- ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakentamisessa sallitaan myös ekologinen koerakentaminen uusien ekologisten rakennusratkaisujen tutkimusta ja kehittämistä varten.

Kaavamääräysten mukaan asemakaavan länsiosan alue on suunniteltava ja toteutettava ekologisena asuinalueena, jossa tavoitellaan erityistä energiatehokkuutta ja hiilidioksidipäästöjen tehokasta vähentämistä. Uusiutuvan energian tuotanto on keskeinen länsiosan asuinalueen periaate. Määräysten mukaan ekoälykylän alueelle on toteutettava lämmitysjärjestelmiä, jotka hyödyntävät uusiutuvaa energiaa. Energiahuoltoa varten alueelle on varattu EN-alue aurinkovoimalaa varten. Lisäksi ekoälykylän alueen yleismääräyksissä osoitetaan, että vähintään 30 % rakennusten kattopinta-alaa vastaava osuus on sijoitettava aurinkopaneelina joko rakennusten tai rakenteiden katolle tai EN-alueelle tai toteutettava aurinkokeräinkattona.

Aurinkovoimalan toteutuksesta voimalinjojen läheisyyteen on neuvoteltu Fingridin ja Carunan kanssa ja saatu toteutuksesta ohjeistus Fingridiltä. Ohjeistus on liitetty selostukseen EN-kaavamerkinnän yhteyteen. Aurinkovoimalaa suunniteltaessa on pyydettävä hyvissä ajoin risteämälausunto nykyisten ja suunniteltujen voimalinjojen omistajalta (v.2021 Fingrid Oyj ja Caruna). Ks. myös kohta 8.

Ks. myös kohta 1.2.

1.4

Kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä

Kaavamääräysten tulee olla ymmärrettäviä ja yksiselitteisiä. Kaavamääräysten viittaukset ekologiseen ja yhteisölliseen asuinalueeseen ovat epäselviä ja monitulkintaisia. Termit tulee avata, jos niiden käyttö määräyksessä nähdään tarpeelliseksi.

Kaavassa on osoitettu EV-, EN-, VP- ja VL-alueita yhteiskäyttöalueiksi (/yk), joiden toteuttaminen ja ylläpito on siirretty kaavamääräyksellä nk. ekoälykylän alueen kiinteistönomistajille MRL 91 §:n perustuen.

ELY-keskus pitää sopimattomana ratkaisua siirtää yleisten alueiden toteuttamis- ja ylläpito-vastuu kiinteistönomistajille. ELY-keskus katsoo, että VP- ja VL-alueita ei voida osoittaa yhteiskäyttöalueiksi niille sijoittuvien luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen takia. Edelleen EV- ja EN-alueille sijoittuu voimalinjoja, joiden yhteyteen /yk-merkintä ei sovellu, koska voimalinjan alueella on käyttöoikeuden rajoitus.

Kaavaselostuksen perusteella aurinkovoimalat on sijoitettava kantaverkon voimajohtojen johtoaukeiden ulkopuolelle. ELY-keskus katsoo edellä mainittuun viitaten, että aurinkovoimaloille tarkoitettua EN-aluetta ei tule osoittaa johtoaukealle. Aurinkovoimaloiden sijoittamisedellytykset tulee tutkia kaavoituksen yhteydessä ja kaavakartalla tulee osoittaa se alue, jolle voimaloiden sijoittaminen on kaikki reunaehdot huomioon ottaen mahdollista. Sama koskee myös palstaviljelyaluetta sähkölinjan alla suojaviheralueella.

Kaavoittajan vastine:

Määräyksiä on selkeytetty lausunnon mukaisesti. Ekologisuutta on avattu määräyksissä mm. koskemaan energiatehokkuutta, hiilidioksidipäästöjä, ekologista koerakentamista, lämmitysjärjestelmää, uusiutuvaa energiaa, rakennusmateriaaleja, ja maa-ainesten hyödyntämistä. Tulevaisuudessa ekologisuuden käsite voi sisältää muitakin ratkaisuja mm. teknisten ratkaisujen tai rakentamisen osalta. Kaava mahdollistaa sen, että uusia innovatiivisia ratkaisuja voidaan alueella toteuttaa. Yhteisöllisyyttä koskevat määräykset liittyvät yhteisiin tai korttelikohtaisiin ulkoalueisiin, kuten katuaukio, leikkipaikat ja taukopaikat, oleskelualueet, yhteiset piha-alueet, palstaviljely ym. yhteisöllisiä tavoitteita palveleviin toimintoihin.

Yhteiskäyttöalueiden toteutus on tarkoituksenmukaista osoittaa länsiosan asuin-alueelle (nk. ekoälykylälle), koska alueet sisältävät kylän toimintaan oleellisesti liittyviä toimintoja, kuten energiahuollon sekä yhteisöllisyyttä tukevia virkistystoimintoja. Ekoälykylälle laaditaan yhtiöjärjestys ja sopimusehdot, joissa voidaan määritellä alueiden käyttöä ja hoitoa tarkemmin. Asemakaava-alueen alueellisesti merkittävät kävelyn ja pyöräilyn väylät (mm. Juolukanpolku) lähialueineen siirtyvät kunnan omistukseen.

Kaavassa on osoitettu suojeltaviksi selvityksissä suojeltavaksi suositellut bunkkerit ja muut kulttuuriperintökohteet sekä arvokkaat luontokohteet, kuten luonnonmonimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet sekä liito-oravan elinpiiri.

rin kannalta tärkeät alueet. Kulttuuriperintö- tai luontokohteet on huomioitava kaavamääräysten mukaisesti maanomistajasta riippumatta.

EN-merkinnällä on osoitettu alue, joka sisältää aurinkovoimalalle varatun alueen, johtoaukean molemmin puolin. Voimajohdot on merkitty kaavakartalle ja tältä osin aluetta koskee käyttöoikeuden rajoitus. Aurinkovoimalan toteutusedellytykset on selvitetty yhdessä Fingridin ja Carunan kanssa. Ks. kohta 1.3 sekä 8.

Palstaviljelyn sijoittamisesta voimajohtoalueelle on neuvoteltu linjan omistajan, Carunan kanssa. Carunan määritelmän mukaisesti johtoalueella istutuksien korkeus on rajoitettu maksimissaan kahteen metriin, mikä on todettu kaavamerkinän (rp) yhteydessä. Ks. kohta 8.1.

1.5

AO-korttelialueilla on määrätty: "Tonteille, joilla on suojeltu rakennus (sr), saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta, joista toinen on sivuasunto." ELY-keskus huomauttaa, että lainsäädäntö ei tunne sivuasuntoa, vaan nk. sivuasunnotkin katsotaan tavanomaisiksi asuinrakennuksiksi. Jos mainituilla kiinteistöillä toisen asunnon kokoa halutaan rajoittaa, on se syytä avata kaavamääräykseen. Nyt kaava-aineiston perusteella jää epäselväksi, miksi tämän sallittavan toisen asunnon halutaan olevan nk. sivuasunto. On syytä ottaa huomioon, että toinen asunto voidaan lohkoa omaksi kiinteistöksen pakkolohkomisella 10 vuoden kuluttua riippumatta kaavan tavoitteesta.

Kaavoittajan vastine:

Merkintä tarkoittaa kahta rakennusta samalla rakennuspaikalla. Maininta sivuasunnosta on poistettu.

Vaikka kiinteistönmuodostuslain mukaan kiinteistö on mahdollista saada lohkotua pakolla, se ei välttämättä täytä rakennuspaikalle asetettuja vaatimuksia eikä toinen rakennus muodosta erillistä rakennuspaikkaa ollessaan asemakaavan vastainen.

1.6

Luonnonsuojelun osalta s-1 kaavamääräystä on syytä tarkentaa seuraavasti: Alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Lisäksi yleismääräyksissä on VL/eko -alueella huomioitu liito-oravan liikkumisyhteydet, mutta ei lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kaavamääräystä on tarpeen täydentää tältä osin.

Kaavoittajan vastine:

Kaavamääräystä s-1 on muutettu lausunnon mukaisesti.

Lisääntymis- ja levähdyspaikat on osoitettu kaavakartalla s-1 -merkinnällä ja siksi VL/eko -määräyksessä ei ole huomioitu niitä.

Muutetaan VL/eko -merkintää koskeva yleismääräys muotoon: "Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai puiden latvusyhteyttä niin, että liito-oravan liikkumismahdollisuus alueella heikkenee. Liito-oravan latvusyhteyden kehittämistä tulee edistää alueella metsänhoidollisin toimenpitein."

1.7

Kulttuuriympäristöt ja rakennussuojelu

Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueen itäosassa on neljä kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta. Asemakaavakartalla ne on asianmukaisella suojelumääräyksellä. Mainitun perusteella asemakaavaehdotus huomioi rakennetun kulttuuriympäristön asianmukaisella tavalla.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

1.8

Lopuksi

Kaava-alueen länsiosaan osoitettu asuminen ei ole Kirkkonummen yleiskaavaa 2020 tavoitteiden mukaista. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavaa on laadittu rinnan Masalan osayleiskaavan kanssa, ja asemakaava noudattaa laadittavana olevan osayleiskaavan maankäyttöä. ELY-keskus katsoo, että Mustikkarinteen asemakaavalla tavoitellaan sellaista väestölisäystä, joka tulee valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava (voimassa oleva ja hyväksytyt), MRL:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset sekä MAL-sopimus huomioon ottaen sijoittaa toimivaan joukkoliikenteeseen tukeutuen. ELY-keskus ei näe edellytyksiä Mustikkarinteen asemakaavan eteenpäin viemiselle ennen kuin yhdyskuntarakenne on ratkaistu Masalan vireillä olevalla yleiskaavalla. Lisäksi Mustikkarinteen kaava-alueen tulee olla osa toimivaa joukkoliikennejärjestelmää. Nyt esitetyssä muodossa kaavaratkaisu ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia liikenteen järjestämisen osalta. Myös suhde vireillä olevaan Masalan osayleiskaavaan jää epäselväksi.

Kaavoittajan vastine:

Masalan osayleiskaava on määrätty voimaan alueilta, jotka sisältävät myös Mustikkarinteen asemakaava-alueen. Ks. kohta 1.1. Kaavaselostuksessa Masalan osayleiskaavasta esitellään Mustikkarinteen kaava-alueelle osoitetut merkinnät, jonka lisäksi vaikutustenarvioinnissa peilataan asemakaavan ratkaisuja teemoittain osayleiskaavan ratkaisuihin. Asemakaavaratkaisut toteuttavat Masalan osayleiskaavaa.

Asemakaavan sisältövaatimuksissa edellytetään maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan huomioon ottamista asemakaavaa laadittaessa. Mustikkarinteen asemakaavan korttelialueet noudattavat Masalan osayleiskaavan aluevarauksia sekä maakuntakaavaa, huomioiden ylempiasteisen kaavan yleispiirteisyyden.

Mustikkarinteen asemakaavaehdotuksessa on luotu edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle sekä vaalittu rakennettua ja luonnonympäristöä huolehtimalla riittävistä aluevarauksista, merkinnöistä ja kaavamääräyksin ohjeistettu kaavan toteutusta ja mainittujen tekijöiden huomioon ottamista. Viihtyisyyteen, palvelujen saavutettavuuteen ja liikenteen järjestämiseen on kaava-aineistossa esitetty uusia innovatiivisia mahdollisuuksia ja tuotu siten esiin asemakaavan länsiosan keskeisiä suunnittelu- ja toimintaperiaatteita kaavamääräyksissä, kaavaselostuksessa sekä lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeessa. Mustikkarinteen asemakaavaehdotus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset.

2.1

Uudenmaan liiton valmisteluvaiheen lausunnossa esille nostamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa ja kaava-aineistoon on tehty oikeansuuntaisia tarkennuksia ja täydennyksiä. Alueen itäosan aluetehokkuutta on parannettu omakotialueen tontteja lisäämällä, mikä tukee alueen joukkoliikenteen järjestämistä sekä asemakaava-alueen ja Masalan palveluita.

Vaikka kaavaehdotusvaiheessa kaavan aluetehokkuuden lisääminen on ollut kannatettava tarkennus, se on supistanut asemakaava-alueen keskiosaan osoitettuja virkistysalueita luonnosvaiheen vaihtoehdoista. Mustikkarinteen asemakaavan selostuksen mukaan osayleiskaavassa osoitetut virkistysalueet toimivat osana maakunnallisesti sekä paikallisesti merkittävää ekologista verkostoa. Masalan osayleiskaavan luonnoksessa on tarkennettu voimassa olevan maakuntakaavan alueen eteläosaan osoitettua itä-länsisuuntaista ekologista yhteyttä pohjoisemmaksi Mustikkarinteen suunnittelualueen keskiosaan. Ekologisen verkoston huomioon ottamista käsitellään niukasti kaavaselostuksessa. Selostusta tulee siltä osin täydentää. Kaavaehdotuksessa tehtyä muutosta ei ole perusteltu eikä sen vaikutuksia ole arvioitu suhteessa ekologisen yhteyden riittävään toteutumiseen. Asia tulee selvittää, ja tehdä tarvittaessa korjaukset kaava-aineistoon.

Kaavoittajan vastine:

Masalan osayleiskaava on määrätty voimaan alueilta, jotka sisältävät myös Mustikkarinteen asemakaava-alueen. Ks. kohta 1.1.

Uusimaa 2050 maakuntakaavassa on osoitettu viheryhteystarve itä-länsisuuntaisesti asemakaava-alueen eteläpuolelle. Kyseinen ekologinen yhteys on esitetty Masalan osayleiskaavassa MU-, SL-, ja VL-merkintöjen verkostolla asemakaava-alueen eteläpuolelle. Mustikkarinteen asemakaava-alueen keski-osan ekologien yhteys on osoitettu liito-oravien kulkuyhteyksiä varten ja se täydentää paikallisesti ekologista verkostoa. Kaavaselostusta on täydennetty tältä osin. Asemakaavassa on lisäksi otettu huomioon yleiskaavassa pääosin VL-alueelle osoitettu itä-länsisuuntainen ulkoilureitti. Asemakaava on näin ollen Masalan osayleiskaavan mukainen.

2.2

Vireillä oleva Masalan osayleiskaava, johon Mustikkarinteen asemakaava perustuu ei ole vielä ollut ehdotuksena nähtävillä. Mustikkarinteen kaava voidaan hyväksyä vasta, kun Masalan osayleiskaava hyväksytään. Asemakaavan ratkaisuja on vaikeaa peilata suhteessa osayleiskaavaan, ennen kuin osayleiskaava on ollut ehdotuksena nähtävillä.

Kaavoittajan vastine:

Ks. kohta 1.1. Mustikkarinteen asemakaavan tarkistettu ehdotus on kaava-alueelta voimassa olevan Masalan osayleiskaavan mukainen.

2.3

Aurinkosähköä tuotetaan erillisessä aurinkovoimalassa. Tämä on sinänsä kannatettavaa, mutta on huomionarvoista, että sähköntuotannon päästöjen näkökulmasta ei ole oleellista, missä energia tuotetaan. Aurinkovoimalan tarkemmassa suunnittelussa ennen toteuttamista tulee olla yhteydessä voimalinjan omistajaan, jotta voidaan varmistaa ajoissa toteuttamisen reunaehdot. Nyt asia on merkitty kaavaselostukseen tiedoksi aurinkovoimalan toteutusta varten, mutta tulee harkita asian tuomista energiahuollon korttelialueen kaavamääräykseen.

Kaavoittajan vastine:

Aurinkovoimalan toteutuksesta voimalinjojen läheisyyteen on neuvoteltu Fingrigin ja Carunan kanssa ja saatu toteutuksesta ohjeistus Fingridiltä. Ohjeistus on liitetty selostukseen EN-kaavamerkinnän yhteyteen. Aurinkovoimalaa suunniteltaessa on lisäksi pyydettyä hyvissä ajoin erillinen risteämälausunto alueen voimajohtojen ja kaapeleiden omistajilta (Fingrid sekä Caruna). Ks. kohta 8.

2.4

On lisäksi huomattava, että Ekokylän joukkoliikennetkaisuun ja niiden kannattavuuteen pätevät samat lainalaisuudet kuin kaikkialla muuallakin. Alueen sisäisen liikenteen sujuvaan liittymiseen joukkoliikenteeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota toteutusvaiheessa.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaava sijaitsee uusimmassa MAL-sopimuksessa ensisijaisella kehittämisvyöhykkeellä. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) on ehdotusta koskevassa lausunnossaan todennut, että alueen joukkoliikennetyhteydet ovat kohtuulliset Masalan keskustan juna- ja bussiyhteyksiin tukeutuen.

Mustikkarinteen asemakaava sijaitsee 2 kilometrin päässä Masalasta ja tukeutuu sen palveluihin. Asemakaava-alueella ja asemakaava-alueelta Masalan keskustan suuntaan mahdollistetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteydet ja liikennöintiä voidaan edistää myös yhteiskäyttöisillä sähköautoilla tai yhteiskuljetuksilla. Alueella toimii lisäksi nykyisinkin HSL:n kutsupohjainen lähibussi. Pitkän tähtäimen tavoitteena on, että Sepänkyläntielle toteutuisi joukkoliikennettä, kun alueen lähiympäristö (mm. Gesterby-Sepänkylän alue) kehittyä.

2.5

Kaavaselostuksen mukaan alueelle pyritään toteuttamaan kansainvälisessäkin mittakaavassa ekologisesti mahdollisimman edistyksellinen koerakentamisen pilottihankkeen asuinalue, jossa hyödynnetään viimeisimpiä teknologisia innovaatioita ja optimoidaan ekoälykylän energiaratkaisujen ja muiden ekologisten innovaatioiden käyttäjämäärät. Hanketta katsotaan voivan monistettavan muuallekin.

Uudenmaan liitto katsoo, että kaavassa on hyviä tavoitteita kohti ilmastoviisaampaa yhdyskuntarakennetta. On toivottavaa, että alueen ilmastoviisaat ratkaisut ja periaatteet toteutuvat ja vielä kehittyvät uuden teknologian ja innovaatioiden avulla.

Kaavassa tulee ottaa huomioon lausunnossa esiin nostetut asiat ennen sen hyväksymistä. Uudenmaan liitolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Ks. kohdat 2.1-2.4.

3. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

3.6.2021

3.1

Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat kohtuulliset Masalan keskustan juna- ja bussiyhteyksiin tukeutuen. Alueen välittömässä läheisyydessä Sepänkyläntietä kulkee ainoastaan yksi koulu-laisbussi linja 906. Masalan asemalta kulkee U-juna puolen tunnin välein sekä satunnaisia Y-junavuoroja. Lisäksi Masalantiellä liikennöi linja 911 Kauklahteen ja Matinkylän metron liityntä-linjat 171, 172(V), ja 173(K) sekä Kampin yölinja. 2021 on ollut käynnissä Länsimetron jatkeen linjastosuunnittelu, johon Kirkkonummen linjasto on osana kuulunut. Linjastosuunnittelusta ei ole tulossa sellaisia merkittäviä muutoksia, mitkä vaikuttaisivat kaava-alueen palvelutasoon. Tulevaisuudessa liikennöinti keskittyy nykyistä enemmän ruuhkasuunnan myötäiseen liikenteeseen eli aamuisin kohti Matinkylään ja iltapäivällä Matinkylästä kohti Kirkkonummea.

HSL toistaa 29.6.2020 asemakaavan valmisteluaineiston lausunnossaan mainitun seikan, että alueelle on lähivuosina vaikeaa tuottaa joukkoliikennepalvelua. Alueen sijainti Masalan keskustan länsipuolella Sepänkyläntien varrella tarkoittaa, että alueelle täytyisi tuottaa uusi joukkoliikenneyhteys, joka olisi suhteessa muuhun liikenteeseen erittäin kallis toteuttaa, niin että muu palvelutaso ei kärsisi. Siksi joukkoliikenne tulee varsinkin alkuvaiheessa, ennen mahdollista Masalan kehätietä tai Sepänkyläntien asutuksen merkittävää lisääntymistä, toteutumaan Masalan aseman tai Masalantien liityntäyhteyksien kautta. Tällöin kevyenliikenteen yhteydet, yhteiskäyttöautot ja suunniteltu robottibussiyhteys tulevat olemaan tärkeitä siirryttäessä alueelta joukkoliikenneyhteyksien varteen.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Ennen joukkoliikenteen mahdollista laajenemista (mm. Gesterby-Sepänkyläntien alueen kehittymisen myötä) asukkailla on käytettävissään HSL:n kutsupohjainen lähibussi ja yhteiskäyttöautoja. Joukkoliikennettä voidaan myös hoitaa taksistatuksella toimivalla sähköbussilla, joka olisi kylän yhteisön omistuksessa. Aluksi se olisi Kutsuplus -tyyppinen palvelu, joka palvelisi maksusta myös muita kuin ekoälykylän asukkaita. Tämä paikallinen sähköbussi voisi ajaa korkeintaan 8 km päähän Kivenlahden metroasemalle ja toimisi palkatulla kuljettajalla. Kyseisen bussin voisi robotisoida myöhemmin, mutta silloin se kulki- si vain Masalan keskustaan.

4. Länsi-Uudenmaan museo

7.6.2021

4.1

Museo on aiemmin 8.6.2020 antanut lausunnon kaavan valmisteluaineistosta. Museo piti rakentamistehokkuudeltaan väljempää vaihtoehtoa VE1 maisemallisesti kannatettavampana. Rakennussuojelun osalta annetut suojelumerkinnot ja määräykset vaikuttivat asianmukaisilta. Kaavassa alueen vanhin rakennuskanta, neljä rakennusinventoinnissa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todettua rakennusta, on osoitettu sr-merkinnällä, ja Nissnikun pihamiljöön kulttuurihistoriallinen arvo on huomioitu YS-korttelialuetta koskevissa kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä.

Nyt nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa suojelumerkinnot ovat ennallaan. Sr-merkinnän määräyksessä *laajennustyöt*-sanan tilalla olisi kuitenkin parempi olla sana muutostyöt. Nissnikun palvelukeskuksen ja sen pihapiirin YS-korttelialuetta koskevat merkinnät ja määräykset vaikuttavat edelleen hyviltä.

Lisäksi museo esitti aiemmin, että Sepänkyläntien ja Hvittorpintien osoittamista historiallisina tielinjoina asianmukaisine kaavamääräyksineen tulee harkita. Kaavaselostuksessa tielinjaus-

ten historiallinen arvo on tuotu esiin, mutta sitä ei ole huomioitu kaavakartalla. Merkintää ei ole nytkään lisätty, mutta vastineen mukaan asiaa käsitellään viranomaisneuvottelussa.

Kaikkiaan kaavan laadintaa on jatkettu tehokkaamman luonnosvaihtoehdon mukaan ja myös itäisen osan rakennustehokkuutta on nostettu. Muutos alueella tulee olemaan suuri. Täydennysrakentamisen sijoittuminen alueen itäosassa vaikuttaa kuitenkin luontevalta, ja rakennus-suojelun arvot vanhan rakennuskannan ja etenkin arvokkaan Nissnikun entisen koulumiljöön osalta on huomioitu hyvin. Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa esitettyyn kaavaehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön, rakennussuojelun ja maiseman osalta.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Sr-merkinnän kyseinen lause on muutettu esitetysti: ”Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy.”

Sepänkyläntie ja Hvittorpintie on osoitettu suunnittelualueella historiallisina tielinjoina. Kaavamääräyksen mukaan ”Tien linjaukset ja suhde ympäristöön on säilytettävä. Tavanomaiset tien hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.”

Sepänkyläntien ja Hvittorpintien linjauksiin on asemakaavassa kuitenkin osoitettu joitakin liikenneturvallisuuden kannalta välttämättömiä, mutta melko vähäisiä muutoksia.

4.2

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museo katsoi aiemmassa lausunnossaan, että suunnittelualueella sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet on merkitty kaavaan pääosin asianmukaisesti vuonna 2019 suoritettujen arkeologisen inventoinnin tulosten mukaisesti. Merkintöjä kehoitettiin täydentämään aivan suunnittelualueen länsireunalla, osin alueen ulkopuolella sijaitsevan kiinteän muinaisjäännösalueen Mösskärret E (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000037899) osalta.

Museo toteaa kaavaehdotuksesta arkeologian osalta, että suunnittelualueelta vuoden 2019 inventoinnin perusteella tunnetut kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet on huomioitu kaavaehdotuksessa hyvin. Kohteet on merkitty kaavakarttaan asianmukaisin sm- ja s-merkinnöin, ja varustettu kohdenumeroin, joiden mukaisesti ne on luetteloitu kaavaselostukseen. Kohdetta Mösskärret E ei ole museon aiemmasta lausunnosta huolimatta merkitty kaavakarttaan, kaavaselostuksessa sen mainitaan jäävän kaava-alueen ulkopuolelle. Mikäli kohde selvästi jää kaavan suunnittelualueen ulkopuolelle, se voidaan jättää merkitykseltään. Mikäli on riski, että kohde jää tässä kaavassa esitettyjen aluevarausten alle, on kohde lisättävä kaavakarttaan ja kaavaselostukseen.

Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa esitettyyn asiaan.

Kaavoittajan vastine:

Mösskärret E jää kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle, eikä sitä siten merkitä asemakaavakartalle.

5. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

2.6.2021

5.1

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluvaiheen aineistoon. Pelastuslaitos pyytää aikaisempii lausuntoihin lisäten huomioimaan seuraavaa: Ajoyhteys on rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla liikennöitäväksi.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Asemakaavan toteutusvaiheessa huomioidaan pelastuslaitoksen esille tuomat sammutusvesijärjestelyt, palopostit ja rakennusten paloturvallisuus sekä pelastuskaluston pääsy rakennusten läheisyyteen.

6. Kirkkonummen kunta / Rakennusvalvonta

31.5.2021

6.1

Yleisesti

Kaavamääräyksessä lukee seuraavasti ”Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava aluetta varten tehtyä lähiympäristö- ja rakentamistapaohjetta (LYRO).” Valmisteluaineistossa, joka on ollut nähtävillä, ei löydy kyseistä dokumenttia toisella kotimaisella kielellä.

Rakennusvalvonta edellyttää lausunnossaan, että sitovat määräykset laaditaan myös toisella kotimaisella kielellä.

Kaavoittajan vastine:

Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje on laadittu myös ruotsinkielellä ja liitetty kaava-aineistoon.

6.2

Rakentamisen tehokkuus ja rakennuksien peittoala:

Toiveena on edelleen, että kaavamääräyksissä otetaan myös kantaa rakennuksien peittoalaan suhteissa rakennusoikeuteen. Kaavamääräyksissä pitää olla muitakin velvoittavia vähimmäisvaatimuksia rakennuksien peittoalan suhteen kuin että vain 10 % tontinalasta pitää olla yhteisiä piha-alueita (minkä kaavoittaja toi esille omassa vastineessaan).

Kaavoittajan vastine:

Määräysten mukaan rakennus on sijoitettava tontille siten, että se ei aiheuta tarpeetonta puiden kaatamista ja maaston korkeussuhteiden muuttamista huomioiden kuitenkin aurinkopaneelien toimivuuden. Etenkin rinnemaastoon on helpointa sijoittaa pinta-alaltaan pieni ja useampikerroksinen rakennus kuin laaja yksikerroksinen rakennus, jolloin piha-aluetta säästyy. Asukkaille on tavoitteena muodostaa yhteisöllisiä piha-alueita. Kaavalla halutaan mahdollistaa erilaisia joustavia toteutusratkaisuja ja rakennusten massoittelu jättää toteutusvaiheeseen.

Esimerkkinä: Jos länsiosan korttelialueiden A kaikki rakennukset olisivat yksitasoisia, rakennukset kattaisivat enimmillään 35 % A-korttelialueiden pinta-alasta. Pysäköintimitoituksen mukaan tämä tarkoittaisi, että pysäköinti veisivät tilaa yhteensä karkeasti 20 % korttelin pinta-alasta. Tällöin korttelin pinta-alasta vähintään 45 % jää muuhun käyttöön. Rakennukset eivät kuitenkaan toteutune yksikerroksisina, joten rakentamattomia alueita säilynee tätäkin enemmän.

6.3

Asuntojen määrä:

Valmisteluaineiston lausunto tiivistettynä: *Etenkin asemakaavassa A- ja AP-merkityillä alueilla olisi syytä rajoittaa pienimpien asuntojen määrää ja minimikokoa kuten muissa viimeaikaisissa asemakaavoissa Kirkkonummella. Kaavoittajan vastine: Ekoälykylään on ajateltu toteutettavan noin 300 asuntoa, joiden koko vaihtelee 40–160 h-m². Alueelle ei osoiteta sellaista kerrostalorakentamista, johon voisi toteutua hyvin pieniä yksioita.*

Asemakaavamerkintä A sallii päällekkäisten asuntojen rakentamisen (=kerrostalo) eli asema-kaava on ristiriidassa kaavoittajan vastineeseen, jonka mukaan ehdotetuilla kaavamääräyksillä ollaan sallimassa myös pienten kerrostaloyksiköiden rakentaminen. Käytännössä vain autopaikkojen vähimmäisvaatimus 1 / AP rajoittaa asuntojen enimmäismäärän. Ainakin asuntojen vähimmäismäärä on yleensä viimeaikaisessa kaavassa otettu mukaan kaavamääräyksiin. Miksei tässä kaavassa ole vastaavanlaista määräystä? Onko maanomistajan todellinen piilotettu motiivi kuitenkin rakentaa pieniä asuntoja yhteen tasoon, kun niitä ei oteta kaavamääräyksiin?

Kaavoittajan vastine:

Mainitussa vastineessa on ilmoitettu länsiosaan suunniteltu asuntojakauma ja asuntomäärä. Alueelle ei tavoitella suurta määrää pieniä asuntoja vaan perheille soveltuvia erikokoisia asuntoja. Mustikkarinteen asemakaavan on lisätty kunnassa vastaavilla A-alueilla oleva määräys asuinrakennusten asuntojakaumasta sekä asuntojen minimikoosta. AP-alueilla ei ole kunnan muissa asemakaavoissa käytetty vastaavaa määräystä, eikä sitä siksi ole ulotettu koskemaan Mustikkarinteen asemakaavan AP-alueita.

6.4

AO-alueet:

Miten esteetön tieyhteys korttelin 2179 tonteille 4 ja 5 pystytään järjestämään? Normaalisti 12 prosentin nousu ajoluiskalla on maksimi. Ehkäpä tulisi lisätä merkintä asemakaavaan ajoyhteydestä ns. "serpentiininä"? Kaavassa kannattaa ehkä miettiä muita ratkaisuja, jotka ovat helpommin toteutettavissa. Kaavoittajan vastine: *Ajoyhteys on tonttien sisäinen järjestely, joka voi toteutua jyrkempänä kuin katulinjaus. Ajoyhteydet ovat ohjeellisia.*

Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä, 2 § Rakennukseen johtava kulkuväylä

"Ulkoilassa sijaitsevan kulkuväylän kaltevuus saa olla enintään viisi prosenttia. Jos kulkuväylällä on porras, sen yhteydessä on oltava luiska tai kiinteästi asennettu pyörätuolin ja pyörillä varustetun kävelytelineen käyttäjälle soveltuva henkilöiden nostoon tarkoitettu laite". "Tässä momentissa säädetty ei koske omakotitaloa, paritaloa eikä kaupunkipientaltoa, jos esteettömän kulkuväylän toteuttaminen olisi rakennuspaikka ja korkeuserot huomioon ottaen mahdotonta."

Eli valmisteluaineiston aikaiset, lausunnossa esille tuodut lausutut asiat toistetaan. Rakennusvalvonta toivoo, että myös tähän asiaan voitaisiin ottaa kantaa jo kaavavaiheessa. Pahimmassa tapauksessa voi tulla esille tilanne, jossa tontille on osoitettu rakennusoikeus, mutta tieyhteyttä ei pystytä järjestämään esteettömyysasetuksen mukaisesti. Tässä vaiheessa voi parhaiten vaikuttaa siihen, että esteetön kulku on järjestettävissä tonteille. Vaikka yksityistonttien läpi kulkevan ajoyhteyden rasiitteet ovat ohjeellisia, niin todellisuudessa niistä ei voi poiketa kuin pakon edessä.

Kaavoittajan vastine:

Ajoyhteys voidaan toteuttaa tonttien sisäisenä järjestelyinä esimerkiksi ylileveänä, sillä kaavamääräys on ohjeellinen.

6.5

Sitova tonttijako

Asemakaavassa tulisi määrätä asuntojen määrä tai vaihtoehtoisesti kiinteistörajat sitoviksi kaavamääräyksillä.

Kaavoittajan vastine:

Pientonttien sijaan suuret yhtiömuotoiset tontit vastaavat paremmin alueen yhteisöllistä konseptia. Käytännössäkin A- ja AP-korttelialueita ei ole mahdollista lohkoa useaan hyvin pieneen tonttiin, kun noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain § 37 annettuja määräyksiä ajoyhteyksien järjestämisestä. Asemakaavassa ei ole esitetty MRL § 37 poikkeavia mahdollisuuksia ajoyhteyksien järjestämiseen.

6.6

Yleismääräykset (kaikki korttelialueet)

Seuraava kaavamääräys kannattaa osittain siirtää kaavaselostukseen, koska se on pikeminkin kaavan tavoite eikä varsinainen kaavamääräys: ”Alue on suunniteltava ja toteutettava ekologisena ja yhteisöllisenä asuinalueena, jossa tavoitellaan erityistä energiatehokkuutta ja hiilidioksidipäästöjen tehokasta vähentämistä. ”

Seuraava kaavamääräyksen merkitys jää epäselväksi, eli miten sitä pitää tulkita? ”Alueella sallitaan ekologinen koerakentaminen”. Koska laki ja asetus menevät säädöshierarkiassa asemakaavamääräyksen edelle, niin tämän lauseen merkitykseen halutaan selvyyttä.

Kaavoittajan vastine:

Maininta ekologisesta ja yhteisöllisestä asuinalueesta on siirretty lausunnon mukaisesti kaavaselostukseen.

Määräyksellä ”Rakentamisessa sallitaan myös ekologinen koerakentaminen uusien ekologisten rakennusratkaisujen tutkimusta ja kehittämistä varten” halutaan olla rajoittamatta mahdollisia uusia innovaatioita tai koerakentamista ekologisen rakentamisen saralla tulevaisuudessa pelkkään puurakentamiseen ohjaamalla. Myös mahdollisen koerakentamisen kohdalla tulee noudattaa lakeja ja asetuksia.

6.7

YS-korttelialueet

Olevan rakennuksen pihapiirissä sijaitsevat suurikokoiset puut on säilytettävä... Tarvittaessa alueelle on istutettava perinteisiä, ympäristöön soveltuvia pensas- ja puuryhmiä. Mitä sanalla tarvittaessa tarkoitetaan?

Kaavoittajan vastine:

Määräys on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Istuksia tehdään, mikäli puustoa on tarve uusia.

6.8

Mastot

Toivottavaa olisi, että kaavassa otetaan kantaa myös telemastojen tarpeellisuuteen ja mahdolliseen sijoittamiseen alueelle.

Kaavoittajan vastine:

Teleoperaattorit eivät ole tuoneet esille tarpeita mastojen sijoittamisesta alueelle. Mastoja on mahdollista tulevaisuudessa sijoittaa alueelle poikkeamismenettelyllä, mikäli alueelta löytyy mastolle soveltuva sijainti.

7. Kirkkonummen kunta / Tontti- ja paikkatietopalvelut

26.5.2021

7.1

YS-korttelialueella palveluasuntokäyttöön 30 vuodeksi vuokratun kiinteistön 257-460-1-86 pinta-ala on 5026 m². Tontin rajat sovitettava kiinteistörajoihin. Erityisesti pyykin nro 80 kohta on tarkistettava. Ks. kuva

Kaavoittajan vastine:

Tontin rajat on merkitty kaavaehdotuksessa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tonttien välinen raja on tarkistettu vastaamaan kiinteistön rajoja.

7.2

Onko liittymä tontille 2 mahdollista säilyttää, koska vuokratun tontin kautta ei ole perustettu rasiitetta? Lisäksi ajoyhteys-merkinnän kohdalla on vuokratun tontin nurmialue, johon on pihasuunnitelmassa osoitettu lumen läjitystä, valaisinpylväs ja lipputanko. Ks. kuva alla

Kaavoittajan vastine:

Tontille 2 on osoitettu tarkistetussa kaavaehdotuksessa uusi liittymä tontin pohjoiskulmaan ja rasiiteeksi tontille 1 aiemmin merkitty ajoyhteys on poistettu. Tontille 1 ja 2 ajo tapahtuu tonttien rajalle yleissuunnitelmassa osoitetun uuden kääntöpaikan kautta.

7.3.

Korttelien 2171 ja 2172 väliin jäävä kevyen liikenteen yhteys (pp/t) on nimettävä, koska sen varrella on osoitekohteita. Ratkaistava, nimitäänkö Lillukantieltä VL-alueen kautta tonteille kulkevat ajoyhteydet vai voidaanko tonttien osoitteissa käyttää kadun nimeä.

Kaavoittajan vastine:

Lisätään kevyen liikenteen yhteyden nimeksi Halavapolku – Jolsterstigen. Enintään kolmea tonttia palvelevia ajoyhteyksiä ole tarvetta nimetä.

8. Fingrid Oyj

28.5.2021

8.1

Olemme lausuneet asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 16.1.2019 ja luonnoksesta 6.7.2020. Olemme tutustuneet kaavanlaatijan vastineeseen liittyen lausuntoihimme. Toimme edellisessä lausunnossa esille monia tarkennustarpeita kaavaan. Niihin vastattu monin tavoin kaavaratkaisussa, kuten vastineessa todetaan. Kaavaselostuksessa on mm. tuotu laajasti esille voimajohtojen rajoitteita aurinkovoimaloille Fingridin lausunnon mukaisesti. Fing-

ridin ohjeistus huomioidaan aurinkopaneelikentän suunnittelussa ja suunnittelu tehdään yhteistyössä Fingridin ja Carunan kanssa.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

8.2

Fingridillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta, mutta edellisissä lausunnoissamme esiintuodut seikat pitää ottaa huomioon myös jatkosuunnittelussa. Erityisesti muistutamme risteämälausekantojen tarpeesta hyvässä ajoin ennen asemakaavan osoittamaa rakentamista.

Kaavoittajan vastine:

Kaavamääräysten lisäksi kaavaselostuksessa on annettu ohjeita jatkosuunnittelussa huomioitavaksi. Kaavaselostuksen kohdassa Asemakaavan toteutus on jatkosuunnittelua varten maininta risteämälausekannon pyytämisestä.

8.3

Fingrid Oyj:n voimajohtot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta. Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Lausunnot on pyydetty seuraavilta tahoilta: Caruna, Fortum Power and Heat Oy, Elisa Oyj, TeliaSonera Finland Oyj, DNA Oyj ja Gasum Oy Ab. Toimitetaan tieto kaavan etenemisestä Fingridille.

9. Länsi-Uudenmaan poliisilaitos

17.5.2021

9.1

Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin lausuntoa Länsi-Uudenmaan poliisilaitokselta. Kaavaselostuksessa on otettu tarkasti huomioon mm. liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen vaikuttava näkökohdat.

Länsi-Uudenmaan poliisilaitoksella ei ole asiassa muuta lausuttavaa.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

10. Nimistötoimikunta

8.4.2021

10.1

§ 11 Kaava-alueen nimistö on laadittu nimistötoimikunnan aiempien ehdotusten mukaisesti ja nimistä on asianmukainen luettelo kaavaselostuksessa. Nimistötoimikunta päättää todeta lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa Mustikkarinteen asemakaavan nimistöstä.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

11. Masalan asukasyhdistys

20.5.2021

11.1

Hienoa, että Mustikkarinteen asemakaava on edennyt ehdotusvaiheeseen. Toivomme sille myötätuulia jatkossakin.

AO – sekä AP-korttelialueilla olisi toivottavaa, että rakentamista ohjattaisiin tarkemmin. Näin syntyisi parempaa taajamakuva, eivätkä asuinrakennukset talousrakennuksineen leviäisi tonteilla hallitsemattomasti. Lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeet eivät ole rakentamista sitovia.

Masalan osayleiskaavan valmistelua tulee kiirehtiä.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaavan itäosassa on kyse tavanomaisesta pientaloalueen täydennysrakentamisesta. Asemakaavan itäosan AO- ja AP- korttelialueita koskevat kaavamääräykset ovat tavanomaisia ja vastaavat muilla Kirkkonummen pientaloalueilla olevia määräyksiä. Mustikkarinteen länsiosalle laadittu lähiympäristö- ja rakentamistapaohje on rakentamista sitova. Kaavamääräyksen mukaan asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava aluetta varten tehtyä lähiympäristö- ja rakentamistapaohjetta.

Masalan osayleiskaava on määrätty osittain voimaan.

12. Kyrkslätts hembygdsförening r.f.

12.5.2021

12.1

Ehdotus on hyvin työstetty.

Muinaismuistot ja muut kulttuurihistoriallisesti tärkeät paikat on asemakaavassa merkitty asiaankuuluvien kaavamerkinnoin. Yhdistys kannattaa myös, että pidetään kokous historiallisten teiden merkitsemisestä sen jälkeen, kun kaava on ollut nähtävillä. Muuten meillä ei ole huomautettavaa asemakaavaa koskien.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Sepänkyläntie ja Hvittorpintie on merkitty kaavakartalla historiallisiksi teiksi. Kaavamääräyksen mukaan tien linjaukset ja suhde ympäristöön on säilytettävä. Tavanomaiset tien hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.” Sepänkyläntien ja Hvittorpintien linjauksiin on asemakaavassa kuitenkin osoitettu joitakin liikenneturvallisuuden kannalta välttämättömiä, mutta melko vähäisiä muutoksia.

13. Kyrkslätt landsbygdsförening r.f.

19.5.2021

13.1

Liikenne- ja ratkaisut

Mustikkarinteen asemakaavan aineistossa ei ole mukana suunnitelmia siitä, miten risteys Sepänkyläntien ja Hvittorpintien/Masalan kehätie on tarkoitettu rakentaa suoja-arekkein.

Kunnanhallituksen kokousmuistiossa 29.03.2021 §110 (ei ruotsiksi) on piirustus Liite 11 josta ilmenee, että tiellä tulee olemaan suojaarekkeita, jotka rajoittavat ajokaistan leveyttä. Tässä ei ole mitään leikkauksia, joista ajokaistojen leveys suojaarekkeiden kohdalla ilmenisi.

Kaistan tulee olla vähintään 4,5 m, jotta maatalouskoneiden liikennöinti Sepänkyläntiellä, joka on Kirkkonummella maataloudelle tärkeä liikennöintiväylä, on mahdollista. Maatalouskoneiden mahdollisuudet liikennöintiin on myös huomioitava Hvittorpintiellä.

Kaavoittajan vastine:

Sepänkyläntien ja Hvittorpintien/Masalan kehätien risteys on esitetty erillisessä Mustikkarinteeseen kaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa. Sepänkyläntiellä tulevan Kehäyhteyden liittymässä saarekkeiden kohdalla kaistat ovat 4,5 m. Hvittorpintielle ei ole osoitettu saarekkeita. Saarekkeet toteutetaan Masalan kehätien toteutuksen yhteydessä, jolloin laaditaan tarkempi katusuunnitelma mitoituksineen. Merkitään tiedoksi jatkosuunnittelua varten.

13.2

Hulevedet

Mustikkarinteeseen hulevesien valumat Brätaträsketiin on rakennettava niin ettei Jolkbyjoen ojitusyhtiön taakka alueella lisäänty merkittävästi. Mustikkarinteestä tulee asemakaavan kautta suuri osakas Jolkbyjoen ojitusyhtiössä ja kunnossapidosta syntyy kustannuksia. Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa on todettava, että Mustikkarinteellä on velvollisuus osallistua Jolkbyjoen ojitusyhtiön kustannuksiin.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteeseen asemakaava-alueella muodostuvien hulevesien käsittelystä on laadittu hulevesi- ja vesihuoltosuunnitelma, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Mustikkarinteeseen asemakaavaehdotuksessa on hulevesien käsittelylle osoitettu alueet, joilla hulevesiä voidaan viivyttää. Kaavassa on annettu määräyksiä hulevesien imeyttämistä ja viivyttämisestä hulevesien hallitsemiseksi. Määräysten mukaan:

”Virkistysalueelle saa rakentaa hulevesien hallintaa ja tulvantorjuntaa parantavia rakenteita erillisen suunnitelman mukaan. Alue voidaan toteuttaa kosteikkoalueena, joka toimii pintavesien imeyttämisalueena. Aluetta on hoidettava ja kehitettävä kasvupaikkatyypinsä mukaisesti.

Kortteli-, katu- ja energiahuollon alueilla hulevedet on hyödynnettävä syntypaikoillaan ja hulevesien poisvirtaamaa rajoitetaan hallintarakenteilla luonnontilaista valuntaa vastaavaksi. Hyödyntämättömiä ja imeyttämättömiä hulevesiä suodataan ja viivytetään niin, etteivät ne aiheuta vesistöihin laadullista kuormitusta. Osa korttelialueiden hulevesistä voidaan johtaa ja viivyttää yleisillä alueilla erillisen suunnitelman mukaisesti, kun se on maasto- tai maaperäolosuhteista johtuen perusteltua. Näissä tilanteissa on oltava sopimus hulevesien johtamisesta maanomistajan ja kunnan kesken. Korttelikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan rakentajan/ rakentajien toimesta rakennusluvan yhteydessä.

Viivytyjärjestelmien laskennallinen minimitulavuus 1 kuutiometri jokaista uutta sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Viivytysrakenteen purkuvirtaamaa on säädettävä luonnontilaista vastaavaksi ja rakenteesta on suunniteltava hallittu ylivuoto.”

Ojituskustannukset eivät ole asemakaavalla määriteltävä asia.

13.3

Virkistys

Mustikkarinteen vaikutus lähivirkistykseen tulee olemaan suuri, kun alueen tehokkuus ja asukasmäärä on korkea. Pienempi asukasmäärä vähentäisi lähialueiden kuormitusta.

Kaavoittajan vastine:

Masalan osayleiskaavassa on tarkasteltu alueen virkistysalueiden riittävyys suhteessa alueen väestöön ja osoitettu tarpeelliset virkistysaluevaraukset. Mustikkarinteen asemakaavassa on noudatettu Masalan osayleiskaavan mukaista viherverkkoa osoittamalla vastaavat lähivirkistysalue-, ja puistovaraukset sekä osoittamalla kävelyn ja pyöräilyn yhteydet alueen ulkopuolella sijaitseville laajemmille virkistysalueille.

13.4

Pysäköinti

Pysäköintimitoituksen tulee olla riittävä, jotta pysäköidyt autot eivät vaikeuta kulkua Sepänkyläntiellä.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaavan pysäköintimitoitus perustuu Kirkkonummen kunnan yhdyskuntatekniikan lautakunnan päättämään mitoituseriaatteen.

13.5

Yleisesti

Mustikkarinteen asemakaava on erikoinen ja se tulee olemaan ennakkotapaus koskien miten eri maanomistajien täytyy saada hyödyntää maitaan.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Kunnanvaltuuston hyväksymä kaavoitusohjelma ohjaa kunnan kaavoitushankkeita.

14. Kirkkonummen ympäristöyhdistys

14.6.2021

14.1

Kirkkonummen ympäristöyhdistys kiittää lausuntopyyntöä ja jatkoajasta. Hyvänä näemme, että Hvittorpintien itäpuoli on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle sekä sen, että lämmitysratkaisu on valmisteluaineistovaiheesta järkevöitynyt ja aurinkopaneelit tulevat mahdollisesti "ekokylän" kaikkien talojen katoille. Vaikka kaava on em. osin kehittynyt perusongelmat ovat säilyneet, joten toistamme lausuntomme valmisteluaineistosta. Toivomme lukijoita perehtymään siihen, samalla muistutamme lukijoita, että siinä olevat kortteleiden numerot viittaavat valmisteluaineiston kartan numerointiin.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Tiivistelmä valmisteluaineistosta saadusta palautteesta ja vastineet ovat selostuksen liiteasiakirjoissa.

14.2

Rakennus- ja tonttiala on syönyt merkittävästi VL-alueiden pinta-alaa valmisteluaineistovaiheesta. Ympäristöyhdistys näkee merkittävänä kaavan heikentymisenä VL-alueiden supistamisen valmisteluaineistovaiheesta. Kaavan hyvä puoli on hävinnyt tämän myötä.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaavaehdotuksen itäosan rakentamista on tehostettu ja korttelialueita laajennettu yhdyskuntatekniikan lautakunnan 23.4.2020 evästysesityksen mukaisesti. Asemakaavaehdotuksessa länsiosan rakennusoikeutta on hieman vähennetty valmisteluaineistosta esitetystä rakennusoikeudesta. Hyväksymisvaiheessa tarkistetun ehdotuksen kohdalla kaavan rakennusoikeus pysyy lähes samana kuin ehdotusvaiheessa.

14.3

Rakentaminen liian kaukana asemanseudusta - tukeutuu pitkälti henkilöautoliikenteeseen.

Vaikka kaavoittaja luettelee erilaisia syitä miksi henkilöautoliikenne olisi ekokylästä tavanomaista vähäisempää ja toisaalta miksi hanke on poikkeuksellinen, ei se silti uskalla esittää poikkeamista kunnan pysäköintinormeista, vaan piiloutuu ”Kunnassa ei ole käytössä pysäköintinormeja lieventäviä säädöksiä.” -lauseen taakse.

Eri tutkimusten mukaan jo kilometrin matka sujuvaan joukkoliikennevälineeseen saa merkittävän osan ihmisistä siirtymään henkilöauton käyttäjiksi, usein vielä koko matkalle. Tiheä liityntäliikenne lisää houkuttelevuutta, mutta sellaista ei kukaan ole järjestämässä tässä tapauksessa.

Kaavaan valmisteluaineistovaiheesta lisätty rakentaminen pahentaa liikenneongelmaa entisestään. Eikä sitä pidä hyväksyä esitetystä laajuudesta tästäkään syystä. Vähimmillään robotibussien ja sähköisten yhteiskäyttökulkuneuvojen tulee olla kaikkien Mustikkarinteen asemakaava-alueen asukkaiden käytettävissä.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavan pysäköintimitoitus perustuu Kirkkonummen kunnan yhdyskuntatekniikan lautakunnan päättämään mitoitusperiaatteeseen.

Asemakaavan valmisteluaineistovaiheesta lisätty rakentaminen ei ole liikennemäärien ja siten liikenteen toimivuuden kannalta merkittävää.

Asemakaava-alueelta johdetaan kävelyn ja pyöräilyn reitit Masalaan ja liikennöintiä voidaan edistää yhteiskäyttöisillä sähköautoilla tai yhteiskuljetuksilla. Joukkoliikennettä hoidettaisiin taksistatuksella toimivalla sähköbussilla, joka olisi kylän yhteisön omistuksessa. Aluksi se olisi Kutsuplus -tyyppinen palvelu, joka palvelisi maksusta myös muita kuin ekoälykylän asukkaita. Tämä paikallinen sähköbussi voisi ajaa korkeintaan 8 km päähän Kivenlahden metroasemalle ja toimisi palkatulla kuljettajalla. Kyseisen bussin voisi robotisoida myöhemmin, mutta silloin se kulkisi vain Masalan keskustaan. Alueella toimii lisäksi nykyisin HSL:n kutsupohjainen lähibussi. Tavoitteena on tarjota asukkaille työskentelymahdollisuuksia ja palveluita suunnittelualueella, jolloin tarve liikkumiseen vähenee. Pitkän tähtäimen tavoitteena on, että Sepänkyläntielle toteutuisi joukkoliikennettä, kun alueen lähiympäristö (mm. Gesterby-Sepänkylän alue) kehittyy.

Ks. myös kohta 14.2.

14.4

Laadukas Keskusmetsäselvitys pitää saada valmiiksi ennen Keskusmetsään kaavoittamista.

Paheksomme Keskusmetsän Kettukorven ottamista mukaan asemakaavoitukseen tässä vaiheessa. Ensin pitäisi tehdä vuorovaikutteisesti laadukas Keskusmetsäselvitys. Ainakin Kettukorventien viimeiset talot ovat liian syvällä Keskusmetsässä.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaava noudattaa Masalan osayleiskaavaa, jossa on tarkasteltu Keskusmetsän laajuus ja reitit. Osa Kettukorven alueen AP-alueista on poistettu osayleiskaavasta. Keskusmetsän alueelta on vireillä erillinen Keskusmetsäselvitys, joka etenee omana prosessinaan. Asemakaava-alueen länsipuolelle on kaavaprosessin aikana lisäksi perustettu Finnträskin vanhojen metsien luonnonsuojelualue (n. 149 ha).

14.5

Ekokylähankkeeseen ei sovi alueen luontoarvojen hävittäminen.

Luontoselvityksen kirjoittajat tarkoittavat ”suosituksilla” selvästi selvityksen vakavasti otettaviksi tarkoitettuja johtopäätöksiä ”Kasvillisuudeltaan ja luontotyypeiltään paikallisesti arvokkaina rajatut 15 kohdetta ja yksi paikallisesti erittäin arvokkaana rajattu kohde on suositeltavaa ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa ja myös mm. metsätaloudessa, niin että niiden ominaispiirteet säilyvät.” – suunnittelijat ja kaavoittaja näyttää suhtautuvan näihin aivan kuin kyseessä eivät olisi peruuttamattomat muutokset arvokkailla luontoalueilla. Erityisen raskauttavaa tämä on, kun aluetta kutsutaan ”ekokyläksi”.

Ehdotuksessa sallittaisiin rakentaa kosteikon päälle aurinkopaneelikenttä. Tästä aiheutuvat metaanipäästöt saattavat olla suuremmat kuin aurinkosähköntuotannon hyödyt. Tarkemmin lausunnossamme valmisteluaineistosta. Kosteikko on myös linnustolle paikallisesti arvokas. Vaikkei kenttää ikinä rakennettaisikaan, haittaa jo pelkkä kaavamerkintä uusia suunnitelmia alueen käytölle ja tehokkaimman keinon selvittämistä alueen metaanipäästöjen pienentämiseksi, vedenlaadun parantamiseksi, linnuston ja kalaston elinolosuhteiden parantamiseksi.

Luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi todettu lehto jäisi rakentamisen alle. Alkuperäisistä lehdoista on jäljellä enää 1 %, viimeisten hävittämistä ei voida hyväksyä kuin erittäin painavin perustein.

Kaavoittajan mukaan: ”Kaava-alueelta ei ole löytynyt varsinaisia linnustolle tärkeitä alueita, eikä saukolle, viitasammakolle tai kirjoverkkoperhoselle sopivaa elinympäristöä. Alueella on tehty havaintoja hirvistä ja peuroista.” Todellisuudessa hirvi vasoo vuosittain tarkkaan rajatulla alueella kaavan luoteisosassa ja linnusto on paikallisesti arvokas. Valitettavasti kunnalla ei ole linnuston osalta käytössä vastaavaa arvoluokitusta kuin luontotyypeistä ja kasvillisuudesta. Pöyryn luontoselvitys (2018): ”Linnustolle arvokkaalla alueella tarkoitetaan tässä yhteydessä aluetta, jossa on huomattavasti ympäristöään suurempia linnustoarvoja (esimerkiksi uhanalaisten lajien yhdyskuntia tai tihentymiä) tai elinympäristön perusteella potentiaalia toimia sellaisena (esimerkiksi avosuot).” Lisäksi on huomattava, että havaituista linnuista ovat luontoselvityksen jälkeen uusina uhanalaistenlistalle joutuneet kehrääjä ja harmaapäätikka.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaavassa on osoitettu luo-merkinnällä säilyviksi maakunnallisesti arvokkaat luontokohteet sekä paikallisesti erittäin arvokkaat kohteet. Myös valtaosa paikallisesti arvokkaista kohteista säilyy asemakaavaehdotukses-

sa osoitetuilla viheralueilla, kuten myös laajempi lehtoalue Bråtaångenin niityn länsipuolella.

Bråtratäsketin alueella ei ole enää kosteikkoa, vaan se on kuivatettu jo 1800-luvulla. Aurinkopaneelikentän toteutuksessa ei ole tarvetta kuivattaa maaperää. Aurinkopaneelit perustetaan maa-asennustelineellä kelluvana rakenteena. Rakenne mahdollistaa tarvittaessa mm. telineiden siirron. Uusia päästöjä ei siten alueelle rakentamisesta synny. Rakenne mahdollistaa jopa kosteikon ennallistamisen.

Tiedot lajihavainnoista tai niiden puuttumisesta perustuvat alueella tehtyyn luontoselvitykseen (Pöyry 2017 ja 2018). Lähivirkistysalueiden riittävällä laajuudella on pyritty varmistamaan linnuston säilyminen asemakaava-alueella. Kaavamääräyksillä turvataan lisäksi kaava-alueen lahopuuatkumoa, jolla on vaikutus myös harmaapäätikan suotuisiin elinoloihin alueella.

14.6

Koko kaava-alueen uudisrakennuksiin.

Vaatimukset puurungoista ja -verhouksista samoin kuin energiatehokkuudesta ja omasta energiantuotannosta on tarpeen ulottaa kaikkiin kaava-alueen uudisrakennuksiin. Myös eristeeksi tulee määrätä uusiutuva materiaali esimerkiksi puu-, pellava- tai hamppukuitu.

Erillisen aurinkopaneelikentän sijaan paneelit on sijoitettava rakennettuun ympäristöön: kattoihin, seiniin, autokatosten katoille, mahdollisesti katoksiin, joita ei muuten rakennettaisi, mutta palvelevat ulkona oleilua tai säilytystä, esimerkiksi pyöräkatokset, keinujen katokset, koira- ja puiston katokset.

Kaavamääräys: ”Vähintään 30 % rakennusten kattopinta-alaa vastaava osuus on sijoitettava aurinkopaneeleina joko katolle tai energiahuollolle varatulle alueelle tai toteutettava aurinkokokeräinkattona.” Muutettava muotoon ”Vähintään 30 % rakennusten kattopinta-alaa vastaava osuus on sijoitettava aurinkopaneeleina joko katolle tai muille rakennusten pinnoille tai aurinkokokeräinkattona.”

Kaavasta tulee poistaa kohta ”Energiahuollon korttelialue (EN)” kokonaisuudessaan.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaavan itäosassa on kyse tavanomaisesta pientaloalueen täydennysrakentamisesta. Kirkkonummen kunnalla ei ole toistaiseksi strategisia periaatepäätöksiä, joihin perustaa vaatimukset pienmaanomistajien tonttien osalta ja siten määrätä kaavassa esimerkiksi rakennusmateriaalista tai uusiutuvan energian hyödyntämismahdollisuuksista. Sen sijaan kunnan tonteilla on voitu huomioida vaatimuksia liittyen esimerkiksi rakennusmateriaaliin.

Ekoälykylän A- ja AP-korttelialueilla on edellytetty, että rakentamisessa käytetään ekologisesti kestäviä rakennusmateriaaleja. Lisäksi ekoälykylän alueella rakentamisessa sallitaan myös ekologinen koerakentaminen uusien ekologisten rakennusratkaisujen tutkimusta ja kehittämistä varten, eli erilaisten ekologisten materiaalien käyttö on alueella sallittu.

Aurinkopaneeleja on mahdollista sijoittaa myös rakennuksiin. Tarkempi sijoittelu määritellään toteutusvaiheessa.

14.7

Puuttuvia selvityksiä

Selvityksistä puuttuvat ainakin ilmastovaikutustenselvitys koko asemakaavaehdotuksen alueelta, luontovaikutustenselvitys, kääpäselvitys ja hulevesiselvitys/suunnitelma. Hulevesiselvitys/suunnitelma tulee olla sellainen, että se edistää osaltaan Jolkbyjoen luonnontilaistumista ja vedenlaadun paranemista. Mahdollistaen koko Jolkbyjoen kunnostusta ja meritaimenen paluuta.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaavan länsiosa on kokonaan uusi asuinalue, jolle on laadittu ilmastovaikutusten arviointi. Asemakaavan itäosassa on kyse tavanomaisesta pientaloalueen täydennysrakentamisesta, Kirkkonummen kunnan asemakaavoissa ei ole edellytetty ilmastovaikutusten arviointia. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole edellytystä ilmastovaikutusten arvioinnin laatimisesta.

Vaikutukset luontoon on arvioitu ja kuvattu asemakaavaselostuksessa kohdassa 4.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.

Selvityksiä on täydennetty syksyllä 2021 lahojavuosammalen jatkoselvityksellä sekä erityisesti huomiotavien kääpien esiintymisselvityksellä (Faunatica Oy). Inventoinnin mukaan alueen kääpälajisto on uusmaalaista peruslajistoa, eikä erityistä huomiotavaa lajistossa juuri ollut. Kääpien esiintyminen ei vaikuta maankäyttöön alueella. Lahokaviosammaleen osalta ei tehty uusia merkittäviä löydöksiä. Pääosa kasvupaikoista oli hajallaan eri puolilla kaava-alueita kasvaen kannoilla, joilla olevat esiintymät tulevat katoamaan lahopuuatutumisen vuoksi. Mustikkarinteen asemakaavan keski- ja pohjoisosan viheralueella sijaitsevilla ydinalueilla laji on ilmeisen elinvoimainen ja niiden voidaan olettaa säilyvän alueella jatkossakin, kun metsän annetaan kehittyä rauhassa.

Mustikkarinteen asemakaava-alueella muodostuvien hulevesien käsittelystä on laadittu hulevesi- ja vesihuoltosuunnitelma, joka on kaavaselostuksen liitteenä 13. Kunta on hyväksynyt laaditun suunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 103 § mukaisesti ja suunnitelmassa on esitetty ko. pykälässä edellytetyt asiat. Lisäksi asemakaavaehdotuksessa on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä.

14.8

Erityisesti

Ympäristöyhdistys katsoo, että kaava on palautettava valmisteluun ja hyväksyttävä vain vähäinen nykyisiin teihin tukeutuva täydennysrakentaminen. Erityisesti luontoselvityksen suositukset on otettava tosissaan ja jätettävä suositellut alueet suojavyöhykkeineen rakentamatta, viheralueet palautettava vähintään valmisteluaineistossa esitetyn laajuisiksi, lisäksi Jolkbyjoen vedenlaadun ja luonnontilan palautumista on edistettävä.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Ks. kohdat 14.2, 14.5 ja 14.7.

15. Caruna

11.6.2021

15.1

Kaava-alueen reunassa kulkeva 110 kV voimajohto ja suunnitteilla olevat uudet 110 kV johdot ovat merkitty kaavaan johtoa varten varattu alueen osa merkinnällä.

Kaavaan on varattu maa-alueet kolmelle uudelle puistomuuntamolle. Pyydämme, että kaavaan varataan vielä yksi alue puistomuuntamolle alla olevan kuvan osoittamaan kohtaan.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaava-alueen länsiosaan on suunniteltu toteutettavan aurinkovoimala. Muuntamolle on lisätty varaus, mutta aurinkovoimalan toteutuessa muuntamon toteuttaminen ei ole tarpeen.

15.2

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotukseen. Pyydämme saada tiedon, kun kaava on vahvistettu.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Asemakaava-alueen itäosa on tavanomaista pientaloaluetta, jonka osalta johtojen siirrot merkitään tiedoksi.

16. Kirkkonummen kunta / Ympäristönsuojelu

17.6.2021

16.1

Esitetään, että kaavan jatkotyössä:

kaavaratkaisuissa otetaan huomioon nyt valmisteluvaiheessa oleva Masalan osayleiskaava sellaisena kuin se on lainvoimaistuksessaan sekä toimivan joukkoliikenteen luomisen mahdollisuudet ja todennäköisyydet kulkemiseen muuten kuin henkilöautolla.

- Masalan osayleiskaavassa ratkaistaan yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja ekologiseen verkostoon liittyviä asioita, joiden tulee olla Mustikkarinteen asemakaavan pohjana.
- Kaava-aineistosta ei selviä, että "ekoälykylän" alueelle olisi mahdollista ja tarkoituksenmukaista toteuttaa toimiva joukkoliikenne, eikä HSL:n lausunto tue kannattavan joukkoliikenteen järjestämistä alueelle.
- "Ekoälykylän" alueen eteläisimmistä kortteleista on teitä pitkin matkaa noin 2 km Masalan palveluihin ja noin 2,3 km Masalan asemalle. Länsiosan pohjoisimmista kortteleista kyseiset matkat ovat noin 2,7 km ja 3 km. Matkat ovat niin pitkiä, että todennäköisesti suuri osa asukkaista ei kulkisi kävellen eikä ainakaan talvella pyöräillen matkoja Masalan keskustan palveluihin, asemalle ja bussiliikenteen pysäkeille. Vaikka Mustikkarinteen alueelle tai sen tuntumaan tulevaisuudessa tulisi toimiva bussiliikenne, tultaisiin todennäköisesti huomattava osa alueen asiointi- ja työmatkoista kuitenkin tekemään omilla henkilöautoilla. Suuremmat ja erikoistuneemmat kaupat ja suuri osa asukkaiden työpaikoista tulisivat olemaan kauempana kuin Masalan keskusta, mikä merkitsisi suurelle osalle alueen asukkaista tarvetta kulkea Masalan keskustaa kauemmaksi lähes päivittäin.

Kaavoittajan vastine:

Ks. kohta 1.1. Mustikkarinteen asemakaavaehdotus on Masalan osayleiskaavan mukainen. Mustikkarinteen länsiosan keskeisimmät alueet on merkitty asemakaavaehdotuksessa sekä osayleiskaavassa asuintalojen korttelialueeksi A, kuitenkin alueen tehokkuus ja rakentamisen typologia on lähempänä pientalovaltaista asuntoaluetta kuin kerrostalovaltaista asuntoaluetta.

Mustikkarinteen asemakaavan VL/eko -yhteydet täydentävät paikallisesti maakuntakaavan sekä Masalan osayleiskaavan mukaista ekologista verkostoa ja turvaavat metsäisiä yhteyksiä Mustikkarinteen asemakaavan ulkopuolisille alueille. Viheryhteydet on sijoitettu Masalan osayleiskaavan mukaisesti.

Masalan osayleiskaavan liikenneselvitystä on täydennetty vuonna 2021 (Ramboll) liikenne-ennusteiden tarkistuksella. Selvityksessä on Masalan alueen liikenteen toimivuustarkastelu sekä vaiheistettu liikenneverkon kehityspolku.

Asemakaava-alueelta johdetaan kävelyn ja pyöräilyn reitit Masalaan ja liikennöintiä voidaan edistää yhteiskäyttöisillä sähköautoilla tai yhteiskuljetuksilla. Joukkoliikennettä hoidettaisiin taksistatuksella toimivalla sähköbussilla, joka olisi kylän yhteisön omistuksessa. Aluksi se olisi Kutsuplus -tyyppinen palvelu, joka palvelisi maksusta myös muita kuin ekoälykylän asukkaita. Tämä paikallinen sähköbussi voisi ajaa korkeintaan 8 km päähän Kivenlahden metroasemalle ja toimisi palkatulla kuljettajalla. Kyseisen bussin voisi robotisoida myöhemmin, mutta silloin se kulkisi vain Masalan keskustaan. Alueella toimii lisäksi nykyisinkin HSL:n kutsupohjainen lähibussi. Tavoitteena on tarjota asukkaille työskentelymahdollisuuksia ja palveluita suunnittelualueella, jolloin tarve liikkumiseen vähenee. Asemakaavan länsiosan ja itäosan välinen etäisyys on muutamia satoja metrejä, eikä siten merkittävä Masalan palveluiden saavutettavuuden ja liikenteen kannalta. Pitkän tähtäimen tavoitteena on, että Sepänkyläntielle toteutuisi joukkoliikennettä, kun alueen lähiympäristö (mm. Gesterby-Sepänkylän alue) kehittyä.

Lisäksi asemakaavalla tavoitellaan liikkumistarpeen vähentämistä mahdollistamalla monimuotoisten palvelujen muodostumista kylätalolle sekä yrittäjien että asukkaiden toisilleen tarjoamien palvelujen kautta. Ks. myös kohta 16.2.

16.2

Kaavaehdotuksen ilmastovaikutukset arvioidaan koko kaava-alueen osalta huomioiden kunnan ilmastotavoitteet ja -sitoumukset ja arvioinnin tulokset otetaan huomioon kaavan jatkotyössä.

Kaavoittajan vastine:

Kirkkonummen kunnan asemakaavoissa ei ole edellytetty ilmastovaikutusten arviointia. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole edellytystä ilmastovaikutusten arvioinnin laatimisesta.

Kirkkonummen kunnan Kuntakehitysjaosto on asemakaavaluonnosta koskevassa lausunnossaan 18.8.2020 todennut mm., että: ”Kaava tukee kunnan kestävästä kehityksen ja ilmastonmuutostavoitteita (HINKU) sekä luo positiivista kuntakuvaa kasvavasta kunnasta muista erottuvana tulevaisuuden asumisen edelläkävijänä. Alueen toteutuminen vahvistaa kunnan elinvoimaohjelman mukaisesti palveluverkkoa, palvelutarjontaa ja elinkeinotoimintaa, erityisesti Masalan alueella sekä nykyaikaistaa liikkumisen uudenalaisten lähiliikkumisen ratkaisuin parantaen

samalla alueen asukkaiden kävely- ja pyöräilyverkostoa. Alue vahvistaa myös kunnan keskustan palveluita. Valmisteluaineistossa on huomioitu elinvoimaohjelman tavoite turvata luontoarvojen säilyminen ja luonnonläheisyys kehittämissä.”

Mustikkarinteen asemakaavan itäosassa on kyse tavanomaisesta pientaloalueen täydennysrakentamisesta, joka on jo itsessään kestävä yhdyskuntarakenteen kehityksen mukaista ja tukee ilmastotavoitteita. Länsiosan ekoälykylä on kokonaan uusi asuinalue, jolle on laadittu ilmastovaikutusten arviointi.

16.3

Tehdään hulevesisuunnitelma, joka sisältää hulevesien tulvamallinnuksen ja laadun mallinnuksen sekä paikalliseen säädäntään perustuviin mitoitussateisiin perustuvan tarkastelun, ja tarkastellaan tämän pohjalta kaavaehdotuksen hulevesimerkintöjä ja -määräyksiä.

- Hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta on tärkeää ja hulevesien hallinnan on syytä perustua korkeatasoisiin hulevesien suunnittelukäytäntöihin.
- Kaavaselostuksen liitteenä 14 oleva vesihuoltopiirustus ei ole asemakaavalta edellytettävä hulevesiselvitys/suunnitelma.
- Jolkbyånin tulviminen aiheuttaa jo nykyisellään jokivarren kiinteistöille ongelmia, ja ilmastomuutos tulee lisäämään tulvimisesta aiheutuvia ongelmia Jolkbyånin ja Estbyånin varrella. Jolkbyånissa ja Estbyånissa esiintyy meritaimenta, mikä sekin antaa aiheen kiinnittää erityistä huomiota hulevesien laadulliseen hallintaan koko valuma-alueella.
- Asemakaavaan tulee laittaa hulevesiselvityksen/suunnitelman pohjalta selkeästi ohjaavat kaavamääräykset niin, että kortteli-, katu- ja energiahuollon alueilla muodostuvat hulevedet hyödynnetään syntypaikoillaan, luontaisia valumamääriä ei muuteta sekä hyödyntämättömiä ja imeyttämättömiä hulevesiä suodatetaan ja viivytetään niin, etteivät ne aiheuta vesistöihin laadullista kuormitusta.
- Kaavaehdotuksessa oleva hulevesimääräys, joka edellyttää hulevesien imeyttämistä ensisijaisesti tontilla/korttelialueella ja vaihtoehtoisesti hulevesien poisvirtaaman rajoittamista tontilla/korttelissa hallintarakenteilla luonnontilaista valuntaa vastaavasti, on epätasmlinen. ”Ensisijaisuudella” ei välttämättä ole juurikaan merkitystä rakennuslupavaiheessa, ellei määräyksessä määritellä sitä, millaisissa tapauksissa tontilla/korttelialueella tapahtuvan hulevesien imeyttämisen sijaan voidaan käyttää niiden rajoittamista hallintarakenteilla luonnontilaista valuntaa vastaavaksi.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaava-alueella muodostuvien hulevesien käsittelystä on laadittu hulevesi- ja vesihuoltosuunnitelma, joka on kaavaselostuksen liitteenä 13. Kunta on hyväksynyt laaditun hulevesisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 103 § mukaisesti ja suunnitelmassa on esitetty ko. pykälässä edellytetyt asiat. Suunnitelmassa on esitetty Mustikkarinteentien varrelle biosuodatuspaineet, viivytyspaineet, hulevesiputket, -kaivo ja -viemärit sekä hulevesiojat ja niiden purku Jolkbyjoen uomaan.

Lisäksi asemakaavaehdotuksessa on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä. Määräysten mukaan:

”Virkistysalueelle saa rakentaa hulevesien hallintaa ja tulvantorjuntaa parantavia rakenteita erillisen suunnitelman mukaan. Alue voidaan toteuttaa kosteikkoalueena, joka toimii pintavesien imeyttämisalueena. Aluetta on hoidettava ja kehitettävä kasvupaikkatyypinsä mukaisesti.

Kortteli-, katu- ja energiahuollon alueilla hulevedet on hyödynnettävä syntypaikoillaan ja hulevesien poisvirtaamaa rajoitetaan hallintarakenteilla luonnontilaista

valuntaa vastaavaksi. Hyödyntämättömiä ja imeyttämättömiä hulevesiä suodetaan ja viivytetään niin, etteivät ne aiheuta vesistöihin laadullista kuormitusta. Osa korttelialueiden hulevesistä voidaan johtaa ja viivyttää yleisillä alueilla erillisen suunnitelman mukaisesti, kun se on maasto- tai maaperäolosuhteista johtuen perusteltua. Näissä tilanteissa on oltava sopimus hulevesien johtamisesta maanomistajan ja kunnan kesken. Korttelikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan rakentajan/rakentajien toimesta rakennusluvan yhteydessä.

Viivytysjärjestelmien laskennallinen minimitulavuus 1 kuutiometri jokaista uutta sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Viivytysrakenteen purkuvirtaamaa on säädettävä luonnontilaista vastaavaksi ja rakenteesta on suunniteltava hallittu ylivuoto.”

Kaavamääräysten mukaan hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla, mutta mm. kalliolla tai savimaalla tämä ei ole mahdollista, jolloin hulevedet ohjataan hallitusti hulevesisuunnitelman mukaiseen järjestelmään.

EN-alue ei poista mahdollisuutta palauttaa Bråtråsketin kosteikoksi ja kaavamääräysten mukaan alueelle saa toteuttaa hulevesijärjestelmään liittyviä rakenteita. Aurinkopaneelikentän toteutuksessa ei ole tarvetta kuivattaa maaperää. Aurinkopaneelit perustetaan maa-asennustelineellä kelluvana rakenteena. Rakenteen mahdollistaa tarvittaessa mm. telineiden siirron sekä kosteikon ennallistamisen.

16.4

Tehdään Bråtråsketin ennallistamisesta ja kosteikon turvaamisesta selvitys ja otetaan tämä huomioon kaavan aluevarauksissa ja määräyksissä.

- Bråtråsketin järven ja kosteikon kuivattaminen yhdessä Jolkbyånin perkausten kanssa on lisännyt Jolkbyånin ja Estbyånin alajuoksun tulvimista, mistä on ollut seurauksena veden nousua puronvarren pihoihin ja viljelyksille luontaista tilannetta enemmän. Ilmastonmuutoksen tuoma säiden ääri-ilmiöiden lisääntyminen tulee lisäämään Jolkbyånin ja Estbyånin tulvimisesta aiheutuvia ongelmia edelleen. Bråtråsketin järven palauttaminen ja luontaisen kosteikon ennallistaminen yhtenä valuma-alueella tehtävänä toimenpiteenä olisi tärkeää näiden jokien tulvimisen aiheuttamien ongelmien vähentämisessä ja ehkäisemisessä.
- Kaava-alueeseen kuuluu osa 1700–1800-luvuilla kuivatetun Bråtråsketin järven ja sen reunakosteikon alueesta, vaikkakin alueen halki rakennettu valtaojamainen uoma sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavaselostuksen mukaan Bråtråsketin kosteikko on aikoinaan ojitettu peltoalueiksi. Kuitenkin karttojen mukaan ainoastaan kosteikon eteläosassa on ollut avointa aluetta (niittyä). Muu alue on paikoin varsin kosteaa ja luhtaistakin huolimatta järven kuivatuksesta ja ojituksista osalla aluetta. Kaavaehdotukseen merkitty energiahuollon korttelialue ei sijoitu kokonaisuudessaan entiselle niitylle, vaan myös Bråtråsketin kosteikolle. Kaavaehdotuksella olisi toteutuessaan merkittävä vaikutus Bråtråsketin kosteikkoon sekä järven ja kosteikon ennallistamisen mahdollisuuksiin.
- Jos osa Bråtråsketin kosteikosta aiotaan muuttaa energiahuollon alueeksi, on syytä ennen alueen varaamista kaavassa selvittää kosteikon hävittämisen ja ennallistamatta jättämisen vaikutukset kokonaisuudessaan.

Kaavoittajan vastine:

Energiahuollon alueen rakennustoimenpide mahdollistaa Bråträskekin kosteikon ennallistamisen. Aurinkopaneelikentän toteutuksessa ei ole tarvetta kuivattaa maaperää. Aurinkopaneelit perustetaan maa-asennustelineellä kelluvana rakenteena ja rakenne mahdollistaa tarvittaessa mm. telineiden siirron. Energiahuollon alueen toteuttaminen ei edellytä erityistä kaavamääräystä kosteikon ennallistamisesta, sillä ennallistaminen ei ole kaava-asia.

Ks. myös kohta 16.3.

16.5

Kaavaehdotuksen ekologiset vaikutukset arvioidaan huomioiden Masalan osayleiskaava sellaisena kuin se on lainvoimaistuessaan ja arvioinnin tulokset otetaan huomioon kaavan jatkotyössä.

- Kaavaehdotuksessa viherrakenne ekologisine yhteyksineen on supistunut valmisteluvaiheesta, mikä vähentäisi viherrakenteen edellytyksiä ekologiseen toimivuuteen.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaavaehdotuksen itäosan rakentamista on tehostettu ja korttelialueita laajennettu sekä lähivirkistysalueita supistettu yhdyskuntatekniikan lautakunnan 23.4.2020 evästysesityksen mukaisesti. Lähivirkistys- ja puistoalueita sekä metsätalousalueita osoitetaan asemakaava-alueelle noin neljäsosa asemakaavan pinta-alasta.

Masalan osayleiskaava on voimassa Mustikkarinteen asemakaava-alueella, ks kohta 1.1. Mustikkarinteen asemakaavan VL/eko -yhteydet täydentävät paikallisesti maakuntakaavan sekä Masalan osayleiskaavan mukaista ekologista verkostoa ja turvaavat metsäisiä yhteyksiä Mustikkarinteen asemakaavan ulkopuolisille alueille. Viheryhteydet on sijoitettu Masalan osayleiskaavan mukaisesti.

Mustikkarinteen asemakaava-alueella liito-oravia varten varatut ekologiset yhteydet täydentävät Masalan osayleiskaavan ekologista verkostoa. Liito-orava liikkuu pääsääntöisesti öisin, jolloin viheralueella päivisin reittejä myöten kulkevat ulkoilijat eivät liito-oravan liikkumista häiritse. Mustikkarinteen asemakaava toteuttaa siten Masalan osayleiskaavan rakennetta ja sen tavoitteita.

16.6

AP-korttelialueelta 2175 poistetaan tontit, joiden alueella on kesällä 2017 tehty luvaton hakkuu sen jälkeen, kun liito-oravaselvityksen tekijä oli tehnyt ko. hakkuun viereisellä alueella havainnot liito-oravan papanoista sekä kolopuista.

Kaavaselostuksessa esitetään, että vuonna 2017 tehty taimikon harvennushakkuu ulottui liito-oravalle soveltuvalle alueelle. On syytä tuoda esiin, että hakkuita tehtiin myös liito-oravalle tyypillisessä elinympäristössä, varttuneessa kuusikossa, jolta poistettiin mm. isoja kuusia sekä pienempiä puita myös reunalla olevien kolo- ja papanahaapojen vierestä. Liito-oravaselvityksen tekijä oli sisällyttämässä kuusikkoa liito-oravan elinpiirirajaukseen, kunnes huomasi kuusikkoa harvennetun lepakkoselvitystä tehdessään. Hakkuilla on heikennetty liito-oravan elinmahdollisuuksia luontoselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi rajatun alueen vieressä alueella, joka oli tyypillistä liito-oravan käyttämää metsää. Alue on syytä ennallistaa liito-oravalle tyypilliseksi elinympäristöksi.

Kaavoittajan vastine:

Liito-oravan ydinalueet sekä niiltä asemakaava-alueen ulkopuolelle johtavat lähi-virkistysalueet, mukaan lukien alue, jolla on hakkuita suoritettu, on osoitettu Liito-oravan liikkumisen kannalta tärkeäksi alueiksi (VL/eko). Kaavamääräysten mukaan: ”Alueilla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai puiden latvussyhteyttä niin, että liito-oravan liikkumismahdollisuus alueella heikkenee. Liito-oravan latvussyhteyden kehittämistä on edistettävä alueella metsänhoidollisin toimenpitein.” Näin ollen metsänhoidollisin toimenpitein voidaan alueen puustoa kehittää niin, että latvussyhteys säilyy.

AP-korttelialueelta 2175 on liito-oravan ydinalueeseen etäisyyttä yli 35 m.

16.7

Alueen linnustollista arvoa tarkastellaan uudelleen ottaen huomioon uusimmassa lintujen uhanalaisarvioinnissa tapahtuneet muutokset ja linnuston mahdollisen paikallisen merkittävyyden.

Lahokaviosammalselvitystä täydennetään niin, että se kattaa kaava-alueelta kaikki alueet, joilla saattaa olla lajin tärkeitä kasvupaikkoja.

Kaavoittajan vastine:

Linnustoselvityksen laatineen Afry Oy:n ympäristöasiantuntijan 8.2.2022 antaman kommenttilausunnon mukaan muutokset havaittujen lajien osalta ovat melko vähäisiä. Suunnittelualueen uhanalaisia lajeja on kaksi vähemmän, toisaalta kaksi lajia muuttui elinvoimaisesta silmälläpidettäväksi ja kahden uhanalaisen luokka muuttui uhanalaisempaan suuntaan. Tilanteen voi siis ajatella kokonaisuutena olevan melko ennallaan, eikä arvio linnustollisesti arvokkaista alueista todennäköisesti muuttuisi linnustoselvityksen ollessa melko tuore ja asiallisesti tehty. Päivitettyä linnustoselvitystä ei edellä mainituin perusteluin laadita.

Syksyllä 2021 tehtiin kuitenkin lahokaviosammalen jatkoselvitys sekä erityisesti huomioitavien kääpien esiintymisselvityksellä (Faunatica Oy). Inventoinnin mukaan alueen kääpälajisto on uusmaalaista peruslajistoa, eikä erityistä huomioitavaa lajistossa juuri ollut. Kääpien esiintyminen ei vaikuta maankäyttöön alueella. Lahokaviosammaleen osalta ei tehty uusia merkittäviä löydöksiä. Pääosa kasvupaikoista oli hajallaan eri puolilla kaava-aluetta kasvaen kannoilla, joilla olevat esiintymät tulevat katoamaan lahoppuujatkumon puuttumisen vuoksi. Mustikkarinteen asemakaavan keski- ja pohjoisosan viheralueilla sijaitsevilla ydinalueilla laji on ilmeisen elinvoimainen ja sen voidaan olettaa säilyvän alueilla jatkossakin, kun metsän annetaan kehittyä rauhassa.

16.8

Lisäksi esitetään huomioitavaksi kaavan jatkotyössä, että

- kaavakartalle ei ole merkitty liito-oravan elinpiirejä, vaikka kaavaselostuksen kohdan 4.4.2 mukaan luontoselvityksissä todetut liito-oravan elinpiirit ja ydinalueet on sille merkitty.
- kaavakartan itäisimmästä s-1-merkinnästä puuttuu vinoraidoitus.
- VL/eko-merkinnän alueella on s-1-merkinnän ulkopuolellakin liito-oravaselvityksen mukaan ainakin yksi kolopuu sekä papanapuita eli lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden heikentäminen ja hävittäminen on syytä kieltää kaavamääräyksessä.
- kaavakartan luo-merkinnöissä on syytä olla numerointi ja kaavaselostuksessa kuvaukset kunkin luo-alueen luontoarvoista.

- energiahuollon korttelialueeksi osoitetulla alueella on viitasammakolle soveltuvaa elinympäristöä, jolta paikallisen luontoharrastajan ilmoituksen mukaan on kuulunut useana keväänä viitasammakon kurnutusta.
- lähivirkistysalueiden ja puistojen käyttöä ei ole perusteltua rajata tiettyjen kortteleiden asukkaiden käyttöön sekä toteutettaviksi ja ylläpidettäviksi; ko. alueilla on luonto- ja ympäristöarvoja, jotka turvataan parhaiten kunnan toteutuksessa ja ylläpidossa.
- käytäntö on osoittanut, että vastaavan tehokkaasti rakennetuilla alueilla on rakennusalan ulkopuolella säilytettävistä puista annettujen kaavamääräysten noudattamisessa ollut suuria haasteita eivätkä tällaiset määräykset ole käytännössä juurikaan turvanneet tonttipuustoa.
- kohdassa 2.2.2 Luonnonympäristö, Maaperä ja topografia on mainittu, että suunnittelualue kuuluu Estbyånin valuma-alueeseen, vaikka karttojen ja vesihuoltopiirustuksen sekä kohdan Vesistöt ja vesitalous mukaan kaava-alueen kaakkoisosan pintavedet laskevat lopulta Sundetin kautta Espoonlahteen.
- kaava-aineiston ja vastineiden perusteella jää edelleen epäselväksi, mikä ”ekoälykylä-hankeessa” on kansainvälisessä mittakaavassa ekologisesti mahdollisimman edistyskäsittelyä koerakentamista ja pilotointia.
- kaava-alueen läntisen osan nimeäminen ”kyläksi” voi antaa väärää kuvaa alueesta, jolle suunnitellaan noin 800 asukkaan asuinalueita.

Kaavoittajan vastine:

S-1 -alueiden rajauksia on muutettu ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnon perusteella ja merkinnällä on osoitettu liito-oravan ydinalueet. Selostukseen on korjattu, että kaavakartalla on esitetty liito-oravan ydinalueet. Kaavakartalle on s-1 -merkintään lisätty puuttuva vinoraidoitus. Yksittäiset suojelluksi merkityt kolo-puut on muutettu s-1 merkinnäksi.

Tarkistettuun asemakaavaehdotukseen on merkitty kolme luo-aluetta, Bråaträsketin luhta, lahokaviosammalen ydinalue sekä Kettukorven alueen puro. Kohteet on numeroitu. Kohteiden kuvaukset ovat kaavaselostuksen lähtötiedoissa.

Luontoselvityksen (Pöyry, 2019) mukaan viitasammakkoselvitystä ei pidetty lähtöaineiston perusteella tarpeellisena, koska selvitysalueella ei ole sellaisia vesistöjä, joilla laji voisi esiintyä runsaana.

Yhteiskäyttöalueiden toteutus on tarkoituksenmukaista osoittaa asemakaavan länsiosan ekoälykylälle, koska alueet sisältävät kylän toimintaan oleellisesti liittyviä toimintoja, kuten yhteisöllisyyttä tukevia virkistystoimintoja. Ekoälykylälle laaditaan yhtiöjärjestys ja sopimusehdot, joissa voidaan määritellä alueiden käyttöä ja hoitoa tarkemmin. Asemakaava-alueen alueellisesti merkittävät kävelyn ja pyöräilyn väylät (mm. Juolukanpolku) lähialueineen siirtyvät kunnan omistukseen.

Kaavassa annettujen määräysten noudattamisen valvonta kuuluu Kirkkonummen kunnalle.

Selostuksen kohdasta 2.2.2 Maaperä ja topografia on tieto valuma-alueista siirretty kohtaan Vesistöt ja vesitalous.

Asemakaavan länsiosassa (”ekoälykylässä”) on tavoitteena yhdistää toteutuksen ja käytön kaikissa vaiheissa hiilijalanjäljeltään paras mahdollinen saatavilla oleva sekä uusin innovaatioin kehittävä tekniikka sekä toteutustavat. Alueen päästöt pyritään minimoimaan niin ikään kaikissa toteutusvaiheissa sekä käytön aikana. Alueelle on toteutettava lämmitysjärjestelmiä, jotka hyödyntävät uusiutuvaa

energiaa ja alueella tuotetaan uusiutuvaa sähköenergiaa. Rakennusten tekniikka voidaan optimoida ja ohjata sovelluksin. Kaavassa osoitetaan ratkaisuja, jotka mahdollistavat tilan asukkaiden käyttöön tarjottaville sähkökäyttöisille kulkuvälineille, jotka, kuten asukkaiden omat sähkökäyttöiset kulkuvälineet, voidaan ladata alueella tuotetulla uusiutuvalla energialla. Asemakaavalla tavoitellaan liikumistarpeen vähentämistä mahdollistamalla monimuotoisten palvelujen ja toimintojen muodostumista kylätalolle sekä yrittäjien että asukkaiden toisilleen tarjoamien palvelujen kautta. Kylätalossa voidaan toteuttaa erilaisia palveluja. Asukkaille tarjotaan yhteiskäyttöalueita, joilla on mm. palstaviljelyalue, jossa voi kasvattaa hyöty- ja ravintokasveja. Liikkuminen mm. Masalaan voi tapahtua kimpakyyti-sovelluksella sovitusti yhteiskäyttöautoilla tai busseilla. Asemakaava tukeutuu Masalan palveluihin ja hankkeessa voidaan kehittää ratkaisuja, jotka ovat monistettavissa muilla vastaavilla alueilla ja jotka auttavat tulevaisuudessa yhteiskuntaa kohti ilmaston kannalta kestävästä rakentamisesta, asumisesta ja liikkumisesta.

Kylä-nimitys viittaa edellä kuvattuun alueen yhteisölliseen konseptiin.

17. Espoon seudun ympäristöterveys

14.6.2021

17.1

Espeen seudun ympäristöterveys on antanut lausunnon 17.7.2020 asemakaavaluonnoksesta. Asemakaavaehdotuksessa on otettu huomioon 17.7.20 esiin tuotuja seikkoja. Espoon seudun ympäristöterveydellä ei ole muuta lisättävää asemakaavaehdotukseen.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Muistutukset:

18. Muistutuksenantaja 1

28.5.2021

Vaatus

Nykyinen Mustikkarinteen asemakaavaehdotus on muutettava seuraavasti:

1. Raja maankäyttösovimuksen laatimisen tarpeellisuudesta tulee tavallisten yksityisasunto-kiinteistöjen kohdalla ensisijaisesti asettaa neljän uuden rakennuspaikan kohdalle niin ettei enintään kolmen uuden rakennuspaikkaa varten tarvitse tehdä maankäyttösovimusta.

Jos tätä ei voida hyväksyä on raja asetettava kolmeen uuteen rakennuspaikkaan niin ettei enintään kahden uuden rakennuspaikan kohdalla tarvitsisi tehdä maankäyttösovimusta.

2. Ensimmäisen ehdotuksen, noin vuosi sitten, jälkeen päivitetystä ehdotuksessa on hyväksytty paritalo meidän osalle Mustikkarinteen itäpuolelle, tämä on hyvä. Koska kuitenkin muu alue ympärillämme nyt on suunniteltu paljon enemmän rakentamiselle, on perusteltua, että meidän alueellemme on myös mahdollista rakentaa rivitalo. Siksi vaadimme, että ensisijaisesti että saamme luvan rakentaa rivitalon kiinteistöllemme.

Jos tätä ei voida hyväksyä sellaisenaan vaadimme toissijaisesti saada rakentaa rivitalo sillä ehdolla, että nykyinen rakennus korvataan rivitalolla.

Jos tätä ei vuorostaan voida hyväksyä vaadimme kolmantena vaihtoehtona, että voimme naapureiden kanssa yhdistämällä ja rakentaa rivitalo nykyisten kiinteistörajojen yli, esimerkiksi niin että se osa kiinteistöjen pinta-alasta, jolle saa rakentaa rivitalon ylittää 1 hehtaarin.

On erittäin kyseenalaista kunnan asukkaiden oikeusturvaa ajatellen, ettei maankäyttösovimuksen raja ole selvä ennen kuin suunnitelmat laitetaan nähtäville kommentointia varten.

Vaatus 2 – rivitalojen mahdollistaminen korttelissamme

Päivitetystä suunnitelmassa Mustikkarinteen itäosalle on rakennettava osa alueesta merkittävästi kasvanut, ja entisiä AO-alueita on muutettu AP-alueiksi.

- AO-korttelit 2173 ja 2174 on edellisestä versiosta yhdistetty kortteliksi 2175 päivitetystä versiossa.
- AP-kortteli 2183 koko on kaksinkertaistunut niin että se on aivan kiinni meidän korttelissamme, on kyse noin kymmenkunta metristä näiden välillä.

Otaksutetun maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta ja näiden muutosten seurauksena alueen luonteen merkittävän muutoksen johdosta AP-suuntaan, tulee ainakin korttelin 2180 maanomistajien saada sama oikeus rakentaa rivitalo, mahdollisesti sillä ehdolla, että nykyinen rakennus puretaan tai että alueen tulee olla määrätyn kokoinen niin että useat kiinteistöt mahdollisesti yhdistetään.

Kaavoittajan vastine:

1. Kirkkonummen kunta on tiedottanut maankäyttömaksujen osalta maanomistajia erikseen yleisötilaisuudessa 11.5.2021. Maankäyttösovimusten laadinta kunnan ja maanomistajien välillä on aloitettu keväällä 2022. Sovimukset käydään läpi maanomistajien kanssa ennen kaavan hyväksymistä ja kaavaehdotusta tarkistetaan tarvittaessa sovimuksen mukaiseksi.

2. Suunnittelualueen olemassa olevien tonttien rakennuspaikkojen määrä perustuu Kirkkonummen kunnan tekemään pinta-alaperusteiseen laskelmaan, jossa on mitoituksena käytetty tasapuolisesti samaa periaatetta koko asemakaava-alueella. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on kaikilla uusilla sekä kaikilla olemassa olevilla erillispientalojen (AO) rakennuspaikoilla sama. Mielipiteenantajan kiinteistön maasto on haastava rivitalorakentamisen kannalta. Asuinpientalokortteleihin (AP) on mahdollista toteuttaa erillispientaloja, paritaloja tai rivitaloja. Rivitalorakentamista on osoitettu tasamaalle alueille, joilla ei ole olemassa olevaa rakennuskantaa. Olemassa olevien pientalojen läheisyyteen ja rinnemaastoon on asemakaavassa osoitettu niille paremmin pienpiirteisyytensä ansiosta soveltuvaa erillispientalokorttelialuetta (AO).

Mustikkarinteen asemakaavaehdotuksen itäosan rakentamista on tehostettu ja korttelialueita laajennettu yhdyskuntatekniikan lautakunnan 23.4.2020 evästysesityksen mukaisesti.

Asemakaavassa käytetylle käyttötarkoitukselle, mitoitusperusteelle ja rakennusoikeudelle on ollut maankäyttö- ja rakennuslaista johdetut hyväksyttävät maankäyttölliset syyt, eikä asemakaavalla ole syrjäytetty vaatimusta maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

19. Muistutuksenantaja 2

24.5.2021

Suunniteltu ajoväylä Kettukorventieltä Sepänkyläntielle ahmaisee tontistamme suuren osan verrattuna entiseen (vertaa rajapyykin paikka). Lisäksi suunnitellut ajoväylät etenkin tontilla vähentävät tontin rakennusala. Ajoväylä naapuritontille siirtyy ikuisiksi ajoiksi rasitteeksi tontille. Emme halua kahden tonttimme pinta-alaa vähennettäväksi tällä tavoin ja ottaa ajoväylää rasitteeksi tontillemme. Ajoteiden paikat on hyvä miettiä uudelleen.

Kaavoittajan vastine:

Kettukorventien liittymää on siirretty idemmäs siten, että suurempi osa kiinteistöstä säilyy. Ajoyhteys on siirretty pohjoisemmas, jotta rakennusala on laajempi. Kaavaan merkityt tonttien sisäiset ajoyhteydet ovat ohjeellisia, eivät sitovia sijain- teja.

20. Muistutuksenantaja 3

28.5.2021

Tilamme alueelle on asemakaavaehdotuksessa esitetty 5 kpl pienehköjä ohjeellisia tontteja ja yksi isompi tontti, jolle sijoittuu nykyinen vanha omakotitalo. Yhden pienen ohjeellisen tontin rakennusoikeus on 180 k-m² + talousrakennuksia 70 k-m². Isomman tontin (tontti 16) rakennusoikeus on 300 k-m² + talousrakennuksia 70 k-m².

Onko seuraava tulkintamme oikein:

Ohjeellinen tonttijako esittää vain tonttien enimmäismäärän ja rakennusoikeuden. Eli tilamme rakennusoikeus olisi kaavaehdotuksen mukaan $5 \times (180 \text{ k-m}^2 + 70 \text{ k-m}^2) + 300 \text{ k-m}^2 + 70 \text{ k-m}^2 = 1620 \text{ k-m}^2$. Ja tonttien enimmäismäärä olisi $5 + 1 = 6$ kpl

Mahdollistaako talousrakennusten rakennusoikeus (70 k-m²) saunan rakentamisen. Onko saunalle asetettu jokin enimmäiskoko. Ja ilmeisesti tonttijaon voi toteuttamisvaiheessa suunnitella muutoinkin kuin kaavaehdotuksen ohjeellisessa tonttijaossa on esitetty.

Tilamme alueelle esitetty rakentamisen määrä on hyvin alhainen. Kaavaehdotuksessa AO korttelialueeksi esitetty osa tilastamme on hieman yli 10 000 m², jolloin rakentamistehokkuus jää hyvin alhaiseksi $1620/10000 = 16,2$ eli $e=0,16$, joka on todella alhainen. Kaavaselistuksen sivun 37 mukaan AO alueiden täydennysrakentamisalueilla keskimääräinen tonttitehokkuus on $e=0,20$.

Esitämme, että kiinteistömme alueelle esitettyä kaavaratkaisua tulee hieman tehostaa esim. sallimalla tontin 16 osalle rakentaa paritalon (kaksi asuntoa). Samalla rakennusoikeus tulisi korottaa lukuun 360 k-m². Tällöin tontin 16 rakennusoikeus olisi 2 asuntoa + 70 k-m² talousrakennuksia asuntoa kohden = 500 k-m². Ja kiinteistöllemme sijoittuva AO korttelialueen osan kokonaisrakennusoikeus olisi 1750 k-m², tehokkuusluku olisi $1750/10000 = 17,5$ ja $e=$ noin 0,18, joka on edelleen hyvin alhainen. Tonttimäärä säilyisi edelleen kuutena (5 + 1 kpl) joista yksi olisi paritalotontti.

Nykyinen asuinrakennus on siinä kunnossa, että se tullaan jonkin ajan kuluttua purkamaan. Tällöin on järkevää käyttää tontti 16 tehokkaammin, kuin nyt kaavaehdotuksessa esitetty.

Toteamme myös, että kaavaehdotuksessa esitetty tonttisuunnitelma on hieman hankala toteuttaa. Liitteenä olemme esittäneet tarkastelun, jossa tonttien (ohjeellisten) sijoittelu olisi mielestämme tehokkaampi ja ottaisi maaston paremmin huomioon. Yksi tonteista on ns. kirvesvarsitontti, jotta ohjeellinen ajoyhteys voitaisiin toteuttaa periaatteella ”yhden tontin kautta enintään kahdelle muulle”. Mikäli ajoyhteydet esitettäisiin sitovina (pistekatkoviiva), olisi tonteille ajo helpommin suunniteltavissa.

Liitteellä A tontille 16 on esitetty rakennusoikeutena 360 k-m² ja kaavassa tulee määrätä, että tontille saa rakentaa kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Tällöin edellytetään myös, että asuntoa kohti saa rakentaa 70 k-m² talousrakennuksia.

Kysymme myös, miten mahdolliset maankäyttömaksut määräytyvät. Pyydämme vastausta tähän kysymykseen mahdollisimman hyvissä ajoin ennen kaavaehdotuksen viimeistelyä.

Kaavoittajan vastine:

Tulkinta rakennusoikeudesta ja tonttien määrästä on oikea. Talousrakennusten rakennusoikeudesta (70 m²) saunarakennuksen rakentamiseen voi käyttää enintään 30 m². Kaavaselistuksen laskennallinen e-luku on tarkistettu.

Mustikkarinteen asemakaavassa on esitetty ohjeellinen tonttijako, joten toteutuva tonttijako voi poiketa asemakaavassa esitetystä eli tonttien rajoja on mahdollista tarkentaa. Tonttijaon osalta on kuitenkin huomattava, että sillä, kenellä on suurempi osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta tontista, on oikeus lunastaa itselleen koko kaavan mukainen tontti. (Kiinteistönmuodostamislaki § 63). Tonttien määrää ei kuitenkaan ole mahdollista lisätä. Määräysten mukaan korttelialueelle saa toteuttaa enintään kaavakartalle merkityn ohjeellisen tonttijaon mukaisen määrän yksiasuntoisia asuinrakennuksia.

Rakennuspaikkojen määrä perustuu Kirkkonummen kunnan tekemään pinta-alaperusteiseen laskelmaan, jossa on mitoituksena käytetty tasapuolisesti samaa periaatetta koko asemakaava-alueella. Rakennuspaikkojen määrä laskeaan korttelialueeksi osoitetun pinta-alan perusteella. Samoin rakennuspaikka-kohtainen rakennusoikeus määräytyy yhtenäistä periaatetta noudattaen. Uusia paritaloja ei alueelle ole sallittu toteuttaa.

Ohjeellinen ajoyhteys (katkoviiva) mahdollistaa ajoyhteyden tarkemman sovittamisen maastoon toteutusvaiheessa, jolloin sen linjaus voi tarvittaessa poiketa kaavassa esitetystä. Sitova ajoyhteys on toteutettava tarkalleen kaavassa merkitylle kohdalle.

Kaavaehdotuksessa ei rakennusoikeutta ole määritelty tehokkuusluvulla. Selostukseen on merkitty AO-alueiden osalta keskimääräinen tonttitehokkuus. Asemakaavaehdotusta on tarkistettu siten, että tonttijako on merkitty mielipiteessä esitetyn mukaiseksi. Alueelle on osoitettu kuusi tonttia. Rakennusoikeuslaskelman mukaan kiinteistölle voidaan osoittaa kuusi rakennuspaikkaa, joten paritaloa ei voida sallia.

Kirkkonummen kunta on tiedottanut maankäyttömaksujen osalta maanomistajia erikseen yleisötilaisuudessa 11.5.2021. Maankäyttösopimusten laadinta kunnan ja maanomistajien välillä on aloitettu keväällä 2022. Sopimukset neuvotellaan maanomistajien kanssa ennen kaavan hyväksymistä.

21. Muistutuksenantaja 4

22.5.2021

Haluaisin että lopullisessa asemakaavassa jaettaisiin keskeltä kahtia ja merkittäisiin kahdeksi eri tontiksi, jolle voisi rakentaa sitten kun alkuperäisille taloille aika tulee täyteen tai ne puretisiin. Vähän vastaavalla tavalla ja kohtaa, nykyinen kiinteistö on jaettuna keskeltä kahtia kuten viereiselläkin toisten omistamalla kiinteistöllä on suunnitelmassa piirretty.

Samalla toivoisin, että rakennusoikeutta korotettaisiin näille kummallekin tulevalle tontille, niin että se olisi ainakin vähintään 200 m² asuinrakennus + 70 m² talousrakennus, eli hieman enemmän kuin nyt suunnitelmien sallima 180 m² + 70 m², jotta voisi rakentaa tontin kokoihin ja alueeseen suhteutettuna mielestäni tarpeeksi isoja asuinrakennuksia.

Kaavoittajan vastine:

Asiasta on keskusteltu muistutuksenantajan kanssa 13.4.2023. Toiveet kiinteistölle ovat muuttuneet. Muistutuksenantajan kanssa sovittu mukaisesti kiinteistölle on osoitettu tarkistetussa kaavaehdotuksessa nykyiselle yhdelle tontille 360 k-m² rakennusoikeutta sekä mahdollisuus rakentaa kaksi asuntoa (2 as) tontin vaikean topografian johdosta.

22. Muistutuksenantaja 5

25.5.2021

Kaavaehdotus en edelleen kiinteistöni kohdalla ongelmallinen. Nykyinen 1,7186 ha:n kokoinen yhtenäinen kiinteistö on kaavaehdotuksessa pirstaloitu kolmeen toisistaan erillään olevaan osaan. Osat sijaitsevat VL/eko alueelle suunnitellun kävely- ja pyörätien (pp) pohjois-, etelä- ja kaakkoispuolella. Samalla kiinteistöni maa-alueesta on otettu kunnalle VL/eko-alueeksi ja katualueeksi yli 50 %. Näin ollen kiinteistöni pinta-ala kutistuu huomattavasti nykyisestä. Tästä maan menetyksestä ja kiinteistöni pirstaloittamisesta minun tulee saada tuntuva kompensatio toisaalta kaavaehdotusta alla esitetyn tavoin muuttamalla sekä toisaalta maankäyttösopimusneuvotteluissa maankäyttömaksua määriteltäessä.

Mustikkarinteen asemakaavan mitoituksen mukaisesti 17 186 m²:n kiinteistölleni olisi pitänyt osoittaa seitsemän rakennuspaikkaa, mutta kaavaehdotuksessa sinne on sijoitettu vain viisi AO-tonttia. Mitoitustaulukossa tätä ratkaisua on ilmeisesti selitetty sillä, että: "Kiinteistön keskiosa on osoitettu vyöhyke lähivirkistykseksi sekä kevyelle liikenteelle".

Kaavoituksen yhteydessä rakennusoikeuksia jaettaessa muodostaa perustuslain 6 §:stä johdettu maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus aivan keskeisen oikeudellisen reunaehdon kaavaratkaisujen suhteen. Nähdäkseni asemakaavoituksessa voidaan poiketa tästä periaatteesta MRL 54 §:n 3 momentin säännöksen perusteella vain silloin, kun ”kaavalle asetettavat tavoitteet ja vaatimukset” sitä ehdottomasti edellyttävät. Kaavavalmistelun yhteydessä ei ole nähdäkseni esitetty mitään sellaisia kaavan tavoitteisiin tai vaatimuksiin liittyviä pakottavia syitä, joiden perusteella juuri minun kiinteistölleni on sijoitettava niin laajasti VL-alueita, ettei sinne ole pystytty enää sijoittamaan mitoituslaskelman mukaista määrää rakennuspaikkoja. Korostankin edelleen tässä yhteydessä, että mitoituslaskelman mukaisesti nuo 7 paikkaa voidaan sijoittaa jo 12 000 m²:n ylittävälle kiinteistölle ja minun kiinteistöni pinta-ala on yllä mainituin tavoin 17 000 m².

Olen kuitenkin valmis harkitsemaan rakennuspaikkojen nykyisen määrän hyväksymistä, mutta vain sillä edellytyksellä, että niiden pinta-alaa voidaan kasvattaa VL-aluetta hieman supistamalla. Lisäksi menetettyjä rakennuspaikkoja tulee kompensoida osoittamalla minun kiinteistöni rakennuspaikoille suhteellisesti enemmän rakennusoikeutta kuin muille AO-tonteille.

Kaavoittajan vastine:

*Rakennuspaikkojen laskennallinen määrä perustuu Kirkkonummen kunnan tekemään pinta-alaperusteiseen laskelmaan, jossa on mitoituksena käytetty tasa-
puolisesti samaa periaatetta koko asemakaava-alueella. Samoin rakennuspaik-
kakohtainen rakennusoikeus määräytyy yhtenäistä periaatetta noudattaen.*

*Mustikkarinteen asemakaavaehdotuksen itäosan rakentamista on tehostettu ja korttelialueita laajennettu yhdyskuntatekniikan lautakunnan 23.4.2020 evästys-
esityksen mukaisesti asemakaavaehdotuksessa. Kiinteistön keskiosassa on itä-
länsisuuntaisesti osoitettu keskeinen viherkäytävä Masalan osayleiskaavan mu-
kaisesti. Kiinteistön alueella todettiin lisäksi lahkaviosammalen ydinalue, joka
määriteltiin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, mi-
kä myös rajaa rakentamiseen osoitettavan tonttimaan pinta-alaa. Kiinteistölle on
osoitettu laskelman mukaisesti seitsemän erillispientalon rakennuspaikkaa, joista
yksi on paritalotontti.*

23. Muistutuksenantaja 6

27.5.2021

Esitämme että kiinteistöllemme suunniteltua koirapuistoa/virkistysaluetta siirretään muualle ja sen sijaan kiinteistöllemme osoitetaan 1–3 erillispientalotonttia.

Kaavoittajan vastine:

*Kiinteistölle on osoitettu tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa kaksi erillis-
pientalotonttia ja koirapuisto on siirretty alueelta pois.*