

## Hauklammen asemakaavan käynnistämissopimus

Kunnanhallitus 23.10.2023 § 355

781/10.00.00/2023

Valmistelija	Kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi  Kunnanhallitus  1 päättää hyväksyä liitteenä olevan Hauklammen asemakaavan käynnistämissopimuksen, jonka osapuolina ovat Kirkkonummen kunta ja maanomistajina kiinteistöjen Bergdala II 257-445-3-52, VILDMARKEN 257-445-3-29 ja BJÖRKDAL 257-445-3-11 omistajat sekä Hauklammen metsätien tiekunta.  2 päättää oikeuttaa ja valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään sopimukseen vähäisiä tarkistuksia ja allekirjoittamaan sopimuksen.
Käsittely	Kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen esitteli asiaa kokouksessa. Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen ja asemakaavapäällikkö Simon Store olivat läsnä tämän pykälän aikana. Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.46. Kunnanvaltuuston puheenjohtaja Tony Björk saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 18.05.  Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja totesi, että keskustelun aikana jäsen Ari Harinen on tehnyt seuraavan palautusehdotuksen:  Asia palautetaan uudelleen valmisteluun niillä evästyksillä joita kunnanhallituksessa virkamiehille osoitettiin.  Palautusehdotusta kannattivat Timo Haapaniemi, Markus Myllyniemi, Kati Kaihlaranta, Ulf Kjerin ja Anna Aintila.  Puheenjohtajan tiedustellessa palautusehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.  Kunnanhallitus piti tauon tämän pykälän jälkeen, klo 18.22-18.31.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.
Tiedoksi	maanomistajat ja Hauklammen metsätien tiekunta
Selostus	<b>Taustaa ja asemakaavan tavoite</b>  Hauklammen asemakaavan laatiminen sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosina 2023-2024 käynnistyvänä hankkeena.

Sopimusalue on pinta-alaltaan noin 76 ha. Maanomistajien omistamat alueet ovat pinta-alaltaan noin 15 ha. Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavaehdotuksessa (piirustusno 3489) sopimusalueella maanomistajien omistamien alueiden maankäyttö on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joka on asemakaavoitettava.

Asemakaava toteuttaa kunnan tavoitetta lisätä pientalojen tonttitarjontaa Veikkolan alueella tavoitellen tavanomaista pientaloalueen rakentamistehokkuutta siten, että alueelle voidaan enimmillään toteuttaa noin 50 uutta omakotitonttia. Alueen erityispiirteet huomioidaan suunnittelussa. Kulkuyhteys yleiseltä tieltä osoitetaan katualueena.

Maanomistajat ovat esittäneet omistamilleen alueille tavoitteenaan, että Hauklammen alueelle laaditaan asemakaava, jossa osoitetaan asuinpientaloalue, jonka rakennusoikeuden määrittelyssä käytetään lähtökohtana Kirkkonummen yleiskaavan 2020 kantatilojen rakennusoikeusperiaatteita.

Asemakaavan saattaminen hyväksymiskäsittelyyn edellyttää lainvoimaista osayleiskaavaa, jossa alueen maankäyttö on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) tai muuksi asemakaavoitettavaksi tarkoitetuksi asuntoalueeksi.

### **Maanomistajien aiemmin teettämät selvitykset**

Maanomistajat ovat aiemmin teettäneet alueella luontoselvityksen v. 2013 ja täydentävän luontoselvityksen v. 2016, muinaisjäännöselvityksen v. 2016, tien pohjatutkimuksen painokairauksella v. 2016 sekä katu- ja vesihuollon yleissuunnitelman v. 2017.

### **Rakennetut metsäautotiet kääntöpaikkoineen ja pituuskaltevuuden oikaisu**

Maanomistajat ja Hauklammen metsätien tiekunta ovat hyödyntäneet noin 17 000 tonnia betonimurskettä ja noin 10 000 tonnia kalliomurskettä Hauklammen metsätien ja maanomistajien metsäteiden ja niiden kääntöpaikkojen kantavissa rakenteissa. Maanomistajien metsäteitä ja kääntöpaikkoja pyritään hyödyntämään käytettävissä olevilta osin kadunrakentamisessa noudattamalla valtioneuvoston asetuksesta 843/2017 (ns. MARA-asetuksesta) ympäristöministeriön antamaa soveltamisohjetta.

GeoUnion Oy:n tekemän pohjatutkimuksen lausunnossa (Matti Mäntysalo, työnro 9673, 17.8.2016) mukaan Hauklammentien paaluväleillä 280 - 380 m ja 480 - 550 m on pehmeikköjä. Lausunnossa todetaan, että tasauksen nostoon pehmeikköjen osalta täytyy suhtautua tietyllä varauksella, ja että tasauksen nostoon tarvitaan pohjanvahvistustoimenpiteitä, niin että päästään hallittuun painumaan. Lisäksi lausunnossa todetaan, että on huomioitava, että painuma ainakin pehmeämmän pehmeikön osalla jatkuu näidenkin toimenpiteiden jälkeen.

Maanomistajat ja Hauklammen metsätien tiekunta ovat vakuuttaneet Kunnalle, että tierakenteen painumariskiä ei enää ole.

Hauklammentien paaluväleillä 430 - 520 m on tehty maanomistajien ilmoituksen mukaan pituuskaltevuuden oikaisu alle 8 %:iin. Maanomistaja

on tietoinen, että kevyen liikenteen väylän toteuttaminen alueelle edellyttää kuitenkin väylän profiililta esteetöntä pituuskaltevuutta (alle 5 %).

### **Arvio vesihuollon rakentamiskustannuksista**

Kirkkonummen Vesi on arvioinut, että vesihuollon liittymismaksuilla ei saada katettua sopimusalueen vesihuollon rakentamista. Oheismateriaalina on arvio vesihuollon rakentamiskustannuksista ja liittymismaksuista.

### **Kaavasuunnitelmien ja -selvitysten ja yleissuunnitelmien laatiminen**

Maanomistajat vastaavat sopimusalueen asemakaavan laatimisen konsulttikustannuksista.

Kunta vastaa tarvittavista asemakaavaa varten laadittavien kunnallisteknisten yleissuunnitelmien ja meluselvitysten laatimisesta sekä kunnalle asemakaavan käsittelystä aiheutuvista kustannuksista.

### **Maankäyttösopimus ja vähennykset**

Asemakaavaehdotuksen valmistuttua kunta neuvottelee maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaiset maankäyttösopimukset.

Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisessä huomioidaan kaavoituksen tuomaa hyötyä (arvonnousua) vähentävänä tekijänä maanomistajien ja Hauklammen metsätien tiekunnan kustannuksellaan rakentamat metsätiet kääntöpaikkoineen. Mikäli kunnalle kuitenkin aiheutuu metsäautotien rakenteiden korjaamisesta tai uusimisesta lisäkustannuksia, huomioidaan ne maankäyttösopimuksissa yhdyskuntarakentamisen kustannusperusteena.

Maanomistajien aiemmin Hauklammen asemakaavoitusta varten tilaamien käyttökelpoisten kaavaselvitysten kustannukset huomioidaan maankäyttösopimuksissa maanomistajien hyötyä (arvonnousua) vähentävänä tekijänä.

Tämän käynnistämissopimuksen nojalla käynnistettävän sopimusalueen asemakaavan laatimisen konsulttikustannuksista huomioidaan 2/3-osaa maankäyttösopimuksessa Maanomistajien hyötyä (arvonnousua) vähentävänä tekijänä. Osuus perustuu maanomistajien omistamien alueiden ja muiden kuin maanomistajien omistamien Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavaehdotuksen (piirustusno 3489) mukaisten loma-asuntoalueiden (RA) ja lähivirkistysalueiden (VL) pinta-alan suhteeseen.

Esityslistan liitteet:

- kaavoituksen käynnistämissopimus

Esityslistan oheismateriaali:

- sopimusalueen ilmakuva 2021
- betonimurskeen hyödyntämisen rekisteröinti-ilmoitukset 22.2. - 7.3.2019, 4 kpl
- betonimurskeen hyödyntämisen loppuraportit 26.6.2020, 4 kpl
- arvio vesihuollon rakentamiskustannuksista ja liittymismaksuista

## Päätöshistoria