

## Kylmälän osayleiskaavan tilannekatsaus (hanke 41000)

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 22.05.2024 § 47

1122/10.02.02/2021

Valmistelija Kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen, kaavoitusarkkitehti Maria Pudas  
[etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi), puh. 09 29671 (vaihe)

Päätösehdotus Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa  
Yhdyskuntatekniikan lautakunta merkitsee Kylmälän osayleiskaavan tilannekatsauksen tiedoksi.

Käsittely

Päätös Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Selostus

### **Kaavan lähtökohdat ja suunnittelutilanne**

Kylmälän osayleiskaava käynnistettiin kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman 2008-2012 mukaisesti vuoden 2008 aikana. Osayleiskaavan tavoitteeksi määriteltiin kylärakenteen eheyttäminen, eli asumisen ohjaaminen sille sopiviin paikkoihin sekä riittävien virkistysalueiden ja johdonmukaisten ulkoilu- ja ratsastusreittien osoittaminen. Näiden lisäksi tavoitteena on myös liikenneturvallisuuden, joukkoliikenteen parantamismahdollisuuksien sekä palvelutarpeiden (ml. vesihuolto) selvittäminen. Osayleiskaava-alueella asuu pysyvästi noin 650 henkilöä vuoden 2024 kevään tilanteen mukaan.

Kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §) pidettiin 17.4.2008. Osayleiskaavan käynnistämisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin kunnanhallituksessa 16.6.2008 (§ 219) ja kaavan vireille tulosta kuulutettiin 13.7.2008. Kylmälän osayleiskaavan luonnos (valmisteluaineisto) hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 25.3.2010 (§ 22) ja se oli nähtävillä 26.4.-28.5.2010.

Osayleiskaavaehdotus oli käsittelyssä vuonna 2015 ja kunnanhallitus hyväksyi sen 1.6.2015 (§ 195). Se oli nähtävillä 22.-30.6. ja 3.8.-4.9.2015. Osayleiskaavaehdotuksesta saatiin 27 lausuntoa ja 72 muistutusta, joissa useissa oli useita allekirjoittajia. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 17.2.2016 ja siinä tuli esiin mm. kaavasta saatuihin keskeisiin lausuntoihin perustuen, että ilman kaavaehdotukseen tehtäviä merkittäviä muutoksia erityisesti ympärivuotisen asumisen määrään, on kaavan saattaminen lainvoimaiseksi epävarmaa. Kunnanhallitus päätti tämän vuoksi 22.8.2016 (§ 241) kaavan jatkovalmistelun linjauksista, jonka mukaan osayleiskaavaehdotus valmistellaan uudestaan ja siinä sovelletaan osa-aluekohtaisia kaavamääräyksiä kyseisen kokousasian liitteenä olleen piirroksen pääperiaatteen mukaisesti.

Osayleiskaavalle laadittiin uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka käsiteltiin kuntatekniikan lautakunnassa 14.6.2018 (§ 87). Kaava ei kuitenkaan tämän jälkeenkään edennyt, sillä ei ole pystytty löytämään keinoa, jolla pysyvän asumisen määrän huomattavakin lisäys voitaisiin

mahdollistaa osayleiskaavalla maankäyttö- ja rakennuslain säädösten edellyttämällä tavalla. Asiaan ovat vaikuttaneet mm. MRL 44 §:ään liittyvät tulkinnanvaraiset soveltamisohjeet ja erityisesti hallintotuomioistuinten soveltamisohjeisiin nähden tiukemmat tulkinnat esimerkiksi asemakaavoituksen tarpeesta verrokkitapauksissa eri Uudenmaan kunnissa.

Tammikuussa 2020 (16.1.2020) pidettiin kunnanhallituksen iltakoulu, jossa käsiteltiin Kantvikin ja Kylmälän osayleiskaavojen valmisteluun liittyviä haasteita. Tässä yhteydessä todettiin, että osalla aluetta pyrittäisiin tulevaisuudessa asemakaavoituksen käynnistämiseen ja ennen sitä alueella mahdollistettaisiin osayleiskaavalla nykyisen rakennuskannan ylläpitoa ja uudisrakentamista rajoitetusti. Alueella onkin voitu myöntää lupia loma-asuntojen rakentamista varten, mutta ympärivuotisen asumisen lisääminen ei ole ollut toistaiseksi mahdollista. Vastaavanlaisista täydennysrakentamisalueiden kaavoitushankkeista kertyneiden kokemusten perusteella on ilmeistä, että asemakaavoituksen käynnistäminen alueella ei ole mahdollista kunnalle ja myös maanomistajille kohdistuvien mittavien kustannusvaikutusten vuoksi. Näitä aiheuttaa erityisesti kunnallisteknisten ratkaisujen toteuttaminen. Tällöin pysyvän asumisen mahdollistaminen alueella jäisi osayleiskaavalla toteutettavaksi.

### **Kylmälän vesiosuuskunta**

Kylmälän vesiosuuskunta on perustettu vuonna 2019 ja sen verkosto on rakennettu pääosin vuosina 2020-2022. Sen kannattava toiminta tarvitsisi lisää liittyjiä. Vesiosuuskunnan verkosto voisi ottaa pitkällä aikavälillä vastaan maksimissaan jopa 300 liittyjää, kun nykyisellään liittyjiä on noin 70. Liittyjiä voisi olla siis noin 230 lisää, joka tarkoittaisi asukasmääränä n. 650 asukasta. Vesiosuuskunnan toiminta-alueella asuu tällä hetkellä noin 300 henkeä.

### **Osayleiskaavan valmistelun jatkotoimenpiteet**

Vesihuollon näkökulmasta olisi perusteltua pyrkiä mahdollistamaan asumisen lisäämistä alueella ja lisäämään siten myös liittyjämääriä rakennettuun verkostoon. Kuten todettu, niin lainsäädäntö ja myös sen tulkinta asettaa kuitenkin merkittäviä reunaehtoja vakituisen asumisen lisäämiselle osayleiskaavalla. Uudella osayleiskaavan rajauksella, tai pysyvän asumisen määrän tarkalla säätelyllä ja rajoittamisella nykyisen kaavarajauksen puitteissa, voitaisiin kaavan valmistelussa edetä ja saada se lainvoimaiseksi. Tähän liittyy kuitenkin epävarmuustekijöitä. Ennalta käsin on esimerkiksi erittäin vaikeaa arvioida, kuinka paljon ympärivuotisten asukkaiden määrä saisi kasvaa ilman, että alueella vaaditaan asemakaavoitusta. Asumisen lisäämisestä aiheutuu kunnalle myös merkittäviä kustannuksia, sillä kunnan tulee varautua investoimaan ainakin liikenneturvallisuutta parantaviin hankkeisiin erityisesti kävelyn ja pyöräilyn osalta.

Oheismateriaali:

- Kylmälän osayleiskaavan jatkovalmistelu - taustaa ja linjaukset

