

Sarvikinrannan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus

Kunnanhallitus 30.09.2024 § 299

870/10.00.00/2023

Valmistelija	kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen ja kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus 1 päättää hyväksyä liitteenä olevan Sarvikinrannan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen, joka tehdään Kirkkonummen kunnan, UPM-Kymmene Oyj:n (y-tunnus 1041090-0), Gummerus Kiinteistöt Oy:n (y-tunnus 1446039-0) ja Asunto Oy Kirkkonummen Brostrandsgränden 10:n (y-tunnus 1051115-4) kesken. 2 päättää, että päätös voidaan panna täytäntöön odottamatta sen lainvoimaisuutta (kuntalaki 143 §).
Käsittely	Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen esitteli asiaa kokouksessa. Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi ja asemakaavapäällikkö Simon Store olivat myös läsnä. Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja totesi, että keskustelun aikana jäsen Matti Kaurila on tehnyt seuraavan evästysehdotuksen: Evästys (Kaurila Matti): Alueen kaavoittaminen tulee tehdä siten, että kaava mahdollistaa venesataman toteuttamisen alueen asukkaille. Evästysehdotusta kannattivat Anna Sahiluoma, Anneli Granström ja Antti Kilappa. Puheenjohtajan tiedustellessa evästysehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti seuraavalla evästyksellä: Alueen kaavoittaminen tulee tehdä siten, että kaava mahdollistaa venesataman toteuttamisen alueen asukkaille.
Tiedoksi	sopijaosapuolet
Selostus	Sarvikinrannan asemakaavamuutos on voimassa olevan kaavoitusohjelman toteutuskorissa vuosina 2023-2024 käynnistyvänä hankkeena. Käynnistämissopimuksen aiempi käsittely, oikaisuvaatimus ja päätöksen kumoaminen Kunnanhallitus teki aiemmin päätöksen 4.12.2023 § 414 hyväksyä Sarvikinrannan asemakaavan käynnistämissopimuksen antaen samalla evästyksiä jatkosuunnittelulle.

Kunnanhallituksen päätöksestä jättivät suunnittelualueelle sijoittuvan korttelin 2203 erillispientalotonttien 2-3 omistajat ja suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuva taloyhtiö Asunto Oy Sarfvikin Joutsen 12.12.2023 päivätyn oikaisuvaatimuksen, jossa vaadittiin kunnanhallituksen päätöksen kumoamista ja asian käsittelemistä uudelleen. Oikaisuvaatimuksen jättäjät vaativat, että asemakaavamuutoksen jatkokäsittelyyn otetaan jatkossa kaikki asianosaiset maanomistajat mukaan. Oikaisuvaatimuksessa kyseenalaistettiin ympäristö-, luonto- ja muinaismuistoarvojen turvaamista koskien pysäköintilaitosten, rantaraitin ja rantapenkereiden rakentamista ja mahdollista esirakentamista. Oikaisuvaatimuksessa esitettiin huoli lähi- ja merimaiseman tuhoutumisesta. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitettiin, että asemakaavamuutoksen Siltarannankujan tonttikatuun aiheuttamat muutokset liikennemääriin, katuluokitukseen ja asumisviihtyvyyteen on jätetty sopimuksessa huomioimatta.

Kunnanhallitus päätti 12.2.2024 (§ 30) kumota antamansa päätöksen Sarvvikinrannan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksesta ja palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Käynnistämissopimuksen uudelleenvalmistelu

Kunta ja suunnittelualueen maanomistajat ovat pitäneet yhteiset neuvottelut 30.5.2024, 12.6.2024 ja 5.8.2024.

Hanke koskee kahta korttelia nro:t 2203 ja 2204. Meren rantaan rajoittuvan korttelin 2203 tonttien 5-6 alueelle suunnitellaan uutta rakennusoikeutta asuinkerrostaloja varten ja tontin 4 alueelle kahta asuinpientaloa varten. Mäenlaella sijaitsevan erillispientalotonttien korttelin 2204 tonteilla ja korttelin 2203 tonteilla 8-14 maankäyttö muutetaan yhtiömuotoisiksi asuinpientalo- ja rivitalotonteiksi. Suunnittelualueen korttelin 2203 erillispientalojen korttelialueiden (AO) muille tonteille varaudutaan tekemään vähäisiä rakennusoikeuden ja rakennusalojen tarkistuksia.

Kerrostalokortteleiden meren puoleinen rantaraitti osoitetaan yleisenä kulkuyhteytenä. Rannan suunnittelussa huomioidaan meren tulvariskialueet ja myrskyjen aallonkorkeudet. Rantaraitin vaikutukset Siltarannankujan tonttikadun käyttöön tutkitaan kaavasuunnittelussa.

Kunnanhallituksen antamien evästysten ja käytyjen neuvotteluiden perusteella viitesuunnitelmaa on päivitetty seuraavasti:

- Rakennusmassoittelua on kevennetty jättäen paremmin näkyviä mantereelta merelle.
- Matalampien rakennusmassojen kerroskorkeutta on laskettu (merinäköalat kallion laelta). Matalien rakennusmassojen katot on muutettu viherkatoiksi.
- Kerrostalokorttelia kevennetty liittymään luontevasti pohjoiseen naapuriin. Kerrostalokortteliin pohjoisessa rajautuvalla Asunto Oy Kirkkonummen Brostrandsgränden 10:n tontilla (korttelin 2203 tontti 4) on käyttötarkoitus muutettu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).
- Osa pysäköintikannesta muutettu leikki- ja oleskelualueeksi (merinäköala kallion laelta).
- Rantaraitille voidaan sijoittaa myös ranta-alueen yleistä käyttöä ja palveluita tukeva rakennus (esim. kahvila).

Vaikka Sarvikin alue tukeutuu Masalan, kuntakeskuksen ja Espoon palveluihin, on hanke myönteinen myös Sarvikin asuntoalueen kehittämisen näkökulmasta edistään palvelujen sijoittumista alueelle.

Esityslistan liitteet:

- kaavoituksen käynnistämissopimus
- sopimuksen karttaliite 1
- viitesuunnitelma, 30.9.2024 (sopimuksen liite 2)