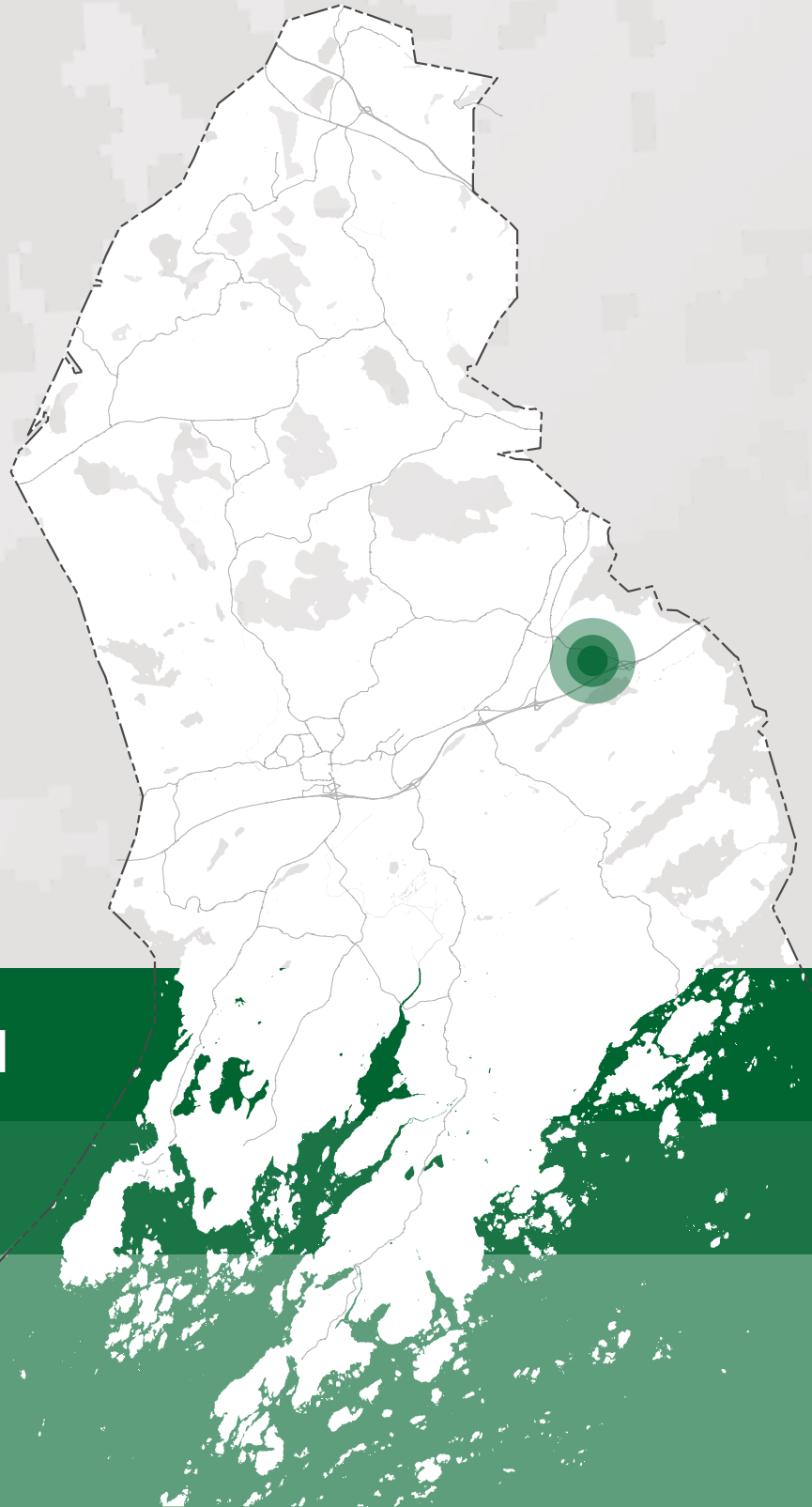




Energiakuja

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

joka koskee 17.4.2025 päivättyä kaavakarttaa.

ENERGIKUJAN ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos koskee Kolabackenin korttelia 2257, korttelin 2258 tonttia 5, lähivirkistys- ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuvat korttelin 2258 tontti 5 sekä virkistys- ja katualuetta.
Asemakaavan muutoksella poistuu kortteli 2257.

Laatija Kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen, Kirkkonummen kunta

Vireilletulo Kuulutus __.__.2025

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 24.4.2025 (§ __)

Asemakaavaluonnos
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 24.4.2025 (§ __)

Asemakaavaehdotus
Yhdyskuntatekniikan lautakunta __.__.202_ (§ __)
Kunnanhallitus __.__.202_ (§ __)

Asemakaavan hyväksyminen
Yhdyskuntatekniikan lautakunta __.__.202_ (§ __)
Kunnanhallitus __.__.202_ (§ __)
Kunnanvaltuusto __.__.202_ (§ __)

Hankenumero: 34701

Asianumero 332/10.02.03/2025

Piirustusnumero: 3518

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ks. kansilehti.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee itäisellä Kirkkonummella Länsiväylän ja Sundsbergintien risteyksen (Sarvikinportti) läheisyydessä, liittymästä reilu 0,5 km länteen. Etäisyys kuntakeskuksesta on noin kymmenen kilometriä.



Kuva 1. Kaavamuutosalueen likimääräinen raja kunnan opaskartalla. Lähivaikutusalue punaisena läpikuultavana alueena.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: Energiakujan asemakaava (Kolabackenin asemakaavan muutos)

Tavoitteena on sijoitella uudestaan voimassa olevassa asemakaavassa olevat toimitilarakennusten korttelialueet (KTY) ja lähivirkistysalueet (VL) siten, että alueelle muodostuu yksi suurtontti. Samassa yhteydessä nykyisten kortteleiden 2257 ja 2258 sisään ulottuvasta katuyhteydestä (Energiakuja) luovutaan. Alueella turvataan virkistysreitit, toimivat ajoyhteydet ja turvalliset liittymät.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2	Suunnittelutilanne	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	19
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1	Kaavan rakenne	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Aluevaraukset	21
5.4	Kaavan vaikutukset	21
5.5	Ympäristön häiriötekijät	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.3	Toteutuksen seuranta	24

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Asemakaavan seurantalomake *(lisätään hyväksymisvaiheessa)*
3. Kaavakartan pienennös
4. Kaavamääräykset
5. Tontinkäyttöluonnos, 30.10.2024
6. Palaute ja vastineet, kaavaluonnos __.__.2025 *(lisätään ehdotusvaiheessa)*

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kolabackenin asemakaava ja Riistametsän asemakaavan muutos -kaavahankkeen selvitykset ja tausta-aineistot:
 - Kolabackenin liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy 12.5.2020
 - Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, Ramboll Finland Oy 12.5.2020
 - Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Afry Finland Oy 15.1.2021
 - Ilmastaselvitys, Sweco Industry Oy 20.11.2020
 - Kolabacken ak-alueen arkeologinen inventointi 2020, Mikroliitti Oy 2020
 - Sundsbergin ja Sarvvinen oyk-alueen luontoselvitys 2019, Ympäristötutkimus Yrjölä 12.5.2020
 - Kolabackenin ak-alueen luontokohteiden tarkistaminen, Sweco Infra & Rail Oy 9.6.2021
 - Kolabackenin ak:n pesimälinnustaselvitys, Sweco Infra & Rail Oy 9.6.2021
 - Lahokaviosammalkartoitus, Silvestris luontoselvitys Oy 2020
- Sundsbergintien katu- ja vesihuoltosuunnitelmien luonnokset, Sitowise Oy
- Puistomuuntamon sijoitussuunnitelma, luonnos, Kivinen Rusanen Arkkitehdit

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo

Asemakaavamuutos kuulutetaan vireille kuntakäsittelyn jälkeen.

Luonnos

Kaavaluonnos on laadittu 17.4.2025 ja se käsitellään yhdyskuntatekniikan lautakunnassa samanaikaisesti OAS:n kanssa 24.4.2025. Valmisteluvaiheen aineisto ja OAS asetetaan nähtäville ja niistä pyydetään lausunnot. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä.

Ehdotus

Tarkentuu myöhemmin.

Hyväksyminen

Tarkentuu myöhemmin.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella on sijoitettu uudestaan toimitilarakennusten korttelialueet (KTY) ja lähivirkistysalueet (VL) siten, että alueelle on muodostettu yksi suurontti. Samassa yhteydessä on poistettu toteuttamaton Energiakujan kaualue.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan toteutumista seuraa Kirkkonummen kunnan rakennusvalvonta. Toteutusta ohjaavat osaltaan katu- ja vesihuoltosuunnitelmat.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue ja lähiympäristö muodostuu Sundsbergintien tiemaisemasta ja tietä reunustavista eri-ikäisistä metsä-alueista. Alue on nykyisin rakentamaton, mutta lähiympäristössä on toteutumassa useita rakennushankkeita, ja alueen maankäyttö on muuttumassa voimassa olevien kaavojen kautta. Suunnittelualueen länsipuolelle on rakenteilla lämpöpumppulaitos ja eteläpuolella on alkamassa datakeskuksen rakentaminen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Kolabackenin – Sundsbergin alue muodostaa metsäisen selänteen Masalan keskustan ja Finnträsk-järven / Sarfvikin golfkentän välissä. Varsinaisia maiseman solmukohtia tai kiintopisteitä ei ole. Selänteen länsireunassa maisema avautuu Masalan keskustan suuntaan Sundet-puron laaksoon. Suunnittelualue ja lähiympäristö on nykyisin metsäistä, ja näkymät ovat verrattain lyhyitä. Sundsbergintien eteläpuolella metsä on kuitenkin väistymässä rakentamisen vuoksi.

Suunnittelualue tai lähialueet eivät kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin (VAMA2021). Lähin VAMA2021-alue sijaitsee yli 4,5 kilometrin päässä lounaassa, ”Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema”.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Pinnanmuodostus

Suunnittelualueen ja lähiympäristön pinnanmuodostus on suhteellisen tasaista lukuun ottamatta muutamia ojapainanteita. Suunnittelualueella maanpinnan perustaso on noin +26–28 m mpy, johon alueen kautta etelään laskeva oja tuo parin metrin notkelman.

Maaperä

Alueen maaperä koostuu enimmäkseen hiekkamoreenista ja täytemaasta. Alueella on myös savea, liejua sekä Sundsbergintien varressa hieman kalliomaata. Ote maaperäkartasta on oheisessa kuvassa.



Kuva 2. Ote maaperäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja-
aus sinisellä. Ei mittakaavassa. Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara> > karttataso 'Maaperä 1:20 000 / 1:50 000'.

Kasvillisuus ja luontotyytit

Suunnittelualueen luontoarvoja on selvitetty Sundsbergin ja Sarfvikin osayleiskaavahankkeen yhteydessä (Ympäristötutkimus Yrjölä, 2019, raportti 12.5.2020). Selvitys on laadittu aiemman Kolabackenin kaava-alueen – ja samalla myös

tämän suunnittelualueen – osalta asemakaavan vaatimalla tarkkuudella, muilta osin yleiskaavan vaatimalla tarkkuudella.

Selvitykseen sisältyi seuraavat luontoarvot: uhanalaiset lajit ja luonnonsuojelulain nojalla erityisesti suojeltavat lajit, luontodirektiivin IV-liitteen lajit, lintudirektiivin I-liitteen lajit, luontotyytit (uhanalaiset luontotyytit (LUTU), luonnonsuojelulain mukaiset luontotyytit, metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, vesilain mukaiset suojeltavat vesiluontotyytit, luonnonympäristöjen arvottamisen kriteeristö Uudellemaalle (LAKU)) sekä tärkeimmät ekologiset yhteydet. Koko selvitysalue – joka siis kattoi Sundsbergin, Finnträskin ja Malmenin osa-alueet Sundsbergintien ja Länsiväylän molemmin puolin – on jaettu 114 kuvioon. Tämä kaavamuutosalue sijoittuu kuvioden 81–85 sekä 79 alueille, eteläosa hieman selvitysalueen ulkopuolelle, kuvioden 82 ja 85 eteläpuolelle. Lisäksi lännessä kaavamuutosalueelle kuuluu kuvioden 86 ja 97 itänurkkia, ja idässä kuvion 80 länsireunaa.

Kaikki em. kviot on määritelty 6-portaisessa arvoluokituksessa (0–5) arvoluokkaan 1, ”Alue, jolla on joitakin luontoarvoja”, Arvoluokan 1 alueella ei esiinny harvinaisia tai uhanalaisia luontotyyppiejä, eikä selvityksessä ole annettu toimenpidesuosituksia kasvillisuuden osalta tälle suunnittelualueelle.

Osana Kolabackenin asemakaavan laatimista, vuonna 2020, nähtiin tarpeelliseksi tarkastaa alueella eri aikoina tehtyjen luontoselvitysten rajaukset sekä täsmentää selvityksissä esitettyjä tietoja. Selvitys valmistui vuonna 2021 ja sen laati Sweco Infra & Rail Oy. Tarkistuksessa ei ole otettu kantaa tähän suunnittelualueeseen.

Luontoarvoja tullaan tarkistamaan maastokaudella 2025, ennen kaavaehdotusvaihetta.

Lahokaviosammal. Kolabackenin kaavahankkeen yhteydessä on selvitetty erittäin uhanalaiseksi luokitellun lahokaviosammaleen esiintymistä. Koko Kolabackenin kaava-alueella lajista todettiin 90 esiintymää.

Käävät. Ympäristötutkimus Yrjölän selvityksessä tälle suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkittävien kääpien tai käävikkäiden esiintymiä.

Eläimistö

Pesimälinnusto. Ympäristötutkimus Yrjölän pesimälinnustonselvityksen mukaan vuonna 2019 tällä kaava-alueella ei havaittu erityisen tärkeitä lintualueita.

Kolabackenin asemakaavahankkeen yhteydessä on laadittu vielä erillinen pesimälinnustonselvitys (Sweco Infra & Rail Oy, 2021). Selvitysalue kattoi Ympäristökeskus Yrjölän selvityksestä puuttuneen alueen. Tästä kaavamuutosalueesta selvitys kattoi eteläosan. Selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että ”...selvitysalueen lajisto on pääosin tavanomaista talousmetsien ja pellonlaitojen linnustoa, joukossa muutamia uhanalaisluokiteltuja, silmälläpidettäviä ja lintudirektiivin liitteen I lajeja. Tämän pesimälinnustonselvityksen ja käytettyjen lähtötietojen perusteella selvitysalueella ei arvioida olevan erityisen tärkeitä lintualueita, jotka tulisi huomioida suunnitelmassa.”

Liito-orava. Ympäristötutkimus Yrjölän selvityksessä Sundsbergintien eteläpuolelta ei löytynyt vuonna 2019 liito-oravan papanoita. Liito-oravalle sopivaa metsää on merkitty tämän suunnittelualueen länsipuolelle.

Lepakot. Ympäristötutkimus Yrjölän selvityksessä tällä suunnittelualueella todettiin pohjanlepakkoa ja viiksisiippaa. Tämän kaava-alueen itäosa on osoitettu lepakoille tärkeäksi alueeksi (II-luokka), joka sijoittuu voimassa olevan asemakaavan lähivirkistysalueelle. Lisäksi kaava-alueen länsireuna sijoittuu hieman toisen II-luokan alueen itäkärjen päälle. Ote kartasta on oheisessa kuvassa.



Kuva 3. Lepakoille tärkeät alueet. Luokka I punaisella, luokka II vihreällä ja luokka III sinisellä. Tämän kaavahankkeen likimääräinen sijainti sinisellä ellipsillä. Lähde: Ympäristötutkimus Yrjölä, 2020. Taustakartta: Maanmittauslaitoksen Maastokartta.

Selvityksen yhteenvedossa todetaan: ”II-luokan alueille ei pääsääntöisesti suositella rakentamista tai muitakaan toimia, jotka voivat heikentää niiden ominaispiirteitä lepakoiden kannalta. Kolopuita ja muita lepakoiden päivehtimiseen soveltuvia puita (esim. puita, joissa on halkeamia tai repsottavia kaarnoja) ei suositella kaadettavan. Mikäli alueilla on pakko suorittaa metsänkäsittelyä, tulee se tehdä erityistä varovaisuutta noudattaen, korkeintaan yksittäisiä puita harvakseltaan kaataen. Nämäkin hakkuut tulisi suorittaa vain talvikaudella ja potentiaaliset puupiilot tulisi tarkastaa lepakoiden (maastokaudella tai pian sen jälkeen), jotta voidaan antaa tarkkoja metsänkäsittelyohjeita. Siirtymäreittien osalta puusto suositellaan säilytettäväksi ja polku- ja tieurat tulisi säilyttää varjoisina. Alueet ja todetut siirtymäreitit tulisi pitää valaisemattomana talvikauden ulkopuolella.”

Kirjoverkkoperhonen ja kalliosinisiipi. Ympäristötutkimus Yrjölän selvityksessä tällä suunnittelualueella tai koko Kolabackenin kaava-alueella ei havaittu kirjoverkkoperhosta tai kalliosinisiipeä. Maksaruohoa, jota kalliosinisiiven toukat käyttävät ravinnokseen, esiintyy jonkin verran, mutta ei tällä suunnittelualueella.

Sudenkorennot. Ympäristötutkimus Yrjölän selvityksessä tälle suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkittäviä sudenko-
rentoalueita.

Viitasammakko. Ympäristötutkimus Yrjölän selvityksessä ei tehty lainkaan havaintoja vuonna 2019. Vuonna 2020 luontotyyppikuvioiden tarkastuksen yhteydessä kaksi havaintoa, mutta ei tällä suunnittelualueella. Vuonna 2022 löytyi Kolabackenin asemakaavan täydentävissä luontoselvityksissä viitasammakon DNA:ta kolmesta kohtaa kaava-alueen eteläosasta, mutta nämäkin sijaittivat suunnittelualueen ulkopuolella.

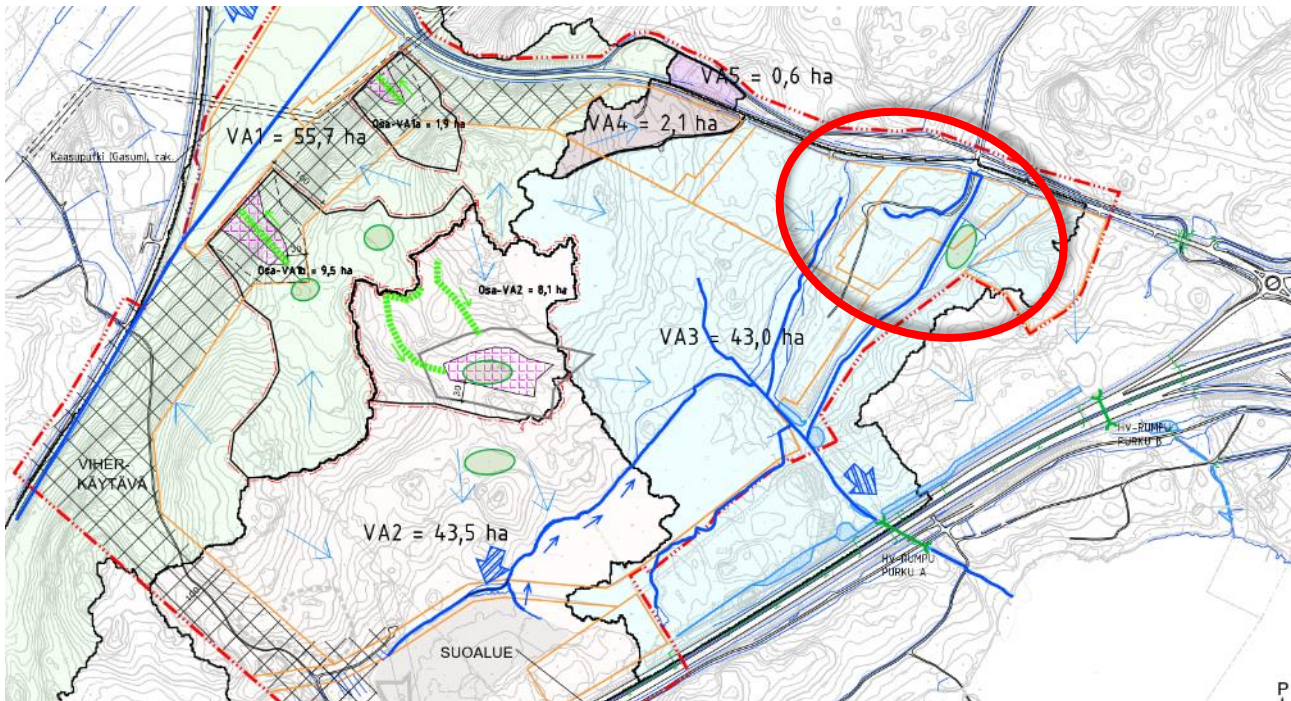
Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole vesistöjä. Noin 500 metrin päässä etelässä on koillis-lounas-suuntainen Finnträsk-järvi.

Suunnittelualueella tai lähistöllä ei ole tärkeitä pohjavesialueita. Suunnittelualueesta reilu 500 metriä lounaaseen sijaitsee suo, Stormossen.

Suunnittelualueen kautta tai välittömässä läheisyydessä pohjoisesta etelään laskee kaksi puroa. Koska alue on rakentamatonta, sadevedet imeytyvät maahan tai laskevat pintavaluntana avo-ojiin.

Kolabackenin edellisen asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy). Sen mukaan suunnittelualue kuuluu 43 hehtaarin kokoiseen valuma-alueeseen, jonka vedet purkautuvat avo-ojan kautta Finnträskiin.



Kuva 4. Ote hulevesisuunnitelmasta. Suunnittelualueen sijainti punaisella ellipsillä. Ei mittakaavassa. Lähde: Hulevesiselvitys, nykytilanne, asemapiirustus 1:2500, Ramboll Finland Oy, 12.5.2020.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueella ei harjoiteta maa- ja metsätaloutta. Alue on talousmetsää.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella, asuminen

Suunnittelualue lähikortteleineen ja alue laajemminkin on asumatonta. Lähimmät asuinalueet ovat Kartanonranta luode-pohjoissuunnassa sekä Sundsbergin haja-asutusalue koillisessa. Masalan keskusta sijaitsee länsiluoteessa.

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva

Suunnittelualueen yhdyskuntarakenne on nykytilanteessa väljää ja lähes rakentamatonta. Aluetta rajaa pohjoisessa Sundsbergintie, jonka varsi on varsin metsäistä. Alue on kuitenkin muuttumassa, kun Sundsbergintien eteläpuolella voimassa olevan Kolabackenin asemakaavan mukainen rakentaminen on käynnistynyt. Suunnittelualueen länsipuolelle on keväällä 2025 rakentumassa Fortumin lämpöpumppulaitos, joka tulee aikanaan hyödyntämään suunnittelualueen eteläpuolelle rakennettavan Microsoftin datakeskuksen hukkalämpöä. Datakeskuksen rakentaminen on alkamassa. Datakeskukselle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2024.

Edellä mainitut metsäisyys sekä käynnistyneet rakennushankkeet ja kaavan muu toteuttaminen leimaavat myös alueen taajamakuva.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella tai välittömässä läheisyydessä ei ole palveluita tai työpaikkoja. Tämänkin osalta tilanne on muuttumassa, kun suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolen rakennushankkeet valmistuvat. Ne luovat työpaikkoja ja lisäävät elinkeinotoimintaa. Hankkeet eivät lisääne palvelutarjontaa.

Suunnittelualue tukeutuu ensisijaisesti Masalan, mutta myös kuntakeskuksen palveluihin, sekä myöhemmin itäpuolelle kehittyvän Sundsbergin palveluihin.

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole varsinaista virkistystoimintaa tai -palveluita, mutta rakentamattomana alue on nykyisin hyödynnettävissä ulkoiluun jokaisenoikeuksin. Laajempia ulkoiluun soveltuvia alueita on Sundsbergintien pohjoispuolella. Voimassa olevien asemakaavojen mukaan suunnittelualue liittyy idässä lähivirkistysalueeseen. Suunnittelualueella on pienehkö lähivirkistysalue, joka sijaitsee kuitenkin erillään muista virkistysalueista; yhteys siltä itäpuolen lähivirkistysalueelle on vain kaavan mukaisen Energiakujan kautta.

Rakennettuja liikunta- ja leikkipaikkoja on noin 1 kilometrin päässä lännessä Masalan alueella.

Liikenne

Aluetta sivuaa pohjoisessa Sundsbergintie, joka on tärkeä yhteys Masalan keskustasta itään Länsiväylälle ja edelleen Espoon ja Helsingin suuntaan. Väyläviraston mukaan¹ Sundsbergintien liikennemäärä on noin 3500 ajoneuvoa/vrk. Suunnittelualueesta hieman itään sijoittuu Sundsbergin yritystie, joka on Länsiväylän rinnakkaiskatu palvelleen mm. Riistametsän kaavan yritysaluetta.

Sundsbergintien pohjoispuolella kulkee erillinen kevyen liikenteen väylä, joka tarjoaa turvallisen yhteyden Masalan ja Sarvvikin välillä. Nykyisellään väylä alittaa Sundsbergintien idässä Sundsbergin yritystien liittymän ja Sarvvikin eritasoliittymän välissä.

Sundsbergintie on joukkoliikenteen piirissä, linja-autopysäkit sijaitsevat suunnittelualueen kohdalla Sundsberginraitin liittymän molemmin puolin.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueeseen kuuluu Energiakuja, jota ei ole rakennettu. Sundsbergintien muutossuunnittelu on käynnissä, jossa tämän kaavan tavoitteisiin liittyen Energiakuja on tarkoitus poistaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö, nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY), arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita tai rakennussuojelukohteita.

Suunnittelualueesta noin 700 metriä länteen ja noin 950 metriä lounaaseen on sota-aikaisia puolustusvarustuksia. Alueet on huomioitu voimassa olevassa Kolabackenin asemakaavassa.

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Suunnittelualueen länsipuolella, tonteilla 3 ja 4 on rakenteilla Fortumin lämpöpumpputaitos. Suunnittelualueen eteläpuolella on alkamassa datakeskuksen rakentaminen. Datakeskukselle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2024.

Tekninen huolto

Alueen kunnallisteknistä verkostoa on suunniteltu ja sitä toteutetaan parhaillaan.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole jännitelinjojen vaara-alueita eikä puolustusvoimien alueita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Sundsbergintien liikenne voi aiheuttaa jonkin verran melua ja hiukkaspäästöjä. Tämänhetkinen liikenne on verrattain vähäistä, noin 3500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ramboll Finlandin aiemmin tekemän Kolabackenin liikenneselvityksen mukaan ennuste tien huipputunneille vuosille 2035 ja 2050 (aamu / ilta) on noin 850 / 1400 ajoneuvoa ja noin 1200 / 1750 ajoneuvoa.

¹ www.paikkatietoikkuna.fi > karttataso 'Digiroad: Liikennemäärä'

Suomen ympäristökeskuksen Karpalo-karttapalvelun² mukaan suunnittelualueella ei ole pilaantuneita maa-alueita.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole asutusta.

3.1.4 Maanomistus

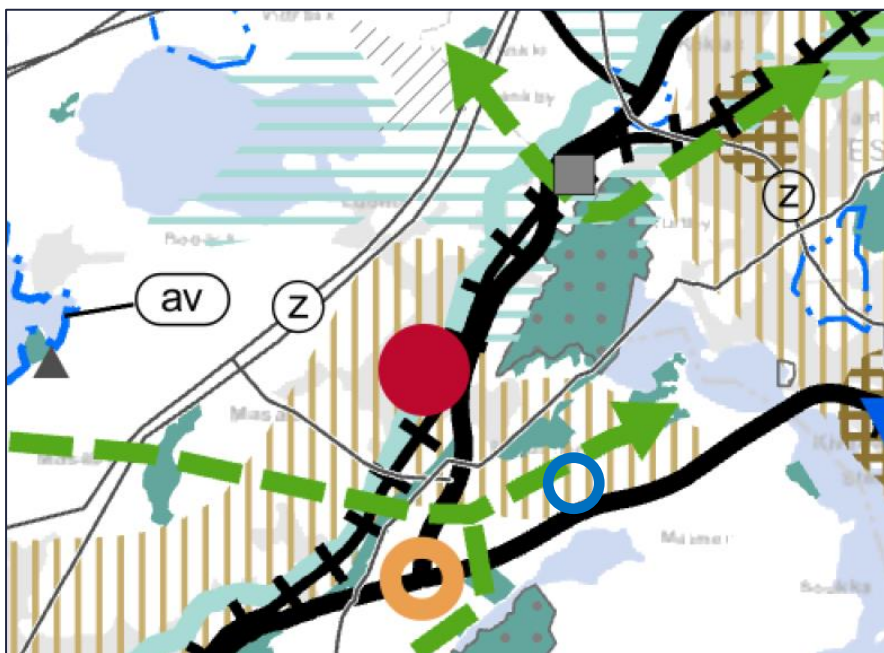
Suunnittelualue on pääasiassa EKE-Rakennus Oy:n omistuksessa. Sundsbergintien kiinteistö on valtion omistuksessa (maantiealuetta).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Suunnittelualuetta koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuutta (lainvoimainen 2023). Varsinaiselle suunnittelualueelle on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke (ruskea pystyviivitus) sekä viheryhteystarve (vihreä katkoviiva). Lisäksi luoteispuolella on suojelualuetta koskeva aluevaraus (harmaanvihreä alue) sekä alueen länsi- ja eteläpuolella maakunnallisesti merkittävät tiet (Länsiväylä ja Kehä III). Kauempana lännessä on keskustatoimintojen alue, kohdemerkintä (punainen pallo), tarkoittaen Masalan keskustaa.



Kuva 5. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti sinisellä ympyrällä.

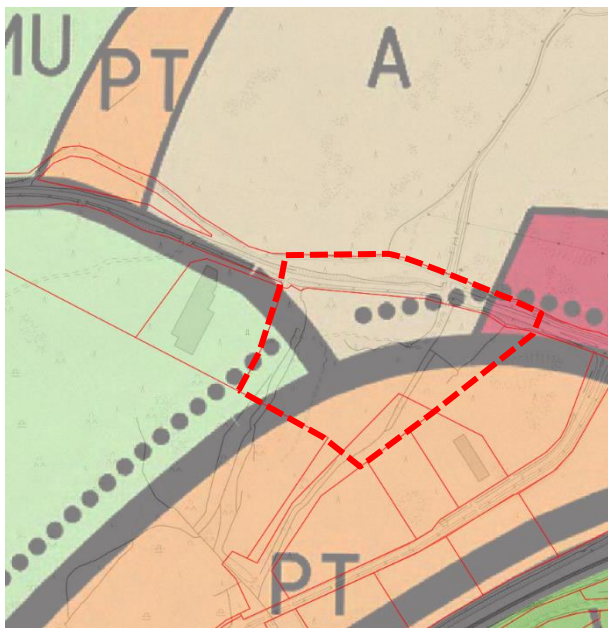
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (vahvistettu 13.9.2000). Yleiskaavassa on kaavamuutosalueen maankäyttö esitetty kohtaan, jossa risteää maa- ja metsätalousvaltaisen alueen, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU), yritystoiminnan alueen (PT) sekä myös asuntoalueen (A) käyttötarkoitukset. Asuntoalueen käyttötarkoituserkintä tarkoittaa Sundsbergintien itäpuolista laajempaa aluekokonaisuutta. Lisäksi

² <https://www.p2.ymparisi.fi/karpalo> > 'Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet'

yleiskaavassa on suunnittelualueelle osoitettu alueellinen pääväylä/seudullinen tie tai kokoojatie (Sundsbergintie sekä siitä länteen päin suuntautuva yhteys). Edellä mainittujen yhteyksien varteen on osoitettu myös kevyenliikenteen reitti. Yleiskaavamääräyksen mukaan yritystoiminnan alue (PT) varataan yksityisille palveluille, hallinnolle, teollisuudelle ja muulle yritystoiminnalle. Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU) varataan ensisijaisesti maatila- ja metsätaloustyöskäyttöön ja asuntoalue (A) varataan ensisijaisesti asumiseen.

Kolabackenin asemakaavan laadintavaiheessa vuosina 2020–2021 on todettu, että yleiskaava on suunniteltavan alueen osalta vanhentunut (AKL 42 § 1 ja 4 momentti).



Kuva 6. Ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020. Kaavamuuotosalueen likimääräinen raja punaisella katkoviivalla.

Perustelut yleiskaavan vanhentuneisuuteen

Voimassa oleva Kirkkonummen yleiskaava 2020 on laadittu jo ennen edellistä voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa. Yleiskaava 2020:ssä esitetyt maankäyttöratkaisut ja maankäyttöä ohjaavat kaavamerkinnot ja -määräykset ovat omaan aikaansa ja myös kaavan laadinta-aikana voimassaolleen rakennuslakiin sidottuja.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista Uudenmaan maakuntakaavaa, joka laadittiin kokonaismaakuntakaavana, alettiin laatia varsin pian yleiskaavan lainvoimaiseksi tulon vuoden 2000 jälkeen. Maakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 14.12.2004 ja ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 8.11.2006 muutamia aluevarausmerkintöjä lukuun ottamatta. Mainitussa Uudenmaan maakuntakaavassa tämä suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen.



Kuva 7. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (kokonaiskaava) 2006. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti sinisellä.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan valmistelu aloitettiin vuonna 2009. Se hyväksyttiin 23.3.2013 Uudenmaan maakuntavaltuustossa ja ympäristöministeriön vahvistamisen 30.10.2014 jälkeen kaava sai lainvoiman vuonna 2016. Siinä täydennettiin Uudenmaan maakuntakaavan ja sen jälkeen laadittujen 1. ja 3. vaihemaakuntakaavojen maankäyttötarkoituksia. Tässä yhteydessä taajamatoimintojen aluetta laajennettiin lounaaseen.



Kuva 8. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä, jossa mukana myös Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vaihekaava) 2014. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti sinisellä.

Taajamalla tarkoitetaan tilastollisesti vähintään 200 asukkaan rakennettua aluetta, jossa rakennusten välinen etäisyys on enintään 200 metriä, ja jotka muodostavat taaja-asutusta. Suomen ympäristökeskuksen taajamarajaus jakautuu tiheään taajama-alueeseen ja harvaan taajama-alueeseen. Tiheä taajama-alue vastaa aluetehokkuudeltaan yleisesti jo rakennettua asemakaavoitettua taajama-aluetta ($e > 0,02$) ja harva taajama-alue pääosin asemakaavoittamatonta alhaisen tehokkuuden taajama-aluetta. Ympäristöministeriön mukaan maakuntakaavoituksen taajamatoimintojen merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Taajamatoimintojen alueen merkintä voi käsittää kaikki taajamissa esiintyvät toiminnot, ellei niitä ole toimintojen seudullisen merkittävyyden tai muun ylikunnallisen ohjaustarpeen vuoksi tarpeellista osoittaa erikseen. Taajamatoimintojen alueet

voivat sisältää sekä rakennettuja alueita että taajaman laajentumisen vaatimia alueita. Taajaman laajenemis- tai eheytystarpeita varten on käytettävissä myös omat erilliset kehittämisperiaatemarkintänsä.

Uudenmaan maakuntakaavan Taajamatoimintojen alueen -merkinnän kuvauksessa selvitetään, että merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet. Vaikka taajamatoimintojen alue –merkintä ei estä maa- ja metsätaloustaloudessa olevien alueiden säilyttämistä tarvittaessa nykyisessä käytössään, määräyksellä tarkoitetaan alueen kehittämistä kuntakaavoituksella taajamarakentamiselle.

Maakuntakaava on otettava huomioon yleiskaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Siten kuntakaavoituksella aluetta tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Määräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

Suomen ympäristökeskuksen raportissa (32/2016) todetaan, että taajamaluokitus on ennen kaikkea nykytilan kuvaus, joka tukee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tunnistamista. Maakuntakaavassa esitettävien asioiden ovat perusteltuja tulevaisuuden kehitystä ohjaavia strategisia valintoja ja siinä tulisi keskittyä teemallisesti ja mittakaavatasollisesti maakuntatason kysymyksiin. Maakuntakaavan määräys ei siis ohjaa kuntaa kaavoittamaan taajamatoimintojen alueena osoitettua aluetta maa- ja metsätalouden alueeksi. Määräyksen mukaan on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa edistettävä toimintojen sijoittelulla pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta. Yleiskaavoitettu maa- ja metsätalousalue on tarkoituksenmukaista sijaita yhdyskuntarakenteen taajama-alueiden ulkopuolella. Yleiskaavan merkintä, jossa pääkäyttötarkoitus on maa- ja metsätalous, on siis ristiriidassa maakuntakaavan taajamatoimintojen määräysten kanssa.

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 alueelle osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta, ei siis toteuta maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen ja viheryhteystarpeen suunnittelumääräystä. MU-alueella on voimassa metsälaki, jonka pohjalta mm. luonnonarvojen ja virkistystarpeiden tarkempi huomioonottaminen ja mm. virkistykseen ohjaaminen on haastavaa. Aluetta on tämän pohjalta mahdollista hyödyntää talousmetsänä, joka ei varmista riittävästi tärkeiden luonnonarvojen säilymistä.

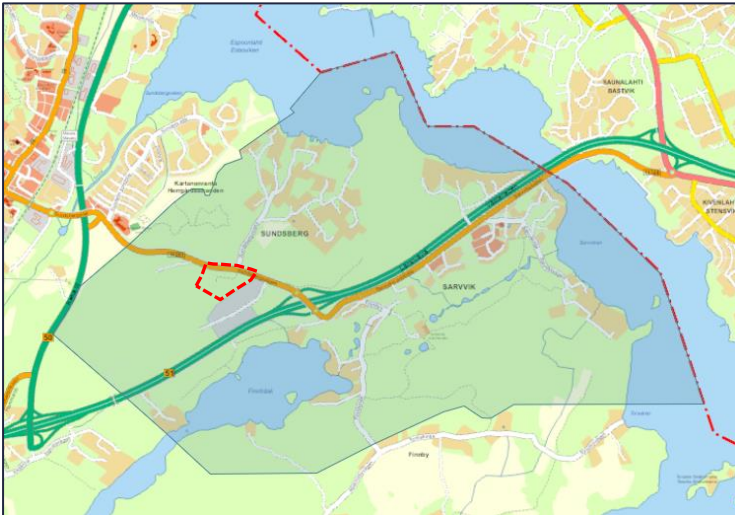
Tällä hetkellä voimassa oleva maakuntakaava, Uusimaa-kaava 2050, on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2023. Tässä maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen mukaan mm.

”...yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. ...”.

Tämän suunnittelualueen osayleiskaavasta poikkeaminen on käsitelty edellisen asemakaavahankkeen yhteydessä, Kolabackenin asemakaava ja Riistametsän asemakaavamuutos. Tämän asemakaavan tavoitteet ovat paitsi edellä kuvattun voimassa olevan maakuntakaavan mukaisia, myös voimassa olevan asemakaavaratkaisun periaatteen mukaisia.

Osayleiskaava

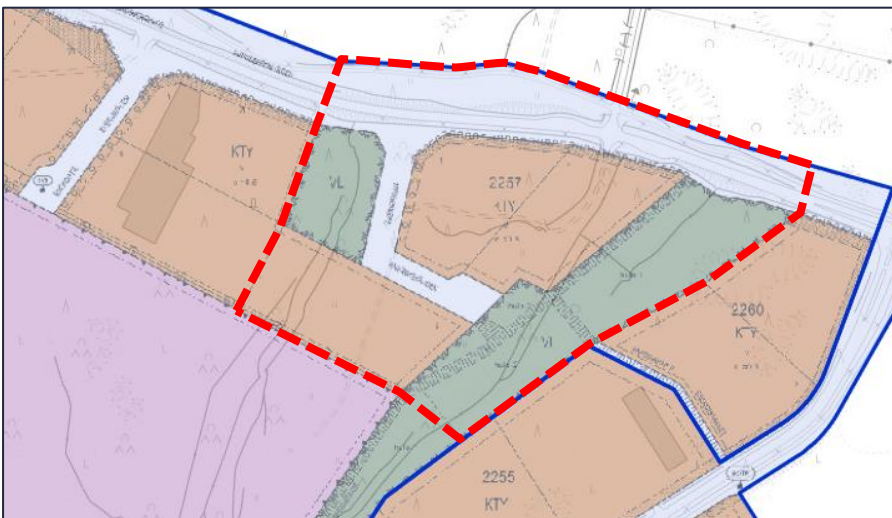
Suunnittelualue kuuluu Kirkkonummen kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2027 sisältyvään Sundsbergin osayleiskaavan alueeseen.



Kuva 9. Sundsbergin osayleiskaavan alustava rajausta ja kaavamuutosalue.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kolabackenin asemakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 17.2.2023. Asemakaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), lähivirkistysalueita (VL) sekä katualuetta (Sundsbergintie ja Energiakuja). Lisäksi itäosan lähivirkistysalueelle on osoitettu alueita huleveden käsittelylle merkinnoilla hule-1 ja hule-2. Alue rajautuu idässä Riistametsän asemakaavan toimitilarakennusten korttelialueisiin (KTY), 2255 ja 2260.



Kuva 10. Ote voimassa olevista asemakaavoista (Kolabackenin asemakaava ja Riistametsän asemakaavan muutos sekä Riistametsän asemakaava). Kaavamuutosalueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla. Ei mittakaavassa.

Tontinkäyttöluonnos

Suunnittelualueen pääasiallinen maanomistaja EKE-Rakennus Oy on laadittanut osalle suunnittelualueutta alustavan tontinkäyttöluonnoksen, johon asemakaavamuutoksen tavoite osaltaan perustuu. Ote tontinkäyttöluonnoksesta on oheisessa kuvassa.



Kuva 11. Ote tontinkäyttöluonnoksesta, 30.10.2024. EKE-Rakennus Oy / Sweco Finland Oy.

Rakennusjärjestys

Kirkkonummen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 7.10.2019 § 85 ja se on tullut voimaan 1.1.2020.

Kirkkonummen kunta on ryhtynyt uudistamaan rakennusjärjestystä. Rakennusjärjestyksen uudistamisen tavoitteena on rakennusjärjestyksen ajantasaistaminen 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain mukaiseksi. Tavoitteena on uudistetun rakennusjärjestyksen valmistuminen keuhällä 2025. Ehdotus rakennusjärjestykseksi on ollut nähtävillä 4.3.-2.4.2025.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää JHS 185 Asemakaavan pohjakartan laatimisen vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia suojelupäätöksiä.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Hiilineutraalit kunnat -verkosto (HINKU)

HINKU-verkosto syntyi alun perin Suomen ympäristökeskuksen vetämässä Kohti hiilineutraalia kuntaa -hankkeessa. Hinku-verkosto jatkaa yhä hankkeessa käynnistettyä työtä kuntien ilmastopäästöjen vähentämiseksi, paikallisen hyvinvoinnin edistämiseksi ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantamiseksi.

Kirkkonummen kunta on sitoutunut HINKU-kuntien hiilidioksidipäästöjen merkittävään leikkaamiseen. HINKU-kuntien yhteisenä tavoitteena on 80 % päästövähennys vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta.

Asemakaavan tavoitteet eivät ole kovin merkittäviä hiilineutraaliuden näkökulmasta, koska kaavalla on tarkoitus muuttaa lähinnä maankäytön järjestystä – tavoitteena ei ole merkittävästi muuttaa eri maankäyttömuotojen pinta-aloja tai rakennusoikeuksia, eikä osoittaa uusia maankäyttömuotoja.

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, muun muassa tehdyt inventoinnit

Kortteli- ja katualueiden rajauksissa on huomioitu alustavia katu- ja vesihuoltosuunnitelmia.

Suunnittelualueen luonnonolot on tarkoitus tarkistaa luonnosvaiheen jälkeen maastokaudella 2025.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueen pääasiallisen maanomistajan, EKE-Rakennus Oy:n, tiedossa oleva toimija pitää hyvänä sijoittumista Kirkkonummen Kolabackeniin ja voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitus vastaa heidän liiketoimintaansa. Mutta toimija on esittänyt, että heidän tarpeisiinsa kaivataan yhtä suurtonnttia. Tämän vuoksi maanomistaja esittää maaomistuksessaan olevan kaavan muuttamista liiketoiminnan mahdollistamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Energiakujan asemakaava, jolla muutetaan Kolabackenin asemakaavaa, on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Maanomistajan kaavoitusaloite on päivätty 29.10.2024.

Kirkkonummen kunnanhallitus hyväksyi 27.1.2025 kunnan ja maanomistajan välisen käynnistämissopimuksen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitukseen voivat osallistua suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaisen ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Näitä eri tahoja kutsutaan osallisiksi. Kolabackenin asemakaavan muutoksen osallisia ovat mm.:

Maanomistajat ja asukkaat

- suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- kunnan asukkaat

Yritykset

- lähialueiden yritykset
- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Microsoft 3465 Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oy
- DNA Oy

Yhdistykset ja muut yhteisöt

- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Finnträskin suojeluyhdistys ry.
- Kyrksläatts Natur och Miljö rf
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- alueen asukasyhdistykset

Viranomaiset

- Kirkkonummen kunta: rakennusvalvonta, infrapalveluiden investointipalvelut, kunnossapitopalvelut, tontti-palvelut, paikkatietopalvelut, liikennejärjestelmäpalvelut, ympäristönsuojelu, elinkeinopalvelut
- Kirkkonummen Vesi
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- Espoon seudun ympäristöterveys
- HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos kuulutetaan vireille kuntakäsittelyn jälkeen. Hanke on luonteeltaan elinkeinopoliittinen.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Päivämäärä	Osallistuminen	Viranomaisyhteistyö
17.4.2025	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos.	
24.4.2025	Yhdyskuntatekniikan lautakunta.	
___. - ___. 2025	OAS ja valmisteluaineisto julkisesti nähtävillä. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipide. Lausuntopyynnöt viranomaisille.	

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia ja julkisia yhteisöjä tiedotetaan kaavoituksen käynnistämisestä lähettämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Viranomaistahoja tiedotetaan erikseen suunnittelun etenemisestä. Kaavoituksen edetessä pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta. Mikäli tarve ilmenee, järjestetään viranomaisneuvottelu (AKL 66 § 2. mom.).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on muuttaa asemakaavaa laaditun tontinkäyttöluonnoksen periaatteita vastaavaksi, jollaisena kaava vastaisi tiedossa olevan toimijan tarpeita (yksi suurontti).

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on, että kaavaratkaisu liittyy luontevasti rajautuviin asemakaavoihin ja että alueelle laadittavat katu- ja vesihuoltosuunnitelmat huomioidaan tarvittavissa määrin.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet ovat voimassa olevan maakuntakaavan mukaisia (taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke).

Asemakaavan tavoitteet poikkeavat vanhentuneesta yleiskaavasta. Tätä on käsitelty kohdassa 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset > Perustelut yleiskaavan vanhentuneisuuteen sivulla 13.

Asemakaavan tavoitteet ovat voimassa olevan asemakaavan periaatteen mukaisia. Tavoitteena ei ole merkittävästi muuttaa alueen maankäyttömuotoja tai rakennusoikeutta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen luonnonympäristöstä, maisemasta tai rakennetusta ympäristöstä ei ole johdettavissa erityisiä tavoitteita luukuun ottamatta lepakoiden elinympäristöä, jollainen sijoittuu kaava-alueen itäosaan sekä vähäisessä määrin länsireunaan. Luonnonolot on tarkoitus tarkistaa maastokauden 2025 aikana.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Tavoitteet voivat tarkentua kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta saadun palautteen perusteella.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tarkentuu myöhemmissä vaiheissa.

Muut tavoitteet

Tarkentuu myöhemmissä vaiheissa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Koska asemakaavan tavoitteet ovat suhteellisen yksinkertaiset ja kaava-alue hyvin pieni, ei erillisiä asemakaavan vaihtoehtoja ole katsottu tarpeelliseksi laatia. Kaavaratkaisu perustuu osaltaan maanomistajan teettämään tontinkäyttöluonnokseen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 8,26 hehtaaria. Eri maankäyttömuodot ja rakennusoikeudet jakaantuvat seuraavasti:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Tehokkuus (e)	Rakennusoikeus (k-m ²)
KTY	3,6012	0,50	18 006
VL	2,6761	0	-
katualuetta	1,9823	0	-
yhteensä	8,2596	0,22	18 006

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna toimitilarakennusten korttelialue lisääntyy noin 0,41 hehtaarilla ja sen, ja samalla koko kaava-alueen, rakennusoikeus kasvaa noin 2060 kerrosalaneliömetrillä. Virkistysalue vähenee noin 0,02 hehtaarilla (182 neliömetrillä) ja katualue vähenee noin 0,39 hehtaarilla.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava ei todennäköisesti synnytä juurikaan palveluita, mutta tähän vaikuttaa alueelle sijoittuvan toimijan toimiala. Asemakaava ei lisää tarpeita julkisten palvelujen järjestämiselle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla ei ole merkittäviä ympäristövaikutuksia, ja vaikutuksia on pyritty lieventämään mm. rakentamistapaa säätelevillä yleismääräyksillä. Vaikutuksia ympäristöön on arvioitu tarkemmin kappaleessa 5.4.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KTY – toimitilarakennusten korttelialue

Korttelin 2258 tontti 5 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi. Tontti on muodostettu yhdistämällä voimassa olevan kaavan kortteli 2257, korttelin 2258 tontti 5, Energiakujan katualue sekä Energiakujan varren pieni lähivirkistysalue. Rakennusoikeutta muodostuu tehokkuusluvun $e=0,50$ mukaisesti 18 006 k-m². Kerroslukumäärä on viisi (V), ja rakennusala on osoitettu tontin rajoja mukaillen. Sundsbergintien puoleiselle reunalle on osoitettu osa-alue puistomuuntamoa varten (et-1). Kadun puoleiseen reuna on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Tontin eteläreunaan on osoitettu voimassa olevan kaavan mukainen johtovaraus ja pohjoisreunaan uusi hulevesiviemäriveraus.

Asemakaavalla poistuu kortteli 2257.

5.3.2 Muut alueet

VL – lähivirkistysalue

Kaava-alueen itäinen osa on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Ratkaisu noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa kevyen liikenteen reitteineen ja hulevesiratkaisuineen. VL-aluetta on laajennettu länteen, jolla on kompensoitu kaava-alueen länsireunasta poistettua VL-aluetta.

Katualue

Sundsbergintie on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti katualueeksi, eikä sen rajausta tai muita ominaisuuksia ole muutettu. Sundsbergintiestä etelään haarautuva Energiakuja on poistettu muuten, mutta sen alkupää on säilytetty kääntöpaikan ja uuden jätevedenpumppaamon huollon järjestämiseksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella, asuminen

Kaavalla ei ole vaikutuksia väestöön tai asumiseen.

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva

Voimassa olevan kaavaan verrattuna kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen eikä taajamakuvaan. Korttelirakenne ja taajamakuva sen myötä muuttuu jonkin verran, kun KTY-tontin rakentaminen keskittyy ja painottuu eri tavalla.

Rakentamisen laatuun on otettu kantaa asemakaavan yleismääräyksissä. Määräysten tavoitteena on sopeuttaa uudisrakentaminen lähiympäristön kortteleihin ja sitä kautta parantaa taajamakuvan eheyttä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia palveluihin. Vaikutukset työpaikkoihin arvioidaan myös vähäisiksi, mutta siihen vaikuttaa lopulta tontille sijoittuvan yrityksen toimiala, mihin puolestaan voi vaikuttaa tonttien muuttuva rakenne: kolme pientä tonttia muuttuu yhdeksi suureksi tontiksi. Uusi tontti mahdollistaa monipuolisemmin eri kokoisia toimijoita.

Virkistys

Kaavalla arvioidaan olevan myönteisiä, joskin hyvin vähäisiä vaikutuksia virkistykseen. Vaikka lähivirkistysalueen määrä väheneekin hieman (182 neliömetrillä), liittyy se kaavamuutoksen myötä uudessa paikassa alueen itäreunassa laajempaan virkistysaluekokonaisuuteen, ja siten se palvelee paremmin virkistystä.

Kaavalla ei ole vaikutuksia virkistyspalveluihin.

Liikenne

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen, liikennetuottoon tai liikenneturvallisuuteen eikä joukko- tai kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Sundsbergintien parantamistyöt ovat käynnissä (kevät 2025), ja siinä on huomioitu nykyistä paremmin mm. kevyen liikenteen turvalliset yhteydet. Kaavamuutos ei vaikuta Sundsbergintiehen muuten kuin Energiakujan poistamisen kautta: voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Energiakuja on päättyvä katu, joka palvelee vain kolmea KTY-tonttia sekä läpikulkuna itään Energiapolulle jatkuvaa kevyen liikenteen reittiä. Tämä kevyen liikenteen yhteys poistuu, mutta kaavassa säilyy yhä korvaava yhteys koilliseen Sundsbergintielle.

Em. päättyvän kadun Energiakujan poistaminen vähentää katualuetta ja yksinkertaistaa liikenneverkkoa.

Asemakaavan yleismääräyksissä on määrätty, että vähintään 50 % polkupyöräpaikoista on oltava katettuja tai sijoitettuna säätä suojattuun tilaan. Yhdessä Sundsbergintien parantamisen kanssa ratkaisu parantaa kevyenliikenteen toimintaedellytyksiä ja oletettavasti lisää pyöräilyn kulkutapaosuutta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriympäristöön eikä arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Tekninen huolto

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon. Energiakujan poistaminen vähentää infran toteutustarvetta, ja yksinkertaistaa liikenneverkkoa. Sitä kautta kaava vähentää – tosin vain vähän – huolto- ym. liikennettä sekä kunnan kadunpitovelvoitetta.

Erityistoiminnot

Ei merkittäviä vaikutuksia.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia meluun, tärinään, ilmanlaatuun tai saastuneisiin maa-alueisiin.

Sosiaalinen ympäristö

Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maisemarakenteeseen.

Lähialueella vaikutukset kohdistuvat lähinnä viereisiin kortteli-, katu- ja virkistysalueisiin kaavan salliessa enimmäillään viisikerroksista rakentamista. Rakentaminen voi näkyä pitkänkin matkan päähän. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna vaikutukset arvioidaan hyvin vähäisiksi, koska sama rakentamisen määrä sijoittuu hieman tiiviimmin, ja esim. itäpuolelle muodostuu leveämpi virkistysalue. Kaava-alueen länsireunasta poistuu lähivirkistysalue, jolloin rakentaminen näkyy todennäköisesti paremmin Sundsbergintietä länteen.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Kasvillisuus

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kasvillisuuteen tai luontotyypeihin.

Lahokaviosammal. Täydentyy myöhemmin maastokaudella 2025 tehtävän luontokartoituksen jälkeen.

Virkistysalueiden jatkosuunnittelun osalta vaikutuksia on pyritty lieventämään yleismääräyksellä: "VL-, hule-1- ja hule-2-alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon luonnonsuojelulailla erityisesti suojeltavan lajin lahokaviosammalen esiintymät alueilla vuonna 2020 laaditun Kolabackenin lahokaviosammalkartoituksen mukaisesti. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa."

Eläimistö

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pesimälinnustoon eikä liito-oravan, kirjoverkkoperhosen, kalliosinisiiven tai sudenkorentojen elinoloihin, eikä viitasammakkoon.

Lepakot. Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lepakoiden elinoloihin. Idässä sijaitseva luontoselvityksen mukainen lepakoille tärkeä alue (II-luokka) sijoittuu sekä voimassa olevan että tämän kaavamuutoksen mukaiselle lähivirkistysalueelle. Elinolojen voidaan jossain määrin olettaa paranevankin, koska kaavamuutoksen myötä yhtenäisen virkistysalueen leveys kasvaa.

Lännessä viereiseltä tontilta puusto on jo poistettu, joten kyseistä II-luokan aluetta ei enää ole.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue muuttuu rakentamattomasta alueesta osittain tonttimaaksi. KTY-tontille voi olla luonteenomaista laajat vettä läpäisemättömät (kestopäälystepihat sekä katot). Sen vuoksi kaava lisää huleveden muodostumista. Vaikutuksia on lievennetty voimassa olevan asemakaavan tapaan osoittamalla tontin eteläosaan hulevesiputkivaraus sekä useilla huleveden käsittelyä koskevilla yleismääräyksillä.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden vaikutukset arvioidaan hyvin vähäisiksi.

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia vesistöihin tai pohjavesiin.

Maa- ja metsätalous

Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset talouteen

Asemakaavalla on myönteisiä vaikutuksia kunnan talouteen, kun Energiakuja, jonka toteuttaminen ja kadunpito olisi tullut kunnan vastuulle, poistetaan. Katua ei ole vielä rakennettu. Muilta osin lähialueen infran rakentaminen perustuu voimassa olevaan Kolabackenin kaavaan, ja rakentaminen on jo käynnissä.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikenneturvallisuuteen tai ihmisten elinoloihin ja terveyteen. Kaava lisää jossain määrin liikennettä eli myös hiukkaspäästöjä, ja sitä kautta vaikuttaa ympäristön puhtauteen kielteisesti. Voimassa olevaan kaavaan nähden vaikutukset ovat kuitenkin vähäiset, ja jossain määrin myönteiset päättyvän Energiakujan poistuessa.

Vaikutukset ilmastoon

Asemakaava muuttaa ja täydentää voimassa olevan asemakaavan mukaista toimitilarakennusten aluetta. Ilmastovaikutuksia on pyritty lieventämään kaavan yleismääräyksillä, joissa on otettu kantaa mm. aurinkoenergian ja muiden uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämiseen sekä rakennusten ylikämpenemiseen.

Asemakaavan yleismääräyksissä on määrätty, että polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa riittävästi, ja niistä vähintään 50 % on oltava katettuja tai sijoitettuna säätä suojattuun tilaan. Yhdessä Sundsbergintien parantamisen kanssa ratkaisu parantaa kevyenliikenteen toimintaedellytyksiä ja oletettavasti lisää pyöräilyn kulkutapaosuutta ja sitä kautta lieventää ilmastovaikutuksia.

Vaikutukset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna arvioidaan merkityksettömiksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan yleismääräyksen mukaan toimitilarakennusten pääkäyttötarkoitukseen liittyvät toimisto- ja myymälätilat on suojattava ajoneuvoliikenteen melulta siten, että melutaso on enintään 45 dBA.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaa osaltaan katu- ja vesihuoltosuunnitelmat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seuraa Kirkkonummen kunnan rakennusvalvonta.

17.4.2025

Sweco Finland Oy

Kaavoitusarkkitehti
Pasi Vierimaa
Arkkitehti SAFA, YKS 492

Tampere

Kaavoitusarkkitehti
Sanukka Lehtiö
Arkkitehti, YKS 446
(Laadunvarmistus)
Turku



KIRKKONUMMEN KUNTA

ENERGIAKUJAN ASEMAKAAVA

Lisätietoa: www.kirkkonummi.fi
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI