

Energiakujan asemakaava, Kolabackenin asemakaavan muutos (hanke 34701), asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

Kuntakehityksen lautakunta 27.11.2025 § 72

332/10.02.03/2025

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa Kuntakehityksen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että 1. se hyväksyy Energiakujan asemakaavan valmisteluaineistosta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti 2. se asettaa Energiakujan asemakaavaehdotuksen, piir. nro 3529 ja siihen liittyvät asiakirjat julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajaksi 3. se pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta: Kirkkonummen kunta: - rakennusvalvonta - ympäristönsuojelu - elinkeinopalvelut - infrapalveluiden investointipalvelut - kunnossapitopalvelut - tonttipalvelut - paikkatietopalvelut - liikennejärjestelmäpalvelut - Kirkkonummen Vesi Muut viranomaiset: - Uudenmaan liitto - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos - Länsi-Uudenmaan museo - Espoon Seudun ympäristöterveys - HSL Helsingin Seudun liikenne -kuntayhtymä - HSY Helsingin Seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä Yhdistykset ja järjestöt: - Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry. - Finnträskin suojeluyhdistys ry. - Kyrkslätts Natur och Miljö r.f. - Kirkkonummen yrittäjät ry. Yritykset: - Caruna Espoo Oy - Fortum Power and Heat Oy

- Microsoft 3465 Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oy
- DNA Oy

4.

ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on kunnan ja kaavoituksen kautta taloudellista hyötyä saavan alueen maanomistajan kesken oltava hyväksytyt ja allekirjoitetut maankäyttösopimukset.

5.

valtuuttaa valmistelijan tekemään tarvittaessa teknisiä korjauksia kaava-asiakirjoihin ennen ehdotuksen nähtäville asettamista.

Käsittely

Käsittelyn aikana Pinja Pekkarniemi teki seuraavan evästys ehdotuksen:

”jatkossa kaavan alueella toimiessa tulee varmistua, että toimitaan voimassa olevan kaavan määräyksiä noudattaen. Urakoitsijoiden ja maanomistajien tulee olla tietoisia ja osata hakea tarvittavat luvat (mm. toimenpideluvat puidenkaatoa varten). Tästä on huolehdittava ja tarvittaessa toimenpiteitä tehtävä tiedonkulun parantamiseksi.”

Mervi Somervuori ja Minna Hakapää kannattivat evästystä.

Evästys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Kuntakehityksen lautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että

1.

se hyväksyy Energiakujan asemakaavan valmisteluaineistosta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti

2.

se asettaa Energiakujan asemakaavaehdotuksen, piir. nro 3529 ja siihen liittyvät asiakirjat julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajaksi

3.

se pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Kirkkonummen kunta:

- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- elinkeinopalvelut
- infrapalveluiden investointipalvelut
- kunnossapitopalvelut
- tonttipalvelut
- paikkatietopalvelut
- liikennejärjestelmäpalvelut
- Kirkkonummen Vesi

Muut viranomaiset:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- Espoon Seudun ympäristöterveys

- HSL Helsingin Seudun liikenne -kuntayhtymä
- HSY Helsingin Seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Yhdistykset ja järjestöt:

- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry.
- Finnträskin suojeluyhdistys ry.
- Kyrksläatts Natur och Miljö r.f.
- Kirkkonummen yrittäjät ry.

Yritykset:

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

4.

ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on kunnan ja kaavoituksen kautta taloudellista hyötyä saavan alueen maanomistajan kesken oltava hyväksytyt ja allekirjoitetut maankäytösopimukset.

5.

valtuuttaa valmistelijan tekemään tarvittaessa teknisiä korjauksia kaava-asiakirjoihin ennen ehdotuksen nähtäville asettamista.

sekä evästää seuraavasti:

jatkossa kaavan alueella toimiessa tulee varmistua, että toimitaan voimassa olevan kaavan määräyksiä noudattaen. Urakoitsijoiden ja maanomistajien tulee olla tietoisia ja osata hakea tarvittavat luvat (mm. toimenpideluvat puidenkaatoa varten). Tästä on huolehdittava ja tarvittaessa toimenpiteitä tehtävä tiedonkulun parantamiseksi.

Tiedoksi

Selostus

Hankkeen kuvaus ja sijainti

Energiakujan asemakaava, jolla muutetaan Kolabackenin asemakaavaa, käynnistettiin alueen maanomistajan aloitteesta keväällä 2025 ja hanke on elinkeinopoliittinen. Suunnittelualueella on voimassa Kolabackenin asemakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 17.2.2023. Kirkkonummen kunnanhallitus on hyväksynyt 27.1.2025 kunnan ja maanomistajan välisen käynnistämissopimuksen.

Suunnittelualue sijaitsee itäisellä Kirkkonummella Länsiväylän ja Sundsbergintien risteyksen (Sarvvikinportti) läheisyydessä, liittymästä reilu 0,5 km länteen. Etäisyys kuntakeskuksesta on noin kymmenen kilometriä. Alue on toistaiseksi rakentamaton, mutta lähiympäristössä on toteutumassa useita rakennushankkeita, kuten Microsoft 3465 Oy:n datakeskuskokonaisuus sekä Fortum Oyj:n lämpöpumppulaitos. Lisäksi eteläpuolisella Riistametsän asemakaava-alueella on meneillään hankkeita.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 8,2 hehtaaria. Rakennusoikeutta on alueella voimassa olevassa asemakaavassa noin 16000 k-m².

Tavoitteena on sijoitella uudestaan voimassa olevassa asemakaavassa olevat toimitilarakennusten korttelialueet (KTY) ja lähivirkistysalueet (VL) siten, että alueelle muodostuu yksi suurontti. Samalla luovutaan Energiakujan katuyhteydestä, mutta se säilyy uuden muodostuvan korttelin kohdalle tulevana ajoneuvoliittymänä ja kääntöpaikkana.

Kaavan aikataulu ja osallistaminen

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmisteluaineiston nähtävällepanon kokouksessaan 24.4.2025. Kaava oli nähtävillä keväällä ja alkukesästä 2025. Tavoitteena oli viedä kaava hyväksymiskäsittelyyn vielä vuoden 2025 aikana, mutta se siirtyy vuoden 2026 puolelle.

Kaavan toteutuminen ja rakentuminen on riippuvainen alueen maanomistajasta ja alueelle tulevasta toimijasta. Tontin pinta-alan muuttuessa, kasvaa myös kaavan mahdollistama rakennusoikeus jonkin verran. Tästä johtuen on ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa kunnan ja kaavoituksen kautta taloudellista hyötyä saavien alueen maanomistajien kesken oltava hyväksytyt ja allekirjoitetut maankäytösopimukset. Maanomistaja vastaa myös kaavan laatimisen muista kustannuksista.

Kaavaehdotus ja kaavan valmisteluaineistosta saatu palaute

Valmisteluaineistosta saatiin 9 lausuntoa, joista neljässä ei ollut kaavan sisällön osalta huomautettavaa. Yhtään mielipidettä ei jätetty.

Muutokset kaavaehdotukseen

Kaavaehdotukseen on tehty tarkentuneen suunnittelun, sekä selvitysten ja saadun palautteen perusteella seuraavia muutoksia:

- Energiakujan kääntöpaikan mitoitus on tarkistettu vastaamaan todellista tilannetta ja KTY-tontin länsirajan rakennusalan raja on poistettu, jolloin sen ja länsipuolen tonttien 3 ja 4 rakennusalat ovat yhteydessä toisiinsa.
- Itäisen lähivirkistysalueen (VL) osalta on tehty lukuisia muutoksia. Pyöräilyn ja jalankulun väylän linjaus on tarkistettu vastaamaan todellista tilannetta, ja myös hule-alueiden rajaukset on muutettu vastaamaan väylän linjausta. Lisäksi lahokaviosammalta koskevaa yleismääräystä on muutettu, sillä laji ei ole enää luonnonsuojelulailla erityisesti suojeltu, vaan luonnonsuojeluasetuksella rauhoitettu. On myös lisätty yleismääräys, jonka mukaan lahopuut (jotka toimivat lahokaviosammalen kasvuympäristönä) on säästettävä silloin, kuin ne eivät estä tai merkittävästi haittaa muiden alueelle osoitettujen toimintojen suunnittelua tai toteutusta. Lähivirkistysalueen nimi oli määriteltä vuonna 2020 lainvoiman saaneessa Riistametsän asemakaavassa osana laajempaa VL-aluetta nimellä Kartanonmetsä – Herrgårdsskogen. Kolabackenin asemakaavaa laadittaessa, jonka yhteydessä muutettiin Riistametsän asemakaavaa, nimi oli jäänyt kuitenkin pois kaavakartasta rajaukseltaan muutetun VL-alueen nimenä. Nimi palautetaan nyt muodostuvan lähivirkistysalueen nimeksi.
- Lisäksi kaavamääräyksiin on tehty tarkistuksia mm. sellaisiin määräyksiin, joilla viitataan edelleen voimaan jäävään Kolabackenin asemakaavaan, mutta jotka eivät ole perusteltuja Energiakujan asemakaavassa.

Rakennusoikeuden määrä

Kaavamuutoksessa ei osoiteta muutoksia rakennusoikeuden määrään, joka säilyy edelleen tehokkuusluvun 0.5 mukaisena, mutta sen määrä kasvaa tontin pinta-alan kasvaessa hieman. Rakennusosalalle osoitettujen kerrosten enimmäislukumäärää ei myöskään muuteta. Rakennusoikeutta uudelle suurtontille muodostuu tehokkuusluvun perusteella noin 17 750 k-m².

Asiakirjat:

- Energiakujan asemakaava, Kolabackenin asemakaavan muutos, kaavakartta määräyksineen (piir.nro 3529).
- Energiakujan asemakaava, Kolabackenin asemakaavan muutos, Kaavaehdotuksen selostus liitteineen.
- Kaavoittajan perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) asemakaavan valmisteluaineistosta saatuun palautteeseen.

Päätöshistoria