

Läduvikin ranta-asetmakaava, (hanke 25400), ranta-asetmakaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen (AKL 62 § ja 63 §) ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen julkisesti nähtäville AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Kuntakehityksen lautakunta 25.02.2026 § 15

899/10.02.04/2025

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa Kuntakehityksen lautakunta päättää, että 1. se hyväksyy Läduvikin ranta-asetmakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (AKL 62 § ja 63 §) 2. se hyväksyy kaavan laatijaksi Patrick Erikssonin, arkkitehti SAFA 3. että kaavahanke kuuluu kaavoitusohjausmaksun (YTL 19.1.2023, § 4) maksuluokkaan III 4. se asettaa kaavan valmisteluaineiston julkisesti nähtäville AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. 5. että kaavoitusohjausmaksun lisäksi maanomistajat vastaavat kaavan laatimisen muista kustannuksista. 6. se pyytää kaavan valmisteluaineistosta lausunnot seuraavilta tahoilta: Kirkkonummen kunta: - rakennusvalvonta - ympäristönsuojelu - elinvoimapalvelut - kunnossapitopalvelut - tonttipalvelut - paikkatietopalvelut - Vanhusneuvosto - Vammaisneuvosto - Nuorisovaltuusto Muut viranomaiset: - Lupa- ja valvontavirasto - Uudenmaan elinvoimakeskus - Uudenmaan liitto - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos - Länsi-Uudenmaan museo - Espoon Seudun ympäristöterveys - Metsähallitus

Yhdistykset ja järjestöt:

- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrksläts Natur och Miljö r.f.
- Tullandintien tiekunta
- Dragetintien tiekunta

Yritykset:

- Caruna Espoo Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oy
- DNA Oy

Käsittely

Käsittelyn aikana Jukka Lahti teki seuraavan muutosehdotuksen:

” Pohjoisen pysäköintialue muutetaan kaikille sallituksi mahdollistaen alueen helpomman virkistyskäytön. Loma-asumisen pysäköinti määrätään tonteilla tapahtuvaksi.”

Sami Ragnell ja Kim Lindström kannattivat ehdotusta.

Käsittelyn jatkuessa Matti Kaurila teki seuraavan palautusehdotuksen:

” Palautuksen aikana pohjoinen pysäköintialue muutetaan yleiseksi pysäköintialueeksi. Loma-asutuksen pysäköinti ratkaistaan tonteilla.”

Jukka Lahti veti ehdotuksensa pois ja se korvattiin Matti Kaurilan palautusehdotuksen yhteydessä esitetyllä ehdotuksella.

Lautakunta päätti pitää tauon 18.54 – 19.02

Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi poistui kokouksesta klo 18.54.

Kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen poistui kokouksesta klo 19.11 pykälän käsittelyn jälkeen.

Päätös

Kuntakehityksen lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Tiedoksi

Selostus

Taustaa ja alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Porkkalanniemelle Tullandintien ja Porkkalanniemen luonnonsuojelualueen väliin. Alueen pohjoispuolelle sijoittuu Telegrafberget. Kokonaispinta-ala on 5,75 hehtaaria, josta maapinta-alan osuus on noin 5 hehtaaria.

Kirkkonummen kunta hankki vuonna 2024 omistukseensa kiinteistön Läduvik (257-470-2-15), joka oli aikaisemmin Nurmijärven kunnan omistuksessa virkistysalueena. Kiinteistöstä erotettiin kaupan yhteydessä noin 5600 m² suuruinen määräala, joka myytiin yksityiseen omistukseen ja jolla sijaitsee alueella oleva vanha virkistysalueen palvelurakennuksena toiminut rakennus. Rakennuksen yhteydessä on myös 2000-luvun alkupuolella rakennettu sauna. Määräalasta on muodostettu vuonna 2024 kiinteistö Helmis stuga (257-470-2-142). Kiinteistökauppojen yhteydessä neuvoteltiin kunnan ja yksityisten maanomistajien kanssa ranta-asemakaavan käynnistämisestä alueelle siten, että siihen sisältyisi heidän omistamat kiinteistöt (4 kpl), sekä kunnan omistukseen tullut Läduvik - kiinteistön länsipuolinen osa.

Maanomistajat ovat toimittaneet virallisen kaavoitusaloitteen kuntaan 6.11.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteena on tiedottaa alueen asukkaita ja muita osallisia kaavan taustasta ja tarkoituksesta sekä tavoitellusta aikataulusta.

Kaavan tavoitteet

Yksityisten maanomistajien tavoitteena on järjestellä ranta-asemakaavan kautta uudelleen voimassa olevan saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavan mukaiset suunnittelualueen loma-asumisen alueet ja niiden rakennusoikeuden määrä siten, että huomioidaan nykyinen maanomistustilanne. Tahtotilana on loma-asumisen jatkuminen ja sen kehittäminen. Kirkkonummen kunnan tavoitteena on virkistyskäytön jatkuminen ja turvaaminen omistukseensa siirtyneellä kiinteistöllä luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen.

Ranta-asemakaavalla poiketaan saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavassa osoitetusta retkeily- ja ulkoilualueesta koskevasta merkinnästä ja määräyksestä (VR) kiinteistön Helmis stuga (2:142) osalta. Kaavamääräyksen mukaan kuitenkin alueella mm. "sallitaan asuntoja ja niiden sivuasuntoja vain niillä rakennuspaikoilla, jotka ovat osayleiskaavan vahvistamisajankohtana jo mainitussa käytössä. Rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa lisätä eikä vapaa-ajanasuntoja muuttaa pysyviksi asunnoiksi (omakotitaloiksi)." Kyseessä onkin vanha rakennuspaikka, jossa on sijainnut rakennus jo 1930-luvulla, ennen kuin alue on osoitettu virkistysalueeksi. Laadittavassa ranta-asemakaavassa noudatetaan tältä osin osayleiskaavamääräystä, vaikka rakennus ei ole ollut osayleiskaavan vahvistamisajankohtana varsinaisessa loma-asumiskäytössä. Lisäksi ratkaisu selkeyttää maankäytöllistä tilannetta alueella.

Alustava aikataulu ja osallistuminen

Hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa alustava rajaus, jota tarkennetaan tarpeen mukaan suunnitteluprosessin edetessä. Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville alkuvuodesta 2026 ja kaavaehdotus myöhemmin samana vuonna. Kaava on tällöin mahdollista hyväksyä vuonna 2027. Osallistuminen, osalliset ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavan toteutuminen ja rakentuminen on riippuvainen alueen yksityisestä maanomistajasta.

Kaavaluonnos

Käyttötarkoitukset

Ranta-asemakaavassa osoitetaan alueita loma-asumiseen (RA), retkeilyyn ja ulkoiluun (VR) sekä luonnonsuojeluun (SL). Lisäksi kaavaan sisältyy vesialuetta (W), joka on yhteisomistuksessa. Kaavassa osoitetaan myös alueita ohjeellista pysäköintiä ja ajo- sekä muita kulkuyhteyksiä varten sekä alueita, joille sijoittuu kulttuurihistoriallisia jäänteitä (sm).

Rakennusoikeus ja kaavamääräykset

Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 1590 m², joka kohdistuu kaavassa osoitetuille RA-tonteille. Rakennusoikeuden määrä noudattelee kunnan rakennusjärjestyksen linjauksia loma-asumisen osalta. Kaavaan ei tule muuta rakentamista.

Loma-asuntojen korttelialueelle (RA) osoitetaan kolme ranta-
asemakaavatonttia, joiden rakennusoikeus tonttia kohden on 330 k-m².
Tonttikohtainen rakennusoikeus muodostuu seuraavasti:

- lomarakennus 150 k-m²,
- sivulomarakennus 50 k-m²,
- talousrakennukset 100 k-m² ja
- sauna 30 k-m².

Lisäksi kaavassa osoitetaan rakennusalat venevajoille, jotka sijoittuvat tonteille 2 ja 3 ja mahdollistavat yhteensä neljän venevajan toteuttamisen. Rakennusoikeutta niille varataan yhteensä 300 k-m². Kaksi venevajoista on olemassa olevia. Kaavassa ohjataan myös lomarakennusten rakentamistapaa mm. niiden pääasiallisen julkisivumateriaalin, värityksen ja sijainnin osalta.

Retkeily- ja ulkoilualueelle (VR) saa sijoittaa virkistystä palvelevia rakenteita. Sille sijoittuu neljä kiinteää muinaisjäännettä, joiden alueet osoitetaan kaavassa. Esihistoriallisia kohteita ei alueelta löytynyt, vaan kyseessä ovat uudemmat historiallisen ajan jäännökset.

Kaavassa annetaan myös puuston ja kasvillisuuden käsittelyä koskevia määräyksiä sekä RA-tonttien, että VR-alueen osalta. Näillä pyritään turvaamaan mm. rantamaiseman ilmeen ja luonnon säilymistä.

Kulkuyhteydet

Alueen kiinteistöjä koskevia tietoimituksia on tehty useaan otteeseen. Vanhin oli vuodelta 1972, jossa määriteltiin länsipuolinen kulkuyhteys eteläosan RA-kiinteistöille Tullandintieltä. Vuonna 2024 määriteltiin kulkuyhteys kaavassa osoitettavan VR-alueen kautta RA-tontille 3 ja vuonna 2025 määriteltiin alueen länsipuolelta ja myös osittain kaava-alueen ulkopuolelta kulkeva yhteys tarkemmin. Ensimmäinen mainittu on leveydeltään 2 metriä ja jälkimmäinen 6 metriä.

Maanomistajilla on oikeus rakentaa maanmittaustoimituksissa vahvistetut yksityistiet Tullandintielle erillään ranta-asemakaavasta. Kiinteistöt ovat jo ennestään osakkaina Tullandintien tiekunnassa.

Muuta

Kaavahanke kuuluu kaavoitusohjausmaksun maksuluokkaan III (YTL 19.1.2023, § 4). Kaavoitusohjausmaksun lisäksi maanomistaja vastaa myös kaavan laatimisen muista kustannuksista.

Valtion aluehallinnon organisaatio on muuttunut 1.1.2026 alkaen. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toiminnot ovat jakautuneet lupa- ja valvontaviraston (LVV) sekä Uudenmaan elinvoimakeskuksen alle. LVV vastaa jatkossa suurimmasta osasta entisten ELY-keskusten ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueen alaisista tehtävistä (kuten alueidenkäyttö). Uudenmaan elinvoimakeskus vastaa puolestaan Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen sekä lopuista ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueen alaisista tehtävistä (kuten luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu, kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön hoito sekä maiseman suojelu). Muutoksen vuoksi lausuntopyynnöt lähetetään jatkossa molemmille organisaatioille niiden vastuualueiden mukaisesti.

Asiakirjat:

- Läduvikin ranta-asemakaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- Läduvikin ranta-asemakaava, selostus liitteineen (sisältäen mm. ranta-
asemakaavakartan piir.nro 3530).

Päätöshistoria