

Energiakujan asemakaava

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (AKL 62 §
JA 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti. Sen tavoitteena on tiedottaa suunnittelualueen asukkaita kaavan aikataulusta sekä yleisistä tavoitteista. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä.

MITÄ SUUNNITELLAAN?

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa _._.2025 (§ _).

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



Kuva 1. Suunnittelualueen alustava rajaus punaisella viivalla. Lähivaikutusalue punaisena läpikuultavana alueena.

MIKSI SUUNNITELLAAN?

Kaavoituksen käynnistäminen

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

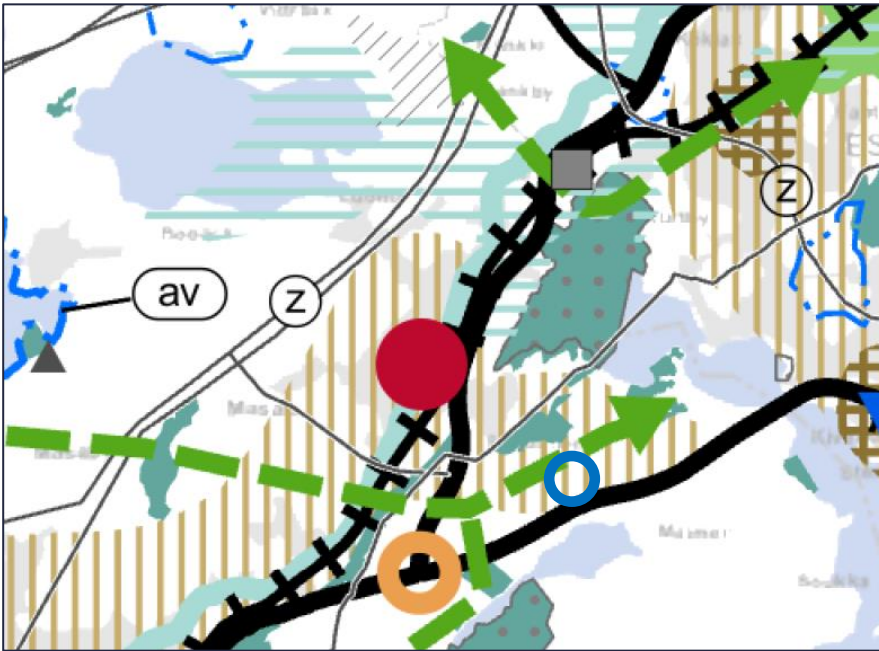
Kirkkonummen kunnanhallitus hyväksyi 27.1.2025 kunnan ja maanomistajan välisen käynnistämissopimuksen.

Asemakaavamuutos kuulutetaan vireille kuntakäsittelyn jälkeen.

Hanke on luonteeltaan elinkeinopoliittinen.

Maakuntakaava

Suunnittelualueutta 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 suojelualueutta 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.

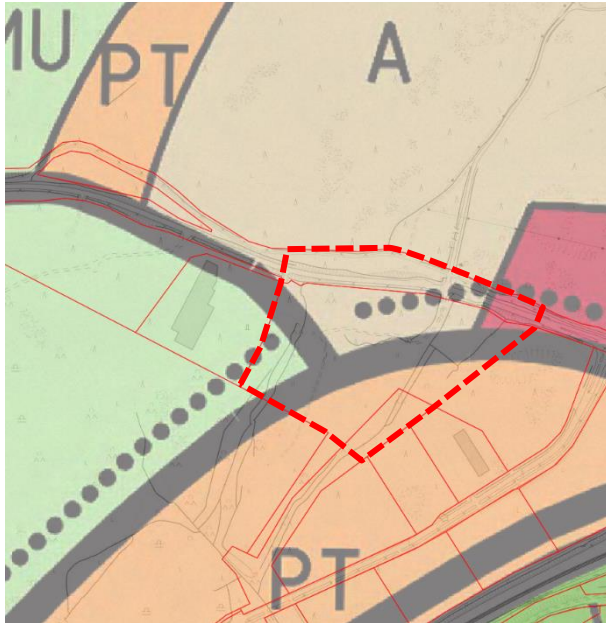


Kuva 2. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti sinisellä ympyrällä.

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 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 maatalo- ja metsätaloukseen ja asuntoalue (A) varataan ensisijaisesti asumiin.

Kolabackenin asemakaavassa (saanut lainvoiman 17.2.2023) on todettu, että yleiskaava on suunniteltavan alueen osalta vanhentunut (MRL, 1.1.2025 alkaen AKL, 42 § 1 ja 4 momentti).



Kuva 3. Ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020. Kaavamuutosalueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

Osayleiskaava

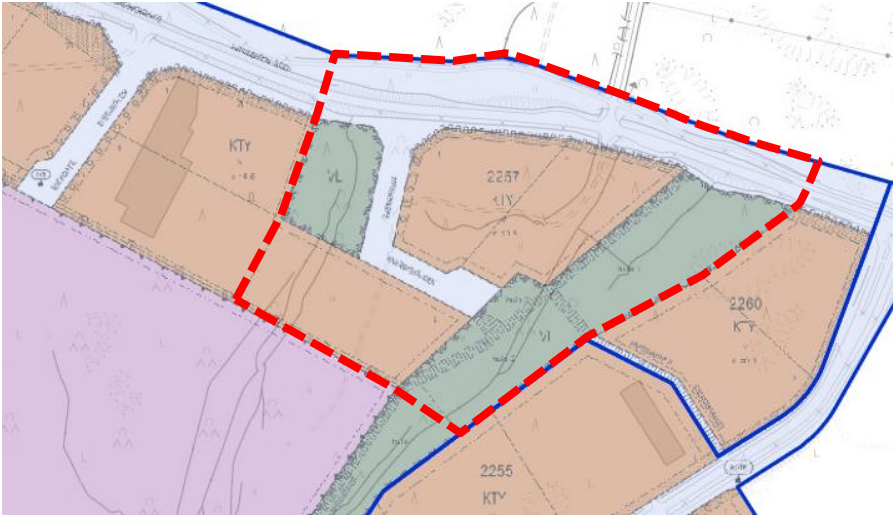
Suunnittelualue kuuluu Kirkkonummen kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2027 sisältyvään Sundsbergin osayleiskaavan alueeseen.



Kuva 4. 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 merkinnöillä hule-1 ja hule-2. Alue rajautuu idässä asemakaavoitettuihin toimitilarakennusten korttelialueisiin (KTY), 2255 ja 2260.



Kuva 5. Ote voimassa olevista asemakaavoista (Kolabackenin asemakaava ja Riistametsän asemakaavan muutos sekä Riistametsän asemakaava). Kaavamutosalueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

Muut suunnitelmat

Suunnittelualan pääasiainen maanomistaja EKE-Rakennus Oy on laadittanut osalle suunnittelualuetta alustavan tontinkäyttöluonnoksen, johon asemakaavamuutoksen tavoite osaltaan perustuu. Ote tontinkäyttöluonnoksesta on oheisessa kuvassa.



Kuva 6. Ote tontinkäyttöluonnoksesta, 30.10.2024. EKE-Rakennus Oy / Sweco Finland Oy.

Suunnittelualan länsipuolella, korttelin 2258 tonteilla 3 ja 4 on rakenteilla Fortumin lämpöpumppulaitos. Suunnittelualan eteläpuolella on alkamassa datakeskuksen rakentaminen. Datakeskukselle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2024.

MIHIN SUUNNITELLAAN?

Sijainti ja koko

Suunnittelualue sijaitsee itäisellä Kirkkonummella Länsiväylän ja Sundsbergintien risteuksen (Sarvviikinportti) läheisyydessä, liittymästä reilu 0,5 km länteen. Etäisyys kuntakeskuksesta on noin kymmenen kilometriä. Suunnittelualueen laajuus on noin 8,26 hehtaaria. Alue on nykyisin rakentamaton, mutta lähiympäristössä on toteutumassa useita rakennushankkeita. Alueen eteläpuolelle toteutetaan Microsoft 3465 Oy:n datakeskusta, joka koostuu useista datakeskusrakennuksista ja niiden tukitoimintojen rakennuksista, sähköasemista sekä hallintorakennuksesta. Länsipuolelle, korttelin 2258 tonteille 3 ja 4 on rakenteilla Fortum Oyj:n lämpöpumppulaitos, jonka toiminta liittyy datakeskuksen hukkalämmön hyödyntämiseen. Itäpuolella sijaitsee Riistametsän asemakaavassa osoitettu työpaikka-alue. Pohjoispuolella alue rajautuu Sundsbergintiehen; tie kuuluu suunnittelualueeseen.

Maanomistus

Pääosa suunnittelualueesta on EKE-Rakennus Oy:n omistuksessa (noin 6,0 ha), käsittäen kiinteistön 257-483-2-12 niiltä osin kuin se kuuluu suunnittelualueeseen. Sundsbergintien alue on edelleen valtion omistuksessa (maantietalue, noin 1,8 ha). Tiestä on tehty kadunpitopäätös vuonna 2022, ja tiealue on osoitettu voimassa olevassa kaavassa kaaduksi. Lisäksi alueen kaakkoisosassa suunnittelualueeseen kuuluu osa kunnan omistamasta kiinteistöstä 257-6-9903-1 (noin 0,5 ha).

Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualue lähikortteleineen ja alue laajemminkin on asumatonta, ja sitä kehitetään työpaikka-alueiksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

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

Luonto, maaperä ja virkistys

Alue on talousmetsää.

Maaperä muodostuu enimmäkseen hiekkamoreenista ja täytemaasta. Alueella on myös savea, liejua sekä Sundsbergintien varressa hieman kalliomaata.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta, joka ei kuitenkaan suoraan liity laajempiin virkistysalueverkostoihin. Koska voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut, on alue hyödynnettävissä jokaisenoikeuksin.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Hanke on hyvin saavutettavalla alueella. Alueen kunnallisteknistä verkostoa on suunniteltu ja sitä toteutetaan parhailaan. Aluetta sivuaa pohjoisessa Sundsbergintie, joka on tärkeä yhteys Masalan keskustasta itään Länsiväylälle ja edelleen Espoon ja Helsingin suuntaan. Suunnittelualueesta hieman itään sijoittuu Sundsbergin yritystie, joka on Länsiväylän rinnakkaiskatu palvelen mm. Riistametsän asemakaavan yritysalueetta.

Rakennukset ja kulttuurihistoria

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Alueella ei ole myöskään kulttuurihistoriallisia arvoja.

AIKATAULU

Kevät-kesä 2025

Valmisteluvaihe

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

Miten suunnittelu etenee?

- Kaavan laatija laatii **osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS)**.
- Asiantuntijat laativat tarvittavia **selvityksiä**.
- Kaavan laatija laatii **kaavan valmisteluaineiston** (= kartta ja selostus) ja vaikutusten arvioinnin.

Miten suunnitteluun voi vaikuttaa?

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS)** ja kaavan vireille tulosta sekä valmisteluvaiheen aineiston nähtävillä **pidosta** kuulutetaan Kirkkonummen Sanomissa sekä ilmoitetaan suunnittelualueen maanomistajille kirjeitse.
- OAS on nähtävillä kunnan **internet-sivuilla ja kunnantalossa sekä kunnan kirjastoissa**.
- Kaavan valmisteluaineisto pidetään **julkisesti nähtävillä** kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi jättää kirjallisia **mielipiteitä** yhdyskuntatekniikan lautakunnalle.
- Kaavan valmisteluaineistosta pyydetään **lausunnot** ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä.
- Kaavan valmisteluaineistosta järjestetään **kaavoittajan vastaanotto**.

Kuka suunnittelusta päättää?

- **Yhdyskuntatekniikan lautakunta** hyväksyy kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS).
- **Yhdyskuntatekniikan lautakunta** hyväksyy kaavan valmisteluaineiston ja päättää asettaa sen julkisesti nähtäville (AKL 62 § ja MRA 30 §).

Syky 2025

Ehdotusvaihe

Miten suunnittelu etenee?

- Kaavan laatija laatii **kaavaehdotuksen** (= kartta ja selostus) sekä **vastineet** kaavan valmisteluaineistosta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.
- Asiantuntijat laativat tarvittavia **selvityksiä** ja **toteuttamissuunnitelmia**.

Miten suunnitteluun voi vaikuttaa?

- Kaavaehdotus pidetään **julkisesti nähtävillä** kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi jättää kirjallisia **muistutuksia** kunnanhallitukselle.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään **lausunnot** ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä.
- Kaavaehdotuksesta järjestetään tarvittaessa **asukastilaisuus** tai **kaavoittajan vastaanotto**.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta ja mahdollisesta asukastilaisuudesta tiedotetaan **kuulutuksella** ja **kirjeillä** suunnittelualueen maanomistajille.

Kuka suunnittelusta päättää?

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyy kaavaehdotuksen, jonka jälkeen **kunnanhallitus** päättää asettaa sen julkisesti nähtäville (AKL 65 § ja MRA 27 §) ja hyväksyy myös vastineet valmisteluaineistosta saatuihin mielipiteisiin.

Syksy-talvi 2025

Hyväksymisvaihe

Miten suunnittelu etenee?

- Kaavoittaja laatii **kaava-asiakirjat** (= kartta ja selostus) hyväksymiskäsittelyyn sekä **vastineet** kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Miten suunnitteluun voi vaikuttaa?

- Kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä **valituksen** Helsingin hallinto-oikeuteen.

Kuka suunnittelusta päättää?

- **Yhdyskuntatekniikan lautakunta** käsittelee kaavan sekä vastineet saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle.
- **Kunnanhallitus** käsittelee kaavan ja hyväksyy vastineet sekä esittää kaavan kunnanvaltuustolle.
- **Kunnanvaltuusto** hyväksyy kaavan.

Kaavanlaatiijan voi olla yhteydessä kaavoituksen jokaisessa vaiheessa.

KETÄ SUUNNITTELU KOSKEE?

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.
- Kyrkslätt Natur och Miljö rf

- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Alueen asukasyhdistykset

Viranomaiset:

- Kirkkonummen kunta: rakennusvalvonta, infra-palveluiden investointipalvelut, kunnossapitopalvelut, tonttipalvelut, 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

Viranomaisyhteistyö:

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

MIHIN SUUNNITELUSSA KIINNITETÄÄN HUOMIOTA?

Aiempiä, suunnittelualueita koskevia selvitys- ja suunnitteluaineistoja hyödynnetään soveltuvin osin asemakaavan laatimisessa.

Suunnittelu perustuu seuraavalle lähtötietoaineistolle:

- Kolabackenin asemakaava ja Riistametsän asemakaavan muutos, selvityksineen ja tausta-aineistoineen
- Sundsbergintien katu- ja vesihuoltosuunnitelmat
- muuntamon sijoitussuunnitelma
- Kirkkonummen kuntastrategia 2024–2030 (Kirkkonummen kunta, 2024)
- Kurkistus tulevaisuuteen. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/ Sweco, 2020)

Suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön on aiemmin tehty mm. seuraavat selvitykset:

- Kolabackenin asemakaava ja Riistametsän asemakaavan muutos -hankkeen liite- ja tausta-aineistot, kuten:
 - liikenneselvitys ja -verkot
 - hulevesiselvitys ja -suunnitelma
 - kunnallistekninen yleissuunnitelma
 - ilmastaselvitys
 - arkeologinen inventointi
 - luontoselvitys sekä luontoarvojen tarkistaminen
 - pesimälinnustuselvitys
 - lahkaviosammalkartoitus

Suunnitteluhankkeen aikana laaditaan mm. seuraavat selvitykset:

- Luontoselvityksen tarkistus, kesä 2025
- muita selvityksiä laaditaan tarvittaessa

Suunnittelun aikana arvioidaan ainakin seuraavia kaavan aiheuttamia välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset ulottuvat pääasiassa suunnittelualueeseen ja lähialueen virkistysalueisiin sekä länsipuolen toimitilakortteleihin. Kaavan tavoitelluilla maankäytön muutoksilla on vaikutusta alueen ympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Kaavoitusprosessin aikana selvitetään riittävässä määrin suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutusten selvittämistä on säädetty MRA 9 §:ssä.

Likimääräinen vaikutusalue on osoitettu karttaotteessa sivulla 2. Arvioinnissa hyödynnetään em. lähtötietoaineistoa, osallisilta saatavaa palautetta sekä kaavoitusprosessin aikana mahdollisesti tehtäviä lisäselvityksiä. Kaavan ehdotusvaiheen aikana tarkennetaan mahdollisia suunnitelmia.

Vaikutusten arviointi esitetään ehdotusvaiheessa osana kaavaselostusta. Vaikutusten arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija.



Ympäristövaikutukset:

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen
- vaikutukset luonnonoloihin ja monimuotoisuuteen
- vaikutukset maisemaan
- vaikutukset vesistöjen laatuun ja vesitalouteen
- vaikutukset ilmastonmuutokseen
- vaikutukset energiatalouteen



Sosiaaliset vaikutukset:

- vaikutukset liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset virkistyskäyttöön
- vaikutukset liikkumismahdollisuuksiin



Kulttuuriset vaikutukset:

- vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan
- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin



Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset:

- vaikutukset kunnan saamiin tuloihin sekä investointi- ja käyttömenoihin
- vaikutukset yksityisten maanomistajien tuloihin ja menoihin

ONKO JOTAIN JO SOVITTU?

Alueidenkäyttölain 91 a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan kunnan ja maanomistajan välisellä maankäytösopimuksella.

MITEN VOI ANTAA PALAUTETTA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty Kirkkonummen yhdyskuntatekniikan lautakunnassa __.__.2025. Suunnitelmaa voidaan tarpeen vaatiessa muuttaa suunnittelutyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta kunnan kaavoittajalle joko suullisesti tai kirjallisesti (ks. yhteystiedot alla).



Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana kunnan kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluissa, osoitteessa:

Ervastintie 2, Kuntatekniikan toimistot 2. krs,
Kirkkonummi

tai verkossa osoitteessa:
www.kirkkonummi.fi/kaavoitus

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa osoitteeseen:

Kirkkonummen kunta / Kirjaamo
PL 20, 02401 Kirkkonummi

tai sähköpostitse:
kirjaamo@kirkkonummi.fi

Lisätietoja kaavahankkeesta antaa:

kaavoitusarkkitehti
Seppo Mäkinen
sähköposti: etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Kaavoituksen ajankohtaiset yhteystiedot löytyvät sivulta:
www.kirkkonummi.fi/kaavoituksen-yhteystiedot