

Energiakujan asemakaava, Kolabackenin asemakaavan muutos (hanke 34701), asemakaavan hyväksyminen AKL 52 §:n mukaisesti
Kuntakehityksen lautakunta 11.06.2026
332/10.02.03/2025

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa sijainen infrapalvelujohtaja Toni Keski-Lusa Kuntakehityksen lautakunta päättää 1. esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Energiakujan asemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti. 2. esittää kunnanhallitukselle, se hyväksyy Energiakujan asemakaavan (piir. nro 3535) ja siihen liittyvät asiakirjat AKL 52 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. 3. edellyttää, että ennen Energiakujan asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on asemakaavaan liittyvä maankäyttösopimus oltava allekirjoitettu ja hyväksytty kunnanhallituksessa. 4. valtuuttaa valmistelijan tekemään tarvittaessa teknisiä korjauksia kaava-asiakirjoihin.
Käsittely	
Päätös	
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 (Sarvikinportti) 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 16 000 k-m² tehokkuusluvun ollessa 0.5. Tavoitteena on ollut sijoitella uudestaan voimassa olevassa asemakaavassa olevat toimitilarakennusten korttelialueet (KTY) ja lähivirkistysalueet (VL) siten, että alueelle muodostuu yksi suurontti. Samalla on luovuttu Energiakujan katuyhteydestä, mutta se säilyy uuden muodostuvan korttelin kohdalle tulevana ajoneuvoliittymänä ja kääntöpaikkana.

Sundsbergintien osuus, joka sisältyy asemakaavan muutokseen, osoitetaan asemakaavassa jatkossakin katualueena. Sundsbergintiestä on tehty vuonna 2022 kunnassa kadunpitopäätös.

Kaavan aikataulu ja osallistaminen

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavan valmisteluaineiston nähtävälleponon kokouksessaan 24.4.2025. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä keväällä ja alkukesästä 2025 ja kaavaehdotus alkuvuodesta 2026.

Kaavan toteutuminen ja rakentuminen on riippuvainen alueen maanomistajasta ja alueelle tulevasta toimijasta.

Lopullinen kaava ja kaavaehdotuksesta saatu palaute

Kaavaehdotuksesta saatiin yhdeksän lausuntoa, joista kahdessa ei ollut kaavan sisällön osalta olennaista huomautettavaa. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Muutokset lopulliseen kaavaan

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

- KTY-kaavamääräykseen on lisätty mahdollisuus sijoittaa kortteliin myös yhdyskuntateknistä huolto- ja palvelu- toimintoja lisämerkinnällä /ET. Kaavan yleismääräyksiin on lisätty tämän vuoksi tätä koskevia määräyksiä, jotka ovat identtiset Kolabackenin asemakaavan ET-korttelia koskevien määräysten kanssa.
- KTY-tontin länsirajan rakennusalan rajaa ei osoitettu kaavaehdotuksessa, ja samoin toimitaan nyt myös eteläosan rajan kohdalla. Tontin eteläosaan osoitettu hulevesien käsittelyä turvaava johtorasite osoitetaan ohjeellisella merkinnällä ja yleismääräyksiin lisätään, että mikäli kyseistä rakennetta ei toteuteta kaavan esittämään paikkaan, on se ratkaistava muualla tontilla. Muutoksilla lisätään joustavuutta tontin rakentamiseen ja sen käyttöön.
- Kaavan yleismääräyksiin on lisätty myös velvoite istuttaa puita ym. kasvillisuutta tontin rakentamattomille osille sekä mahdollisuus sijoittaa kaavan VL-alueelle puistomuuntamoita.

Rakennusoikeuden määrä

Kaavamuutoksessa ei ollut tarkoitus muuttaa rakennusoikeuden määrää, vaan se olisi säilynyt edelleen tehokkuusluvun 0.5 mukaisena. Tontin pinta-alan muuttuessa olisi kuitenkin myös kaavan mahdollistama rakennusoikeus kasvanut jonkin verran, joten lopulliseen kaavaan tätä on kompensoitu pienentämällä tehokkuuslukua siten, että se on nyt 0.45. Rakennusoikeus pysyy suunnilleen samana, kuin muutettavassa

kaavassa, eli noin 16 000 k-m². Rakennusalalle osoitettujen kerrosten enimmäislukumäärää ei muuteta.

Vaikka rakennusoikeus ei muutu, laaditaan kaavasta kuitenkin kunnan ja maanomistajan välinen maankäytösopimus, joka on oltava hyväksytty ja allakirjoitettu ennen kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa. Maanomistaja on vastannut kaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista.

Asiakirjat:

- Energiakujan asemakaava, Kolabackenin asemakaavan muutos, kaavakartta määräyksineen (piir.nro 3535).
- Energiakujan asemakaava, Kolabackenin asemakaavan muutos, kaavaselostus liitteineen
- Kaavoittajan perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Päätöshistoria