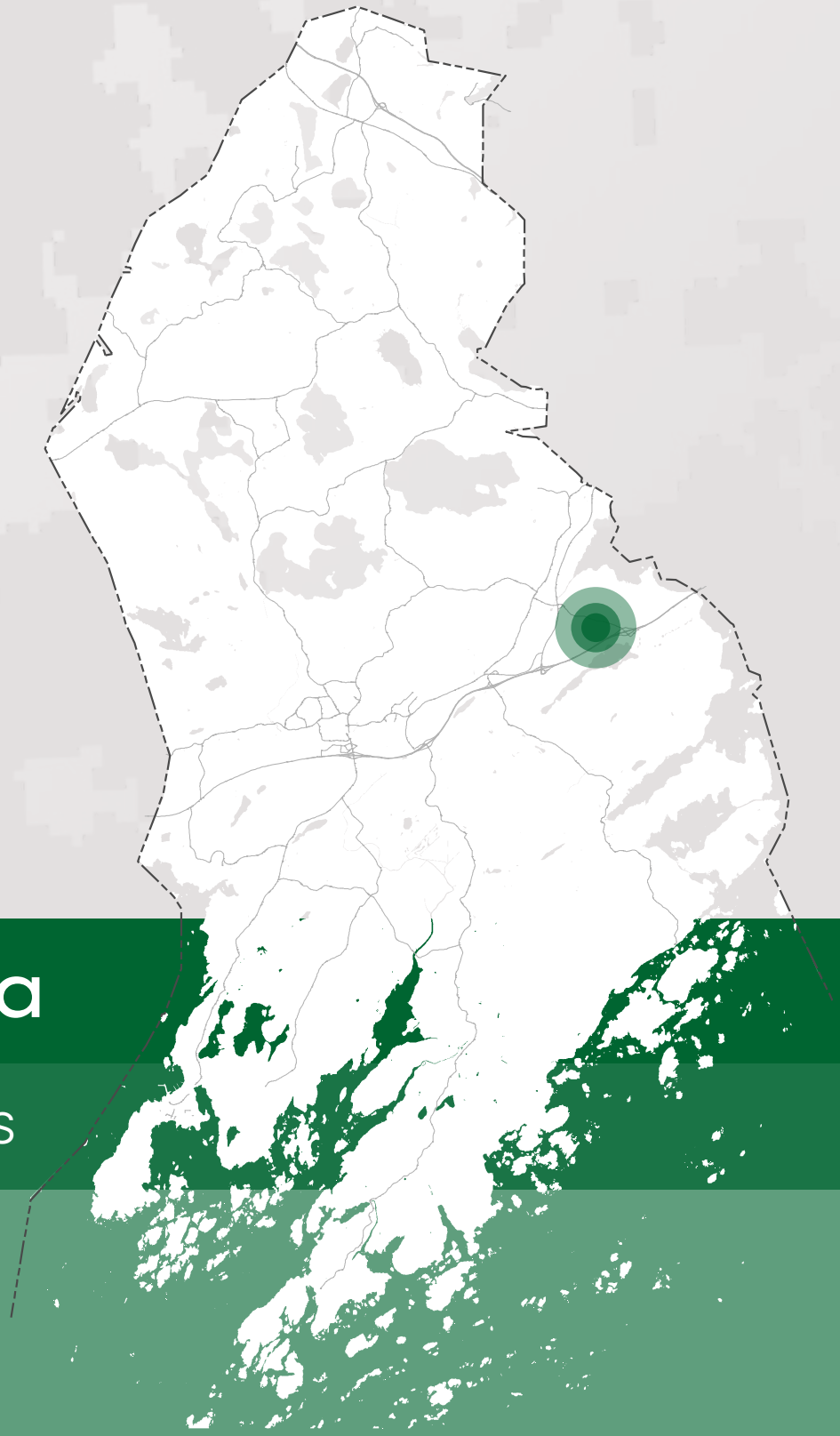
KIRKKONUMMEN KUNTA

Itäinen Kirkkonummi

HANKE 34701



Energiakuja

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

joka koskee 16.9.2026 päivättyä kaavakarttaa.

ENERGIAKUJAN ASEMAKAAVA

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

Asemakaavalla muodostuvat korttelin 2258 tontti 6 sekä virkistys- ja katualuetta.
Asemakaavan muutoksella poistuu kortteli 2257 sekä korttelin 2258 tontti 5.

Laatija Kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen, Kirkkonummen kunta

Vireilletulo Kuulutus 21.5.2025

Käsittely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 24.4.2025 (§ 41)

Asemakaavaluonnos
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 24.4.2025 (§ 41)

Asemakaavaehdotus
Kuntakehityksen lautakunta 27.11.2025 (§ 72)
Kunnanhallitus 15.12.2025 (§ 404)

Asemakaavan hyväksyminen
Kuntakehityksen lautakunta _._.202_ (§ _)
Kunnanhallitus _._.202_ (§ _)
Kunnanvaltuusto _._.202_ (§ _)

Hankenumero: 34701
Asianumero 332/10.02.03/2025
Piirustusnumero: 3536

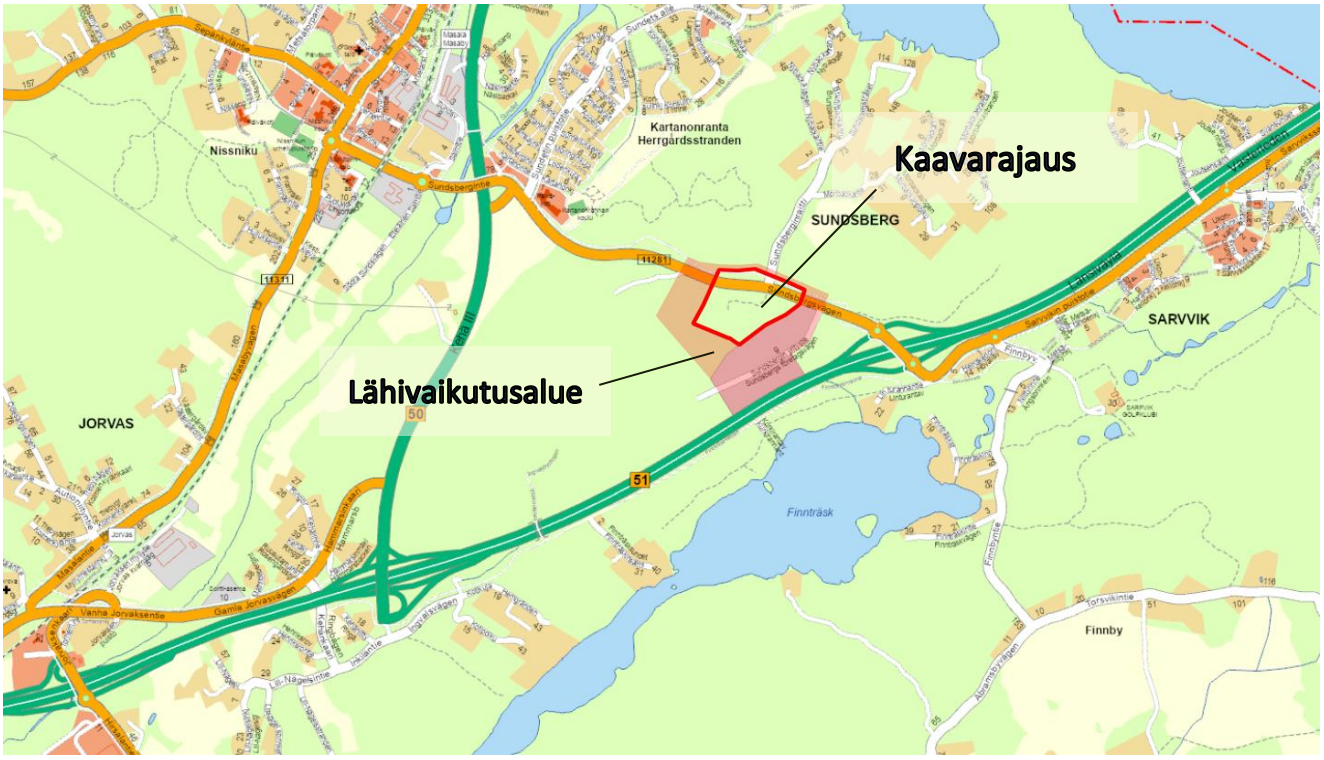
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ks. kansilehti.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1. Kaavamuutosalueen likimääräinen rajaus 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 4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4
2 TIIVISTELMÄ 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 5
3 LÄHTÖKOHDAT 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.2 Suunnittelutilanne 14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 21
4.4 Asemakaavan tavoitteet 22
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 24
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 24
5.1 Kaavan rakenne 24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 25
5.3 Aluevaraukset 25
5.4 Kaavan vaikutukset 25
5.5 Ympäristön häiriötekijät 35
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 35
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 35
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 35
6.3 Toteutuksen seuranta 35

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaavakartan pienennös
3. Kaavamääräykset
4. Tontinkäyttöluonnos, 30.10.2024
5. Luontotietojen ajantasaisuuden tarkistus ja luontolausunto, Sweco Finland Oy, 3.9.2025
6. Liito-oravaselvitys, Sweco Finland Oy, 7.4.2026
7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Palaute ja vastineet, kaavaluonnos, 10.11.2025
- Palaute ja vastineet, kaavaehdotus, 5.5.2026
- 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
    - Ilmastoselvitys, Sweco Industry Oy 20.11.2020
    - Kolabacken ak-alueen arkeologinen inventointi 2020, Mikroliitti Oy 2020
    - Sundsbergin ja Sarvvikin oyk-alueen luontoselvitys 2019, Ympäristötutkimus Yrjölä 12.5.2020
    - Kolabackenin ak-alueen luontokohteiden tarkistaminen, Sweco Infra & Rail Oy 9.6.2021
    - Kolabackenin ak:n pesimälinnustoselvitys, 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
- Energiapolun vihersuunnitelma, Sitowise Oy, 13.3.2024

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille kuntakäsittelyn jälkeen 21.5.2025.

Luonnos

Kaavaluonnos on laadittu 17.4.2025 ja se on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa samanaikaisesti OAS:n kanssa 24.4.2025. Valmisteluvaiheen aineisto ja OAS asetettiin nähtäville ajalle 26.5.-27.6.2025 ja niistä pyydettiin lausunnot. Osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteensä.

Ehdotus

Kaavaehdotus on laadittu 20.11.2025 ja se käsiteltiin kuntakehityksen lautakunnassa 27.11.2025 ja kunnanhallituksessa 15.12.2025 (§ 404). Ehdotusvaiheen aineisto asetettiin nähtäville 19.1.-20.2.2026 ja siitä pyydettiin lausunnot. Osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutuksia.

Hyväksyminen

Kaavaehdotuksen nähtävillä pidon jälkeen kaavaan on tehty tarkistuksia (ks. tarkemmin taulukko kohdassa 4.3.3). Osasta muutoksista on tiedusteltu Lupa- ja valvontaviraston näkemystä. Hyväksymisaineisto käsitellään kuntakehityksen lautakunnassa, kunnanhallituksessa ja kunnanvaltuustossa.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella on sijoiteltu uudestaan toimitilarakennusten korttelialueet (KTY) ja lähivirkistysalueet (VL) siten, että alueelle on muodostettu yksi suurtontti. Samalla tontin käyttötarkoitusta on muutettu (KTY/ET) ja toteuttamaton Energiakujan katualue on poistettu.

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 lämpö-pumppulaitos 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”.

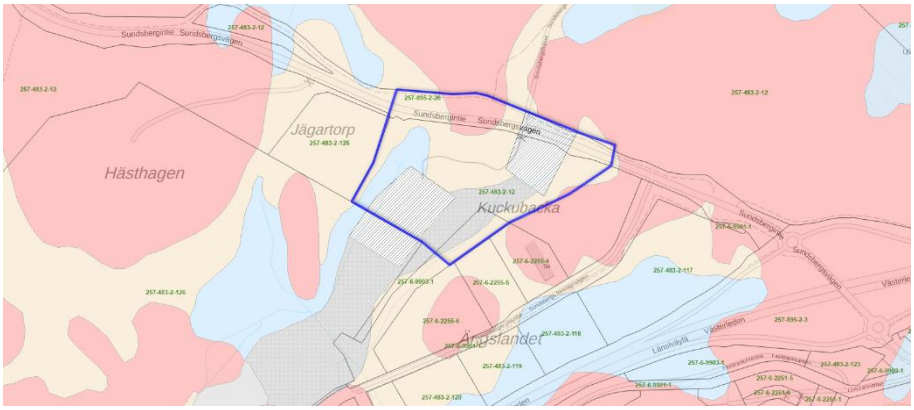
Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

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 rajaus sinisellä. Ei mittakaavassa. Lähde: https://gtkdata.gtk.fi/maankamara > karttataso ’Maaperä 1:20 000 / 1:50 000’.

Kasvillisuus ja luontotyypit

Suunnittelualueen luontoarvoja on selvitetty Sundsbergin ja Sarvvikin 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, luontotyypit (uhanalaiset luontotyypit (LUTU), luonnonsuojelulain mukaiset luontotyypit, metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, vesilain mukaiset suojeltavat vesiluontotyypit, 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 kuvioiden 81–85 sekä 79 alueille, eteläosa hieman selvitysalueen ulkopuolelle, kuvioiden 82 ja 85 eteläpuolelle. Lisäksi lännessä kaavamuutosalueelle kuuluu kuvioiden 86 ja 97 itänurkkia, ja idässä kuvion 80 länsireunaa.

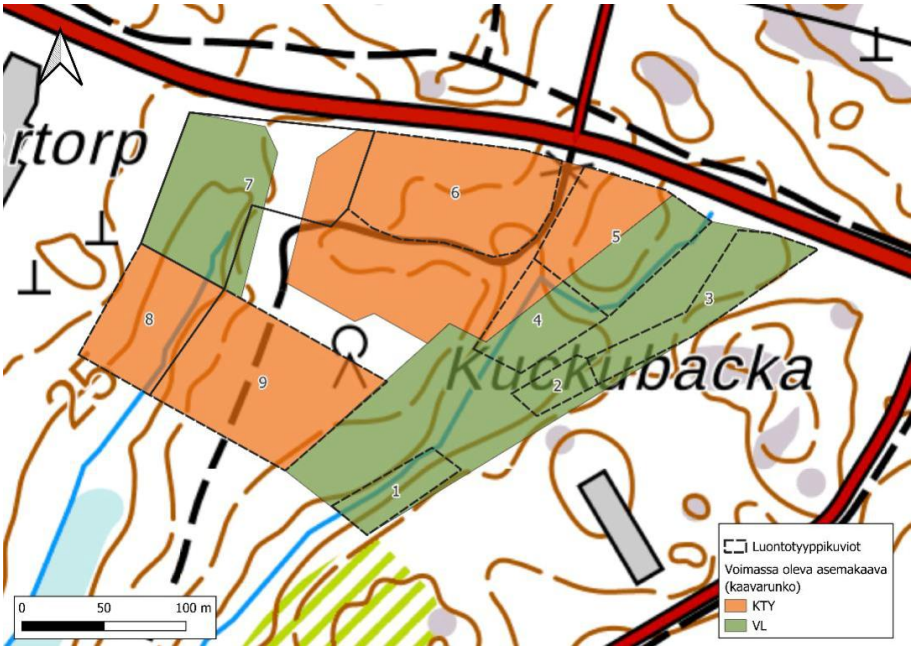
Kaikki em. kuviot on määritelty 6-portaisessa arvoluokituksessa (0–5) arvoluokkaan 1, ”Alue, jolla on joitakin luontoarvoja”, Arvoluokan 1 alueella ei esiinny harvinaisia tai uhanalaisia luontotyyppejä, eikä selvityksessä ole annettu toimenpidesuosituksia kasvillisuuden osalta tälle suunnittelualueelle.

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.

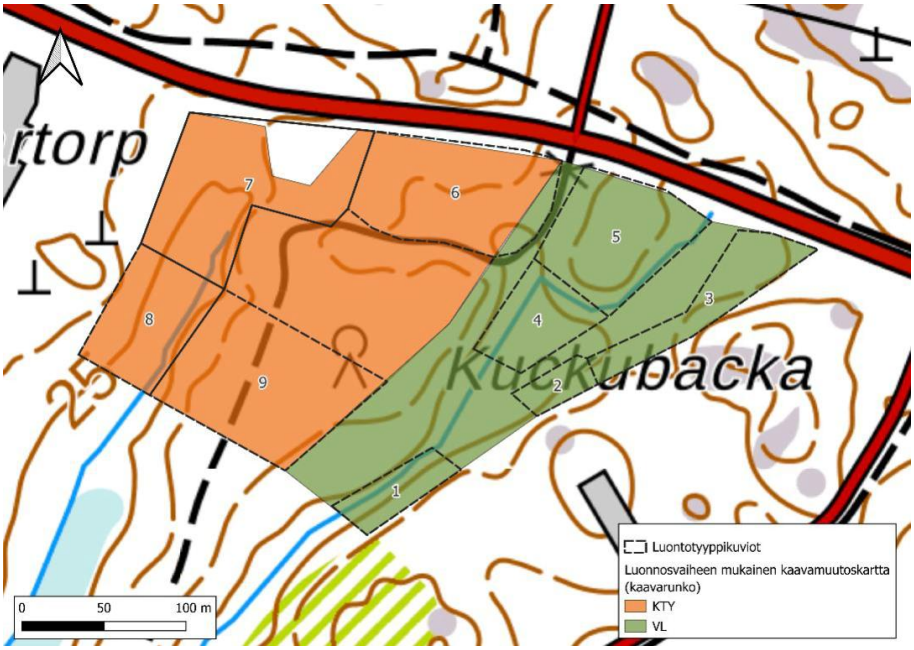
Luontotietojen ajantasaisuuden tarkistus ja luontolausunto, 9/2025

Muuttuneiden olosuhteiden vuoksi suunnittelualueella suoritettiin luontotietojen ajantasaisuuden tarkistus. Selvityksen mukaan nähtiin tarpeelliseksi tarkastaa alueella aiemmin tehtyjen luontoselvitysten ajantasaisuus ja arvioida, onko alueella joitain luontoarvoja, joita tulisi huomioida asemakaavan muutoksessa. Maastokäynti tehtiin 13.8.2025.

Lisäselvityksen tarve liittyy osaltaan länsiosan VL-alueen nykytilan tarkastamistarpeeseen ja siihen, miten itäosan VL-alueen laajentaminen nykyisestä palvelee virkistysaluekokonaisuutta. Länsiosan VL-alueelle on tehty epähuomiossa ja ilman maisematyölupaa puiden kaato vuoden 2024 aikana.
Selvityksen luontotyyppikuviot 1-3, 5 ja 6 edustavat tuoretta kangasta. Kuviot 4 ja 8 edustavat lehtomaista kangasta / lehto- tai ruohokorpea, kuvio 7 on rakennusalue / hakkuuaukea, kuvio 9 täyttömaa-aluetta. Luontotyyppikuviot voimassa olevalla asemakaavalla ja kaavamuutoksen luonnosvaiheen kaavakartalla (yksinkertaistetut kaavarungot) on esitetty seuraavissa kahdessa kuvassa. Selvityksen raportissa on esitetty kuvioiden tarkemmat kuvaukset.



Kuva 3. Luontotyyppikuviot voimassa olevalla asemakaavalla (kaavarunko) ja maastokartalla. Kuva: Sweco Finland Oy, 3.9.2025. Taustakartta: MML:n Maastokartta.



Kuva 4. Luontotyyppikuviot luonnosvaiheen mukaisella kaavamuutoskartalla (kaavarunko) ja maastokartalla. Kuva: Sweco Finland Oy, 3.9.2025. Taustakartta: MML:n Maastokartta.

Selvityksen johtopäätöksenä todetaan, että nykyisellä (eli voimassa olevan asemakaavan mukaisella) VL-alueella ei ole enää samanlaisia luontoarvoja kuin aiemmin tehtyjen selvitysten mukaan. Nykyinen VL-alue on aiemmin ollut luonnonarvoiltaan merkittävä II-luokan lepakkoalueen ja lahokaviosammalesiintymien vuoksi. Uusi kaavailtu VL-alue (eli kaavaluonnoksen ja edelleen kaavaehdotuksen mukainen) on paremmin kytkeytynyt alueen muihin VL-alueisiin, ja olevat luontoarvot ovat merkittävämmät kuin nykyisellä VL-alueella. Raportti on laadittu 3.9.2025, ja se on kaavaselostuksen liitteenä.

Läntisellä VL-alueella on tehty Energianpolun vihersuunnitelmiin (Sitowise, 2024[1]) perustuen Energiapolun ja koko Kartanonmetsän virkistysalueen muutostyöt. Alue on valmistunut keväällä 2026. Vihersuunnitelma on perustunut voimassa olevaan asemakaavaan, ja se on muuttanut alueen luonnetta enemmän rakennetun puiston kaltaiseksi ja samalla alueen luontoarvot ovat muuttuneet. Seuraavassa kuvassa on nähtävissä Energiapolun ympäristöä keväällä 2026.

[1] Ks. tarkemmin kohta *3.2.1 > Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla > Kartanonmetsän ja Energiapolun toteuttaminen*

Kuva 5. Kartanonmetsän virkistysalue, näkymä virkistysalueen itäreunasta suunnilleen länteen, 1.4.2026. Kuvassa näkyy myös Energia-polku. Kuva: Sweco Finland Oy.

Seuraavassa kuvassa on näkymä kaavamuutoksen mukaiselta Energiakujan kääntöpaikalta länteen kohti Fortumin uudehkoa rakennusta. Voimassa olevan kaavan mukainen VL-alue, jolla epähuomissa tehty puiden kaato suoritettiin, sijoittuu kääntöpaikan ja Fortumin rakennusten väliin.

Kuva 6. Näkymä Energiakujan vasta valmistuneelta kääntöpaikalta länteen, kohti Fortumin tonttia. Oikealla Sundsbergintie länteen. Kuva: Kirkkonummen kunta, 10/2025.

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 kääväkkäiden esiintymiä.

Eläimistö

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

Kolabackenin asemakaavahankkeen yhteydessä on laadittu vielä erillinen pesimälinnustoselvitys (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 pesimälinnustoselvityksen ja käytettyjen lähtötietojen perusteella selvitysalueella ei arvioida olevan erityisen tärkeitä lintualueita, jotka tulisi huomioida suunnitelmassa.”

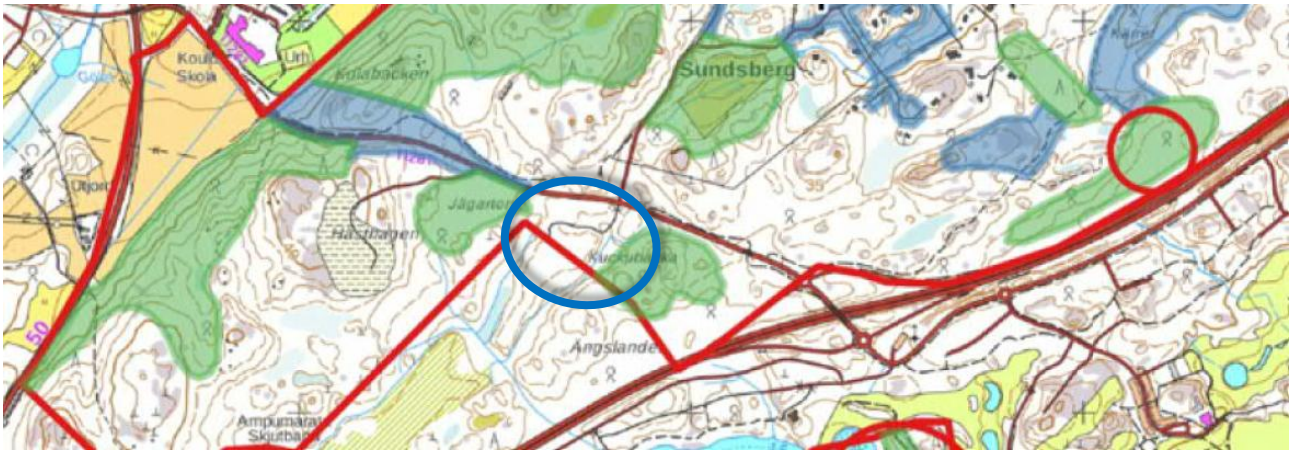
Liito-orava
Ympäristötutkimus Yrjölän selvityksessä Sundsbergintien eteläpuolelta ei löytynyt vuonna 2019 liito-oravan papanoita. Liito-oravalle sopivaa metsää on merkitty tämän suunnittelualueen länsipuolelle.

Lupa- ja valvontaviraston kaavaehdotuksesta antaman lausunnon perusteella alueelta on laadittu uusi liito-oravaselvitys keväällä 2026. Tavoitteena oli tarkastaa, onko alueella lajia tai sille soveltuvia elinympäristöjä tai merkittäviä kulkuyhteyksiä. Maastotyöt kohdistettiin potentiaalisiin liito-oravan elinympäristöihin eli lajin lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuviin sekametsiin. Selvityksen lähtötietoina käytettiin Suomen Lajitietokeskuksesta (2026) 30.3.2026 ladattuja liito-oravan tunnettujen esiintymispaikkojen tietoja. Maastossa etsittiin liito-oravien ulosteita järeiden kuusten, haapojen ja muiden lehtipuiden tyviltä. Maastotyöt suoritettiin 1.4.2026.

Selvityksen yhteenvetona on todettu, että selvitysalueella sijaitsee pienialainen liito-oravan elinympäristövaatimusten puolesta potentiaalinen metsälaikku, mutta merkkejä liito-oravan esiintymisestä alueella ei kuitenkaan havaittu. Selvitysalueelle ei myöskään ole kulkureittejä, joita liito-orava voisi käyttää. Lähin tuore liito-oravahavainto on noin 280 metrin päästä selvitysalueesta pohjoiseen, yli kymmenen vuoden vanhan avohakkuun toiselta puolelta. Lajin esiintymistä selvitysalueella pidetään erittäin epätodennäköisenä, sillä erityisen tarkasti suoritetusta tarkastuksesta huolimatta alueelta ei löydetty merkkejä liito-oravasta. Aluetta ei myöskään arvioida oleelliseksi liito-oravan kulkuyhteyksille. Selvitykseen ei liity merkittäviä epävarmuustekijöitä, koska työ suoritettiin liito-oravan kannalta otolliseen vuodenaikaan, eivätkä sääolosuhteet haitanneet selvityksen toteuttamista. Seuraavassa kuvassa on esitetty selvityksessä todetut järeät puut. Liito-oravaselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Kuva 7. Alueella havaitut järeät puut. Kuva: Liito-oravaselvitys 2026, Sweco Finland Oy.

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 8. 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 lepakoista (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 sudenkorentoalueita.

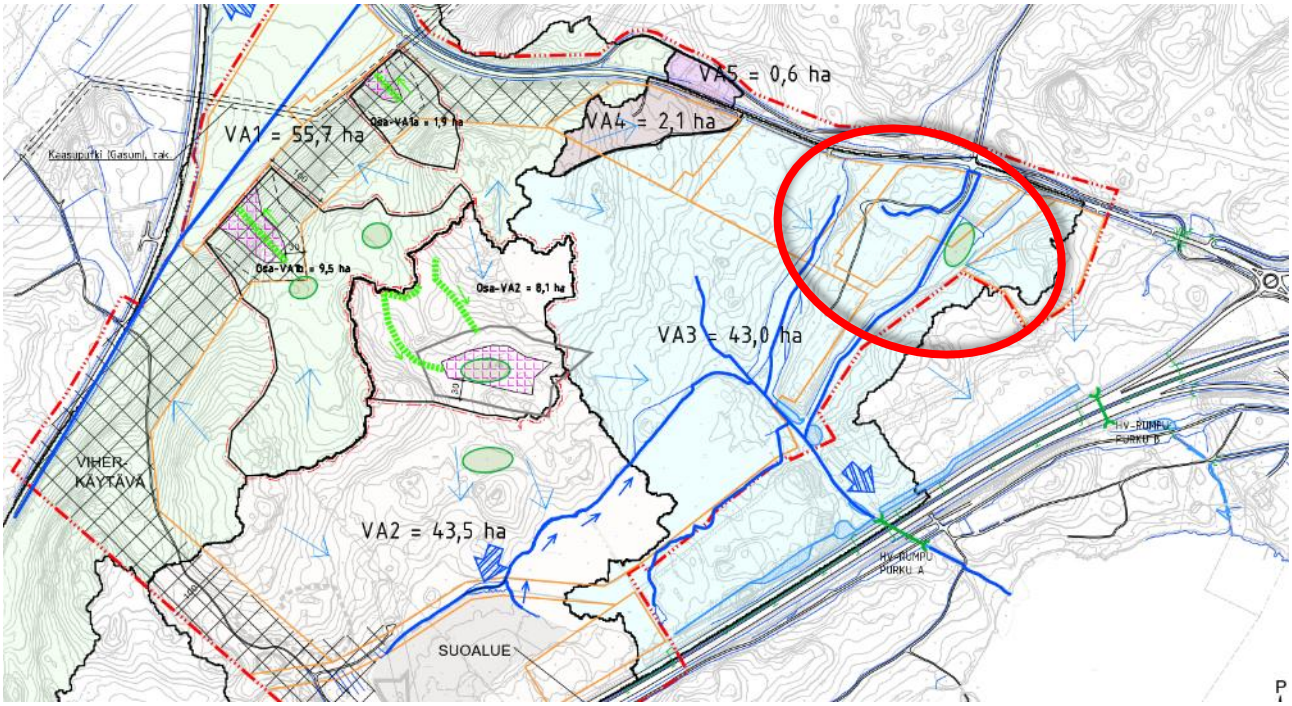
Viitasammakko
Ympäristötutkimus Yrjölän selvityksessä ei tehty lainkaan havaintoja vuonna 2019. Vuonna 2020 luontotyyppikuvioiden tarkastuksen yhteydessä kaksi havaintoa, mutta ei tällä suunnittelualueella.
Vuonna 2022 löytyi Kolabackenin asemakaavan täydentävissä luontoselvityksissä viitasammakon DNA:ta kolmesta kohtaa kaava-alueen eteläosasta, mutta nämäkin sijaitsivat 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 9. 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 taajamakuvaa.

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 lisänne 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 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 mukaan[2] Sundsbergintien liikennemäärä on noin 3500 ajoneuvoa/vrk. Suunnittelualueesta hieman itään sijoittuu Sundsbergin yritystie, joka on Länsiväylän rinnakkaiskatu palvellen 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 lämpöpumppulaitos. Suunnittelualueen eteläpuolella on alkamassa datakeskuksen rakentaminen. Datakeskukselle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2024.

Tekninen huolto

Alueen kunnallisteknistä verkostoa on suunniteltu ja sitä toteutetaan parhaillaan.

Erityistoiminnat

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.

[2] www.paikkatietoikkuna.fi > karttataso ’Digiroad: Liikennemäärä’

Suomen ympäristökeskuksen Karpalo-karttapalvelun[3] 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-aluetta 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 pystyviivoitus) 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 10. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti sinisellä ympyrällä.

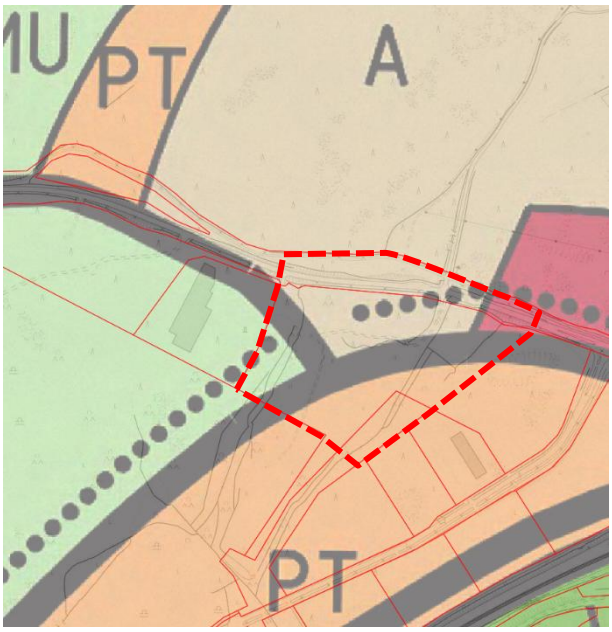
Yleiskaava

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 käyttötarkoitusmerkintä tarkoittaa Sundsbergintien itäpuolista laajempaa aluekokonaisuutta. Lisäksi

[3] https://wwwp2.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 metsätalouskäyttöön 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 11. Ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020. Kaavamuutosalueen likimääräinen rajaus punaisella katkoviivalla.

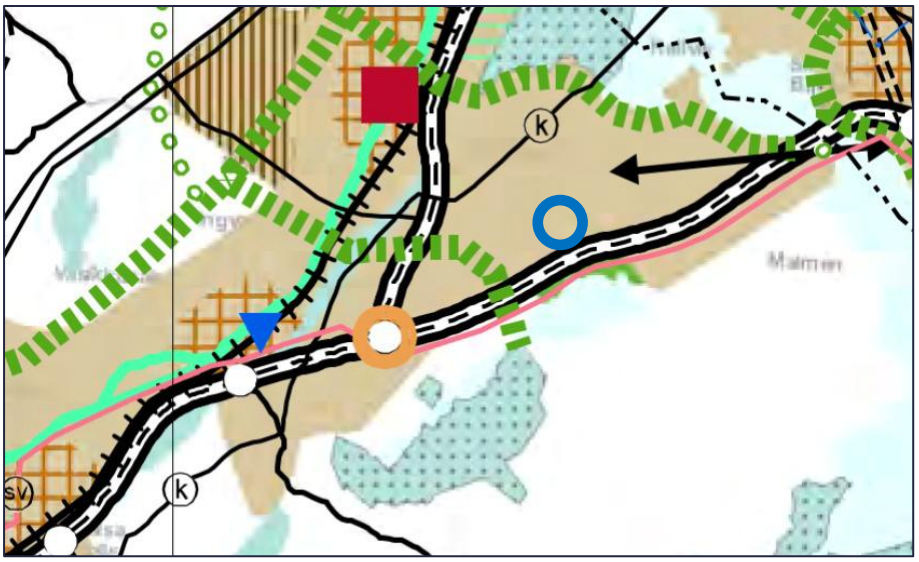
Perustelut yleiskaavan vanhentuneisuuteen

Voimassa oleva Kirkkonummen yleiskaava 2020 on laadittu jo ennen edellistä voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa. Yleiskaava 2020:ssa esitetyt maankäyttöratkaisut ja maankäyttöä ohjaavat kaavamerkinnät ja -määräykset ovat omaan aikaansa ja myös kaavan laadinta-aikana voimassaolleeseen 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 12. 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 maankäyttöratkaisuja. Tässä yhteydessä taajamatoimintojen aluetta laajennettiin lounaaseen.



Kuva 13. 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 kehittämisperiaatemerkintänsä.

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 metsätalouskäytössä 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.

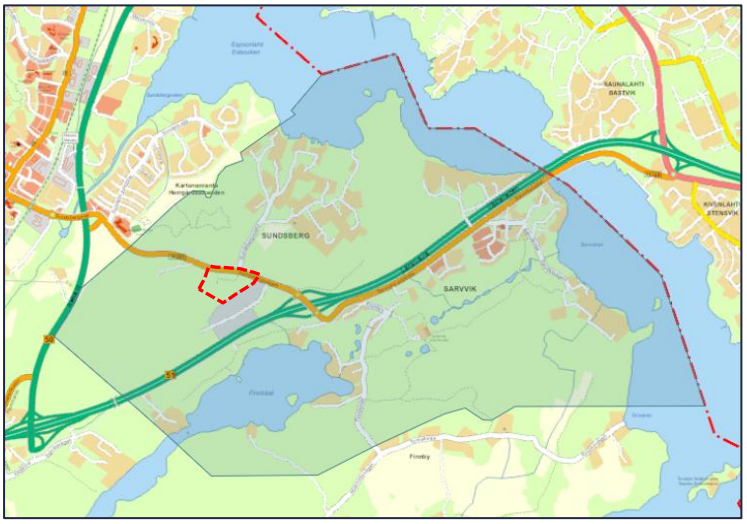
Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 alueelle osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta, ei siis toteuta maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen ja viheryhteystarpeen suunnittelumääräystä. MU-alueella on voimassa metsälaki, jonka pohjalta mm. luonnonarvojen ja virkistystarpeiden tarkempi huomioonottaminen ja mm. virkistyksen 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 kuvatun voimassa olevan maakuntakaavan mukaisia, myös voimassa olevan asemakaavaratkaisun periaatteen mukaisia.

Osayleiskaava

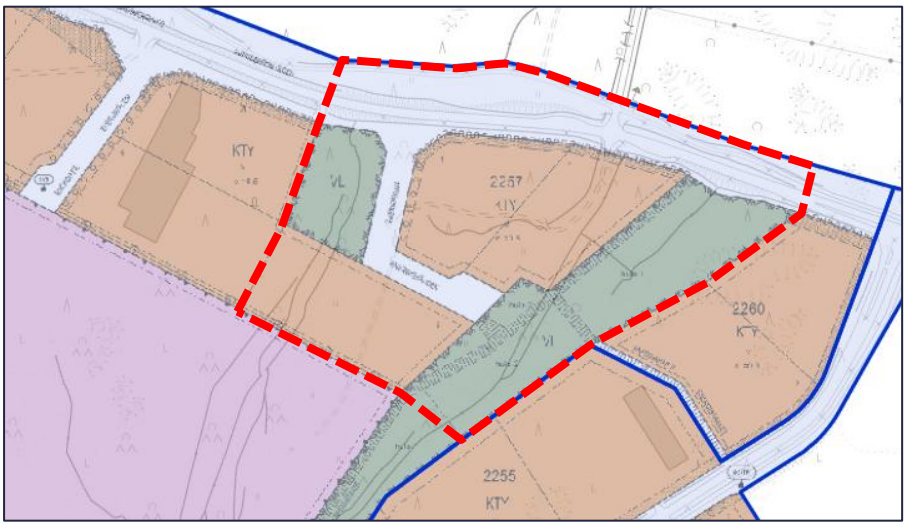
Suunnittelualue kuuluu Kirkkonummen kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2027 sisältyvään Sundsbergin osayleiskaavan alueeseen.



Kuva 14. Sundsbergin osayleiskaavan alustava rajaus 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 Riistametsän asemakaavan toimitilarakennusten korttelialueisiin (KTY), 2255 ja 2260.



Kuva 15. Ote voimassa olevista asemakaavoista (Kolabackenin asemakaava ja Riistametsän asemakaavan muutos sekä Riistametsän asemakaava). Kaavamuutosalueen likimääräinen rajaus punaisella katkoviivalla. Ei mittakaavassa.

Tontinkäyttöluonnos

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

Kuva 16. 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 keväällä 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 rakennuskieltoja.

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)

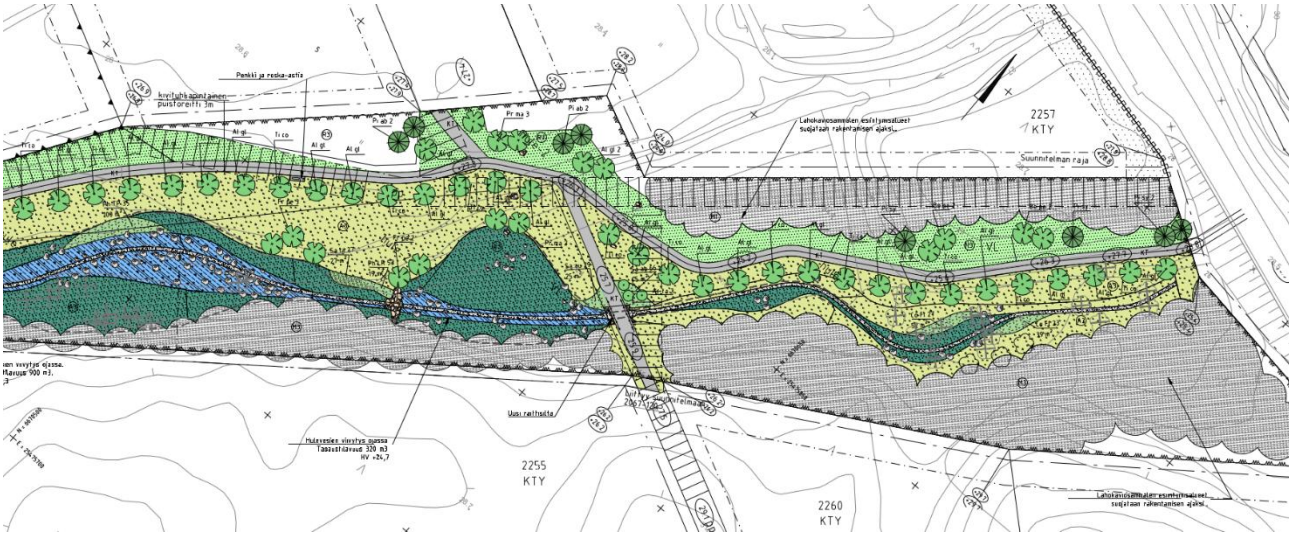
HINKU-verkosto syntyi alun perin Suomen ympäristökeskuksen vetämässä Kohti hiilineutraalia kuntaa -hankkeessa. Hinku-verkosto jatkaa yhä hankkeessa käynnistettyä työtä kuntien ilmastopäästöjen vähentämiseksi, paikallisen hyvinvoinnin edistämiseksi ja elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantamiseksi.

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.

Kartanonmetsän ja Energiapolun toteuttaminen

Suunnittelualueen itäosaan, Kartanonmetsän virkistysalueelle, on laadittu Energiapolun vihersuunnitelma maaliskuussa 2024. Suunnitelma kattaa varsinaisen kevyen liikenteen reitin lisäksi koko virkistysalueen. Suunnitelma on perustunut voimassa olevaan asemakaavaan. Ote suunnitelmakartasta on oheisessa kuvassa.



Kuva 17. Ote Energiapolun vihersuunnitelmasta kaavamuutosalueen koillisosan kohdalta. Huom. karttapohjoinen on oikealla ylhäällä ja Sundsbergintie kuvan oikeassa reunassa. Lähde: Kirkkonummen kunta / Sitowise Oy, 13.3.2024.

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, muun muassa tehdyt inventoinnit

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

Luonnonolot on tarkistettu syksyllä 2025. Selvityksen sisältöä on käsitelty tarkemmin kohdassa *3.1.2 Luonnonympäristö > Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu > Kasvillisuus ja luontotyypit*. Raportti on kaavaselostuksen liitteenä.

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 suurtonttia. 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.
- Kyrkslätts Natur och Miljö rf
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- alueen asukasyhdistykset

Viranomaiset

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

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 § 41	Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti mm. hyväksyä Energiakujan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (AKL 62 § ja 63 §), asettaa kaavan valmisteluaineiston	

	julkisesti nähtäville AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti sekä pyytää kaavan valmisteluaineistosta lausunnot.
26.5. -27.6.2025	OAS ja valmisteluaineisto julkisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipide. Viranomaisilta, yhdistyksiltä ja yhteisöiltä pyydettiin lausunnot. Lausuntoja annettiin yhdeksän, joiden lisäksi Uudenmaan Liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa.
10.11.2025	Luonnosvaiheen palauteraportti. Raportti on kaavaselostuksen liitteenä.
20.11.2025	Kaavaehdotus.
27.11.2025 § 72	Kuntakehityksen lautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, vastineiden hyväksymistä, asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista sekä lausuntojen pyytämistä.
15.12.2025 § 404	Kunnanhallitus päätti hyväksyä asemakaavan valmisteluaineistosta saatuun palautteeseen laaditut vastineet, asettaa asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvät asiakirjat julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajaksi, sekä pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot.
19.1.-20.2.2026	Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä. Osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutus. Viranomaisilta, yhdistyksiltä ja yhteisöiltä pyydettiin lausunnot. Lausuntoja annettiin yhdeksän, joiden lisäksi Uudenmaan Liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa.
7.4.2026	Liito-oravaselvitys ehdotusvaiheen lausuntojen perusteella.
5.5.2026	Ehdotusvaiheen palauteraportti. Raportti on kaavaselostuksen liitteenä.
16.9.2026	Asemakaavan tarkistus kaavaehdotuksen jälkeen. Kaavaehdotuksen nähtävillä pidon jälkeen tehdyt tarkistukset on luetteloitu jäljempänä kohdassa 4.4.2 > Osallisten tavoitteet. Koska tarkistukset ovat lähinnä teknisluonteisia, rakennusoikeus vähenee ehdotusvaiheen ratkaisuun verrattuna, ja niitä, joita muutokset koskeva, on kuultu erikseen, kaavaehdotuksen uutta nähtäville asettamista ei ole katsottu tarpeelliseksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia ja julkisia yhteisöjä on tiedotettu kaavoituksen käynnistämisestä lähettämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Viranomaistahoja on tiedotettu erikseen suunnittelun etenemisestä. Kaavoituksen edetessä on pyydetty lausunnot kaavaehdotuksesta. Viranomaiset eivät ole esittäneet viranomaisneuvottelujen järjestämistä (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 suurtontti).

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-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset > Perustelut yleiskaavan vanhentuneisuuteen sivulla 15.

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 lukuun ottamatta lepakoiden elinympäristöä, jollainen sijoittuu kaava-alueen itäosaan sekä vähäisessä määrin länsireunaan. Luonnonolot on tarkistettu vuonna 2025. Tarkistuksen perusteella voidaan todeta, että läntisellä lähivirkistysalueella ei ole enää sellaisia luontoarvoja, joita kaavassa tulisi huomioida. Selvityksen sisältöä on käsitelty tarkemmin kohdassa *3.1.2 Luonnonympäristö > Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu > Kasvillisuus ja luontotyypit*. Selvitys on myös kaavaselostuksen liitteenä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja muiden tarkentuneiden tavoitteiden perusteella kaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- Itäisen VL-alueen pyöräilyn ja jalankulun väylän linjaus on tarkistettu vastaamaan todellista tilannetta. Hule-alueiden rajaukset muutettu vastaamaan väylän linjausta.
- Energiakujan kääntöpaikan mitoitus on tarkistettu vastaamaan todellista tilannetta.
- KTY-tontin länsirajan rakennusalan raja on poistettu, jolloin sen ja länsipuolen tonttien 3 ja 4 rakennusalat ovat yhteydessä toisiinsa.
- Puiston nimi lisätty (olemassa oleva nimi)
- Poistettu epäoleellisena yleismääräys, jolla sallittiin huoltoajoreitit hulevesien hallinta-alueilla Länsiväylän puolella.
- Lahokaviosammalta koskevaa yleismääräystä muutettu. Laji ei ole enää luonnonsuojelulailla erityisesti suojeltu vaan luonnonsuojeluasetuksella rauhoitettu.
- VL-aluetta koskien lisätty yleismääräys, jonka mukaan lahopuut on säästettävä silloin, kuin ne eivät estä tai merkittävästi haittaa muiden alueelle osoitettujen toimintojen suunnittelua tai toteutusta.
- Lisäksi vaikutusarviointia on tarkennettu kauttaaltaan

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen ja muiden tarkentuneiden tavoitteiden perusteella kaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- KTY-tontin käyttötarkoitus on muutettu muotoon KTY/ET.
- KTY-tontin ja Sundsbergintien välinen raja tontin luoteiskulmassa on korjattu täsmäämään vastikään muuttuneita ja voimassa olevia kiinteistörajoja. Muutos pienentää KTY-tonttia 16 m2 ja kasvattaa katualuetta saman verran.
- Tontin tehokkuuslukua on alennettu e=0.50:stä e=0.45:een, alentaen rakennusoikeutta 1783 k-m2 (17 756 k-m2:stä 15 973 k-m2:iin).
- Rakennusalan eteläpuolinen raja on poistettu, jolloin rakentaminen voidaan ulottaa tontinrajaan asti.
- Etelärajan johtorasite on muutettu ohjeelliseksi. Yleismääräyksiin lisätty tätä vaihtoehtoista toteutusta koskeva määräys.
- Yleismääräysten kohtaan ’Rakentamistapa’ on lisätty määräys, jonka mukaan korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Lisäksi laitoksissa on käytettävä parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa.
- Yleismääräysten kohtaan ’Rakentamistapa’ on lisätty tontin istuttamista koskeva määräys.
- Yleismääräysten kohtaan ’Hulevedet’ on lisätty hulevesiviemärin vaihtoehtoista toteuttamista koskeva mää-

räys.
- Yleismääräysten kohtaan ’Energia’ on lisätty määräys, jonka mukaan VL-alueelle saa sijoittaa puistomuuntamoita.
- Ehdotuksesta saadun palautteen ja edellä kuvattujen muutosten ja tarkistusten vuoksi on tarkistettu mm. myös kaavaselostuksen lähtötietoja, suunnittelutilannetta, asemakaavan kuvausta sekä vaikutusarviointia monin paikoin.

Koska tarkistukset ovat lähinnä teknisluonteisia, rakennusoikeus vähenee ehdotusvaiheen ratkaisuun verrattuna, ja niitä, joita muutokset koskeva, on kuultu erikseen, kaavaehdotuksen uutta nähtäville asettamista ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavamuutos vähentää lähivirkistysalueita (VL) hyvin vähän, mutta VL-alueista muodostuu yhtenäisempi kokonaisuus. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillinen VL-alue Energiakujan länsipuolella on menettänyt luontoarvonsa, ja itäisen VL-alueen laajentaminen suunnilleen saman verran tuottaa eheämpää ja mielekkäämpää virkistysalueverkostoa. Itäosassa VL-alueen laajennus sijoittuu lisäksi notkelmaan, jolla on merkitystä hulevesien luonnollisessa hallinnassa.

Kaavamuutoksella poistuu yksi katu, jolla saattaa olla vähentävää vaikutusta alueelle kohdistuviin liikennemääriin.

Muut tavoitteet

Ei muita erityisiä tavoitteita.

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/ET	3,5495	0,45	15 973
VL	2,6761	0	-
katualuetta	2,0340	0	-
yhteensä	**8,2596**	**0,19**	**15 973**

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna toimitilarakennusten korttelialue lisääntyy noin 0,36 hehtaarilla ja sen, ja samalla koko kaava-alueen, rakennusoikeus kasvaa 28 kerrosalaneliömetrillä. Virkistysalue pysyy lähes nykyisenä, vähentyen noin 0,02 hehtaarilla (182 neliömetrillä) ja katualue vähenee noin 0,34 hehtaarilla. Aluetehokkuus ’e’, eli rakennusoikeuden määrä alueen pinta-alaan on noin 0,19.

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/ET – toimitilarakennusten korttelialue / yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Korttelin 2258 tontti 6 on osoitettu toimitilarakennusten / yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset voivat olla esimerkiksi datakeskuksia ja niiden toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita, kuten kaukolämpöpumppaamo, sähköasema, polttoainevarastointi tai varageneraattorit. Tontti on muodostettu yhdistämällä voimassa olevan kaavan kortteli 2257, korttelin 2258 tontti 5, Energiakujan katualue sekä Energiakujan varren pieni lähivirkistysalue. Rakennusoikeutta muodostuu tehokkuusluvun e=0,45 mukaisesti 15 980 k-m2. Kerroslukumäärä on viisi (V), ja rakennusala on osoitettu tontin rajoja mukaillen lukuun ottamatta tontin länsi- ja eteläreunoja, jossa rakennusala jatkuu tontinrajalle. Sundsbergintien puoleiselle reunalle on osoitettu kohdemerkintä puistomuuntamoa varten (et/m). Kadun puoleiseen reuna on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Tontin eteläreunaan on osoitettu voimassa olevan kaavan mukainen johtovaraus (ohjeellisena) ja pohjoisreunaan uusi johtovaraus (sitovana).

Asemakaavalla poistuu kortteli 2257 sekä korttelin 2258 tontti 5.

5.3.2 Muut alueet

VL – lähivirkistysalue

Kaava-alueen itäinen osa on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Ratkaisu noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa hulevesiratkaisuineen ja kevyen liikenteen reitteineen, mutta väylän linjausta on muutettu vastaamaan toteutunutta tilannetta. VL-aluetta on laajennettu länteen, jolla on kompensoitu kaava-alueen länsireunasta poistettua VL-aluetta. Yleismääräyksen mukaan VL-alueelle saa sijoittaa puistomuuntamoita.

Katualue

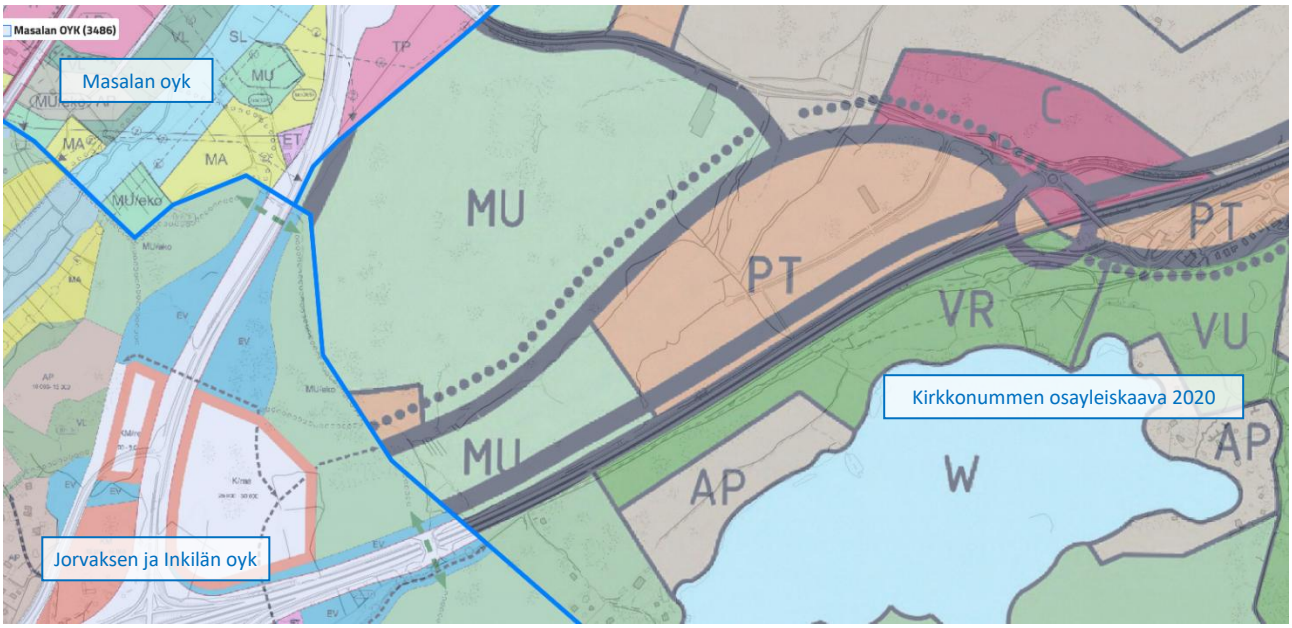
Sundsbergintie on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti katualueeksi, eikä sen rajausta tai muita ominaisuuksia ole muutettu. Sundsbergintiestä etelään haarautuva Energiakuja on poistettu muuten, mutta sen alkupää on säilytetty kääntöpaikan ja uuden jätevedenpumppaamon huollon järjestämiseksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Seuraavassa kuvassa on ote Kirkkonummen kunnan voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmästä. Eri yleiskaavojen väliset rajat on korostettu sinisellä viivalla. Tämä kaavamuutosalue sijoittuu kartan oikeaan yläkulmaan, jossa, kuten valtaosalla kuva-alasta, on voimassa 13.9.2000 vahvistettu Kirkkonummen yleiskaava 2020. Kuvan vasemmassa alakulmassa on voimassa uudempi, 18.8.2016 lainvoiman saanut Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaava.

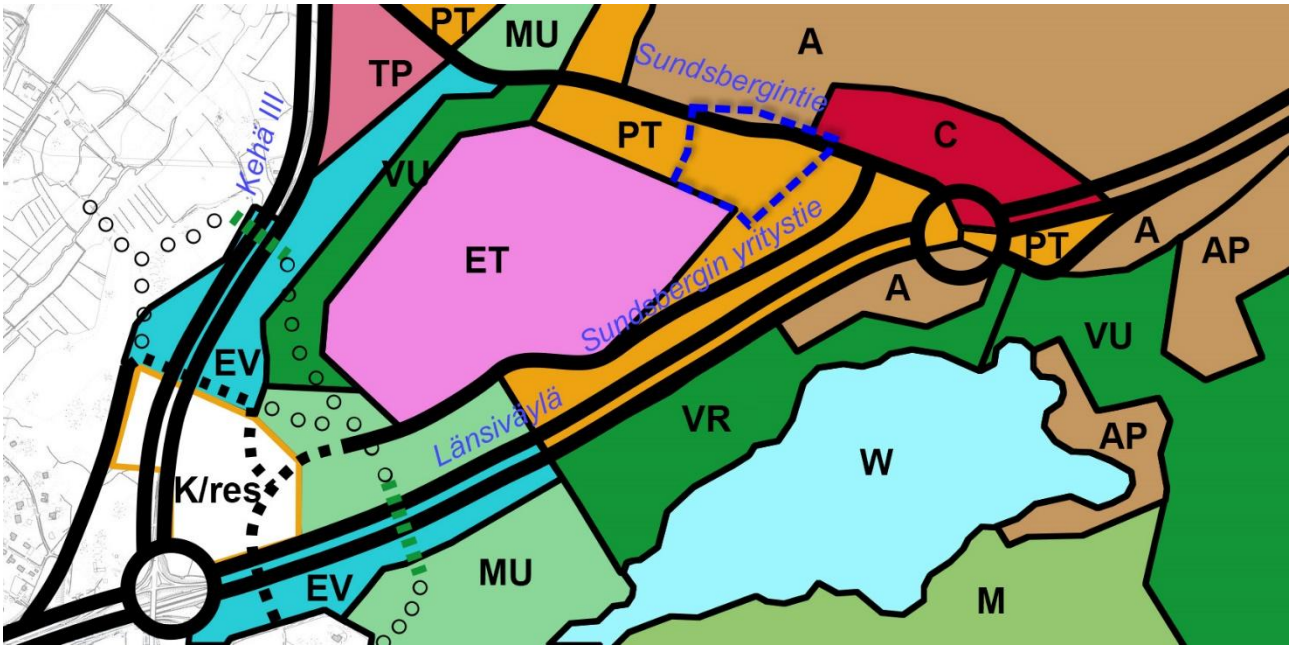
Kirkkonummen yleiskaava 2020:n sekä Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan yhdessä muodostama liikenneverkon periaate on, että Sarvvikin eritasoliittymästä (Sarvvikinportti) länteen suuntautuva nykyinen Sundsbergintie linjattaisiin lounaaseen Länsiväylän rinnakkaisväylänä kohti Länsiväylän ja Kehä III:n eritasoliittymää, jossa se eritasoliittymän pohjoispuolella liittyisi Kehä III:een. Sundsbergintie Masalan suunnasta liittyisi mainittuun rinnakkaistiehen alisteisesti T-liittymällä. Länsiväylän ja rinnakkaistien väliin on osoitettu yritystoiminnan aluetta (PT) ja Sarvvikin eritasoliittymän pohjoispuolelle keskustatoimintojen aluetta (C).
Myöhemmin laaditussa Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavassa edellä mainittu Länsiväylän ja Kehä III:n eritasoliittymä sekä Kehä III:n varsi siitä pohjoiseen on muutettu liikenteellisesti siten, että Kehä III:a ja Länsiväylää risteävät väylät ovat ”tutkittavia tieliikenteen yhteystarpeita”.



Kuva 18. Ote Kirkkonummen kunnan voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmästä. Eri yleiskaavojen väliset rajat sinisellä viivalla.

Edellä mainittujen yleiskaavojen jälkeen on laadittu laaja-alainen, 17.2.2023 lainvoiman saanut Kolabackenin asemakaava, jossa Sundsbergintie on osoitettu nykyiselle paikalleen, ts. yleiskaava 2020:sta poiketen suorana yhteytenä Masalasta Sarvvikin eritasoliittymään. Lisäksi 22.1.2020 lainvoiman saaneessa Riistametsän asemakaavassa on osoitettu Sundsbergin yritystie, joka vastaa idealtaan yleiskaava 2020:n Länsiväylän rinnakkaistietä – sijoittuen tosin selvästi lähemmäksi Länsiväylää. Sundsbergin yritystietä on jatkettu Kolabackenin asemakaavassa edelleen lounaaseen.

Seuraavassa kuvassa on esitetty yleiskaavatasoinen maankäytön tarkastelu, jossa on huomioitu voimassa olevien yleis- ja asemakaavojen maankäytöllinen periaate.



Kuva 19. Voimassa olevien yleiskaavojen ja asemakaavojen perusteella laadittu yleiskaavatasoinen maankäytön tarkastelu. Kaavamuutosalueen likimääräinen rajaus sinisellä katkoviivalla. Kehä III:n länsipuolta ei ole esitetty. Huom. Kyseessä ei ole oikeusvaikutteinen kaava.

Yleiskaavallisen maankäyttötarkastelun perusteella voidaan todeta, että asemakaavamuutoksen tavoite yhden suuremman KTY-tontin muodostamisesta sopeutuu hyvin yleiskaavojen muodostamaan kokonaisuuteen. Kaavamuutoksessa muuttuva virkistysalueverkosto ei ole ristiriidassa yleiskaavatasoon, eikä poistettava Energiakuja päättyvänä katuna estä tai vaikeuta lähialueen maankäytön suunnittelua.

5.4.2 Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

   Asemakaavalla muutetaan vain vähän olemassa ja parhaillaan rakentuvaa yritysaluetta. Muutosalue liittyy suoraan alueelliseen olemassa olevaan pääväylään Sundsbergintiehen.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

   Muutosalue liittyy suoraan alueelliseen olemassa olevaan pääväylään Sundsbergintiehen. Ks. myös edellinen kohta.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

   Kaavamuutoksessa ei osoiteta asumista, joten se ei vaikuta palveluiden saatavuuteen. Alueen käyttötarkoitusmuodot säilyvät ennallaan.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla

   Koska kaavamuutosalue liittyy olemassa olevaan liikenneverkkoon ja alueelliseen pääkatuun erillisine kevyen liikenteen väylineen, ovat joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytykset hyvät. Samoilla perusteilla, ja koska alue on osa olemassa olevaa ja rakentuvaa yhdyskuntarakennetta, myös energia-, vesi- ja jätehuollon järjestäminen on ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä pohjalla.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asemakaavamuutosalue käsittää työpaikka-aluetta, eikä lainkaan asuinaluetta. Alue on turvallisesti saavutettavissa uudistetun Sundsbergintien kautta. Kadun varteen on toteutettu myös erillinen kevyen liikenteen väylä. Lähivirkistysalue jatkuu etelään, ja virkistysalueella kulkee myös kevyen liikenteen reitti.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavamuutos parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä muodostamalla helpommin hyödynnettävän toimitilarakennusten korttelin ja tontin.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rakennetun ympäristön, maiseman tai luonnon arvoihin.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Virkistysalueet vähenevät hieman (noin 180 m2), mutta niiden pirstaloituminen vähenee. Itäosan lähivirkistysalue levenee.

5.4.3 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 uuden KTY/ET-tontin rakentaminen keskittyy ja painottuu eri tavalla. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakentamisen määrä ei oleellisesti muutu (+35 k-m2 / +0,2 %) eikä rakennuksen sallittu korkeus muutu (V).

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 pienehköä 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 päättyneet, ja siinä on huomioitu

aiempaa 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.

Mikäli alueelle toteutuu datakeskustoimintaan liittyviä rakennuksia tai rakenteita, käytönaikaiset vaikutukset liikenteeseen ovat todennäköisesti lievemmät kuin toimitilarakennusten osalta, koska datakeskustoiminta ei aiheuta jatkuvaa asiakas- tai työpaikkaliikennettä. Merkittävämpi liikenteellinen vaikutus syntyy rakentamisen aikana, jonka osalta tontin käyttötarkoituksella ei arvioida olevan merkittäviä eroja.

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 kaavamuutos vähentää – tosin vain vähän – huolto- ym. liikennettä sekä kunnan kadunpitovelvoitetta.

Mikäli alueelle toteutuu datakeskustoimintaan liittyviä rakennuksia tai rakenteita, vaatii se toimitilarakentamista mittavampaa varautumista sähkönkulutukseen.

Puistomuuntamoiden toteuttaminen lähivirkistysalueelle on sallittu yleismääräyksellä, mikä yksinkertaistaa sähkönjakelun suunnittelua.

Tontille osoitetut johtovaraukset pohjoisessa ja etelässä ovat hulevesiviemäröintiä varten. Eteläinen varaus on ohjeellinen, ja yleismääräyksen mukaan korttelin 2258 hulevesien hallinta voidaan ratkaista myös toisella tavalla. Määräyksen mukaan vaihtoehtoisessa ratkaisussa tulee varmistaa ja tarvittaessa huomioida sen yhteensopivuus alueen muiden tonttien hulevesijärjestelmien kanssa. Hulevesiratkaisu tulee esittää rakentamislupaan liitettävin suunnitelmin. Ratkaisulla on tarjottu teknisten järjestelmien toteuttamiseen vaihtoehtoja, jotka selviävät varmemmin vasta niiden suunnitteluvaiheessa. Tällä myös varmistetaan kunnan rooli valvojana teknisten ratkaisujen osalta.

Erityistoiminnat

Ei merkittäviä vaikutuksia.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia meluun, tärinään, ilmanlaatuun tai saastuneisiin maa-alueisiin. Eniten häiriötä aiheuttaa todennäköisesti rakentamisen aika. Lähistöllä ei kuitenkaan ole merkittäviä asutuskeskittymiä, ja rakentamisen aikaiset kuljetukset liittyvät suoraan alueelliseen pääkatuun (Sundsbergintie), joten häiriöt jäänevät melko vähäisiksi.

Mikäli alueelle toteutuu datakeskustoimintaan liittyviä rakennuksia tai rakenteita, on niiden osalta noudatettava yleismääräystä, jonka mukaan alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Lisäksi alueelle rakennettavissa laitoksissa on käytettävä parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa.

Sosiaalinen ympäristö

Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maisemarakenteeseen.

Lähialueella vaikutukset kohdistuvat lähinnä viereisiin kortteli-, katu- ja virkistysalueisiin kaavan salliessa enimmillään 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 luontotyyppeihin. Tontin rakentamatta jääviä osia koskeva yleismääräys, jolla edellytetään puiden ym. kasvillisuuden istuttamista, tuo rakennettuun ympäristöön jonkin verran kasvillisuutta.

Kartanonmetsä ja Energiapolku
Kartanonmetsän virkistysalue ja sen kautta kulkeva kevyen liikenteen reitti, Energiapolku, on toteutettu vuonna 2024 valmistuneiden suunnitelmien mukaan. Suunnitelma on perustunut voimassa olevaan asemakaavaan ja alue on valmistunut keväällä 2026. Virkistysalue on näiden – *voimassa olevaan asemakaavaan perustuneiden suunnitelmien vuoksi* – muuttunut hyvin voimakkaasti luontoarvojen osalta (ks. kuva sivulla 9). Tästä syystä *ei tällä asemakaavalla* voida katsoa olevan vaikutuksia Kartanonmetsän luontoarvoihin.

Lahokaviosammal.
Virkistysalueiden jatkosuunnittelun osalta vaikutuksia on pyritty lieventämään yleismääräyksellä: ”VL-, hule-1- ja hule-2-alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon luonnonsuojeluasetuksella rauhoitetun lajin lahokaviosammalen esiintymät alueilla vuonna 2020 laaditun Kolabackenin lahokaviosammalkartoituksen mukaisesti. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.” Lisäksi yleismääräyksen mukaan VL-alueen lahopuut on säästettävä silloin, kun ne eivät estä tai merkittävästi haittaa muiden alueelle osoitettujen toimintojen suunnittelua tai toteutusta. Määräys lisää osaltaan luonnon monimuotoisuutta.

Eläimistö

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

Lintujen törmäysriskiä on lievennetty yleismääräyksellä, jonka mukaan rakennusten ulkoseinät eivät saa olla laajaalaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia. Lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät törmäysriskiä.

Lepakot
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, tämän kaava-alueen ulkopuolella, puusto on poistettu sillä alueella voimassa olevan asemakaavan sen salliessa, joten kyseistä II-luokan aluetta ei enää ole. Tästä II-luokan alueesta on ulottunut tälle kaavamuutosalueelle vain pieni osa, joka sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle VL-alueelle. VL-alueella vuonna 2024 epähuomiossa tehdyn puidenkaadon myötä myös tämän alueen luontoarvot on menetetty. Puidenkaato on hei-

kentänyt alueen luontoarvoja, mutta koska se on tehty ennen tämän kaavamuutoksen vireilletuloa, luontoarvojen menetystä ei voida katsoa tämän kaavamuutoksen vaikutuksiksi. Sen vuoksi asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia lepakoiden elinoloihin.

Liito-orava
Vaikka alueella on todettu liito-oravan elinympäristövaatimusten puolesta potentiaalinen metsälaikku ja useita kolopuita, alueella ei kuitenkaan havaittu mitään jälkiä liito-oravasta, johtuen luultavasti alueen eristyneisyydestä suhteessa muihin metsäalueisiin. Tämän vuoksi asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia liito-oravaan.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue muuttuu rakentamattomasta alueesta osittain tonttimaaksi. KTY/ET-tontille voi olla luonteenomaista laajat vettä läpäisemättömät pinnat (kestopäällystepihat sekä katot). Sen vuoksi kaava lisää huleveden muodostumista. Vaikutuksia on lievennetty osoittamalla tontille kaksi johtovarausta hulevesiviemäröintiä varten sekä useilla huleveden käsittelyä koskevilla yleismääräyksillä. Hulevesien muodostumista hillitsee myös yleismääräys, jonka mukaan tontin rakentamatta jääville osille, joille ei sijoitu ajo- tai kulkuväyliä, autopaikkoja tai muuta alueen käyttöä palvelevia rakenteita tai huoltoalueita, tulee istuttaa puita ym. kasvillisuutta.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden vaikutukset arvioidaan hyvin vähäisiksi, koska kaavamuutos ei oleellisesti muuta alueiden käyttötarkoituksia. Itäosan lähivirkistysalue (Kartanonmetsä) laajenee kattamaan mm. nykyisen notkelman ja puronvartta, mikä on voimassa olevaan kaavaan verrattuna parempikin ratkaisu. Tämä parantaa hulevesien luonnonmukaisen hallinnan järjestämisen mahdollisuuksia. Energiapolun ja Kartanonmetsän alue on suunniteltu ja rakennettu puistomaiseksi; työt ovat valmistuneet keväällä 2026. Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitu myös hulevesien hallinta.

Edellä mainittu KTY/ET-tontin etelärajan viereinen johtovaraus kulkee notkelman yli, joka – yhdessä tontin hyvän käytettävyyden kanssa – vaatii tontin tasausta ja tukimuurin rakentamista tontin etelärajalle. Tasaus ja tukimuuri estävät myös hulevesien valumisen eteläpuoliselle tontille. Yleismääräyksen mukaan ohjeellisen hulevesiviemärin sijaan voidaan korttelin 2258 hulevesien hallinta järjestää myös toisella tavalla. Vaihtoehtoisessa ratkaisussa tulee varmistaa ja tarvittaessa huomioida sen yhteensopivuus alueen muiden tonttien hulevesijärjestelmien kanssa. Hulevesiratkaisu tulee esittää rakentamislupaan liitettävin suunnitelmin, mikä varmistaa kunnan valvovan roolin ratkaisujen osalta. Ratkaisulla on tarjottu teknisten järjestelmien toteuttamiseen vaihtoehtoja, jotka selviävät varmemmin vasta niiden suunnitteluvaiheessa.

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia vesistöihin tai pohjavesiin. Yleismääräyksissä on ohjattu hulevesien hallintaa monin eri määräyksin, ja niissä on otettu kantaa myös rakentamisaikaiseen hallintaan. Näiden johdosta asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia myöskään Finnträsk-järveen eikä uima- tai talousvesiin.

Maa- ja metsätalous

Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.4.5 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 ylilämpenemiseen.

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.

Hiilikartta. Vaikutuksia ilmastoon on arvioitu lisäksi Suomen Ympäristökeskuksen Hiilikartta-työkalun avulla. Karttapohjainen työkalu perustuu kaavan aluevarauksiin (käyttötarkoitusalueet), jotka syötetään palveluun. Kullekin alueelle valitaan mahdollisimman todenmukainen käyttötarkoitus palvelun valikoimasta. Vertailun vuoksi vaikutusarviointi on tehty sekä 1) voimassa olevalle asemakaavalle että 2) kaavaehdotukselle. Kummassakin kaavassa on käytetty seuraavia käyttötarkoitusmerkintöjä, joille on Hiilikartassa annettu vastaavat aluetiedot:

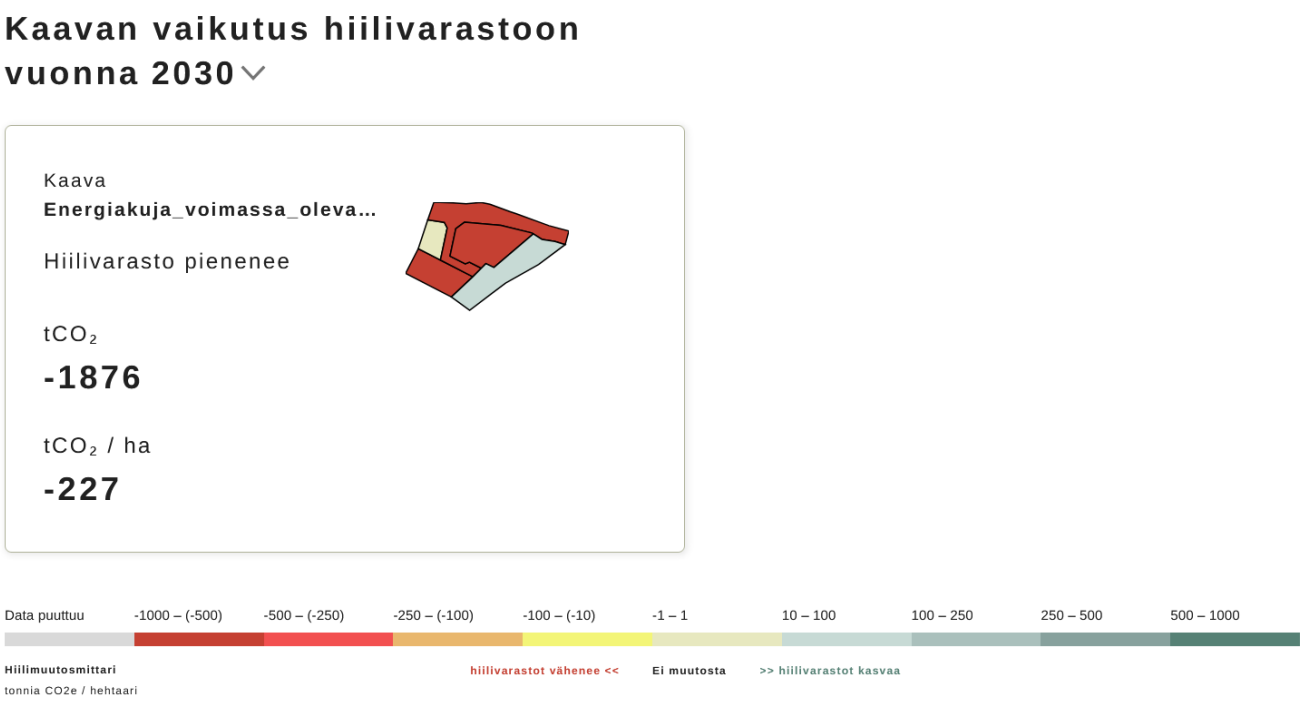
Asemakaava	> Hiilikartta
KTY/ET	> KL (liike- ja toimistorakennukset)
VL	> VL (lähivirkistysalue, lähimetsä)
katu	> L (liikennealue)

1) Hiilikartan mukaan voimassa olevan asemakaavan mukainen toteutus vähentäisi hiilivarastoja vuoteen 2030 mennessä arviolta noin 1876 tCO_2 koko alueella, eli noin 227 tCO_2 hehtaaria kohti.

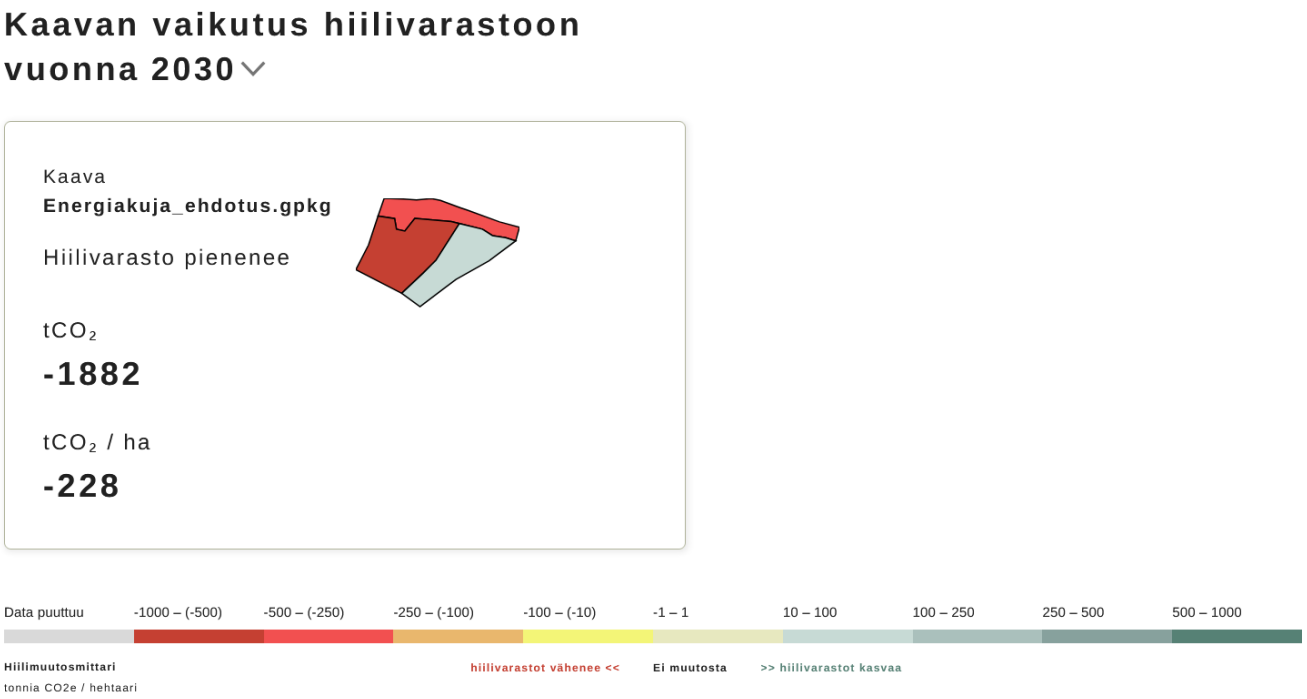
2) Hiilikartan mukaan kaavamuutoksen mukainen toteutus vähentäisi hiilivarastoja vuoteen 2030 mennessä hieman enemmän, arviolta noin 1882 tCO_2 koko alueella, eli noin 228 tCO_2 hehtaaria kohti.

Tuloksia vääristää jonkin verran se, että läntisen virkistysalueen (VL) puusto on hakattu ja hiilivarastoa näin ollen jo menetetty, mutta tämä tieto ei todennäköisesti ole vielä Hiilikartan tausta-aineistossa. Laskennassa 1), jossa hakattu alue on osoitettu virkistysalueeksi, kaavan arvioitu vaikutus hiilivarastoon jää todellista lievemmäksi. Laskennassa 2), jossa hakattu alue on osoitettu tonttimaaksi, kaavan arvioitu vaikutus hiilivarastoon on liian suuri. Mutta koska metsä on hakattu melko vastikään, eikä Hiilikartan arviointia voi säätää sen osalta, ja alue on kuitenkin vain noin 0,6 ha, ei sen vaikutuksia ole enempää tarkasteltu.

Seuraavassa on esitetty Hiilikartan laskentakartat kummassakin laskentatilanteessa.



Kuva 20. Hiilikartta-työkalun arvio voimassa olevan asemakaavan vaikutuksista hiilivarastoon. (Lähde: hiilikartta.arvoin.org)



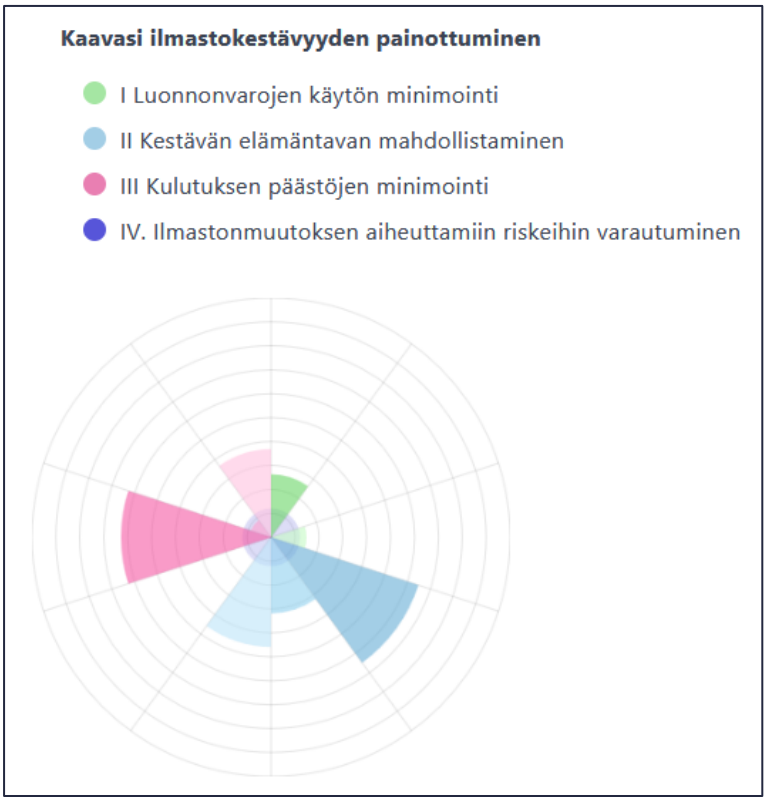
Kuva 21. Hiilikartta-työkalun arvio asemakaavamuutoksen vaikutuksista hiilivarastoon. (Lähde: hiilikartta.arvoin.org)

Kaavamuutoksen vaikutukset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna arvioidaan merkityksettömäksi; ero on vain noin 0,4 %.
Vallitsevaan, rakentamattomaan tilanteeseen nähden vaikutus on suurempi. Vuoteen 2030 mennessä pienenevä hiilivarasto 1876 tCO2e vastaa karkeasti arvioiden noin 250 suomalaisen hiilijalanjälkeä (v. 2021).
Tässä tapauksessa vaikutusarviointi suhteessa voimassa olevaan (ja tämän kaavamuutoksen myötä poistuvaan) asemakaavaan on nähty oleellisempana, kuin vertailu vallitsevaan nykytilaan. Tämä on perusteltua, koska jos tämä kaava-

muutos ei tule voimaan, alueelle jää voimaan jo tällä hetkellä voimassa oleva kaava sekä sen ympäristöön ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset. Näin ollen kaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon arvioidaan merkityksettömiksi.

KILVA-työkalu. Vaikutuksia ilmastoon on arvioitu myös Lupa- ja valvontaviraston KILVA-työkalulla, ”Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista”. Työkalu tuottaa diagrammin, joka havainnollistaa kaavassa tehtyjen valintojen vaikutuksia ilmastokestävyyteen. Tulokset voidaan toisaalta nähdä kaavamuutoksen näkökulmasta (eli muutoksena voimassa olevaan kaavaan), toisaalta sen perusteella, mikä on kaavamuutoksen suhde alueella vallitsevaan nykytilaan.

KILVA-työkalun perusteella kaavan heikkouksia ilmastokestävyyden näkökulmasta ovat olemassa olevan hyödyntäminen ja resurssiviisaus, metsien hiilinielut ja -varastot, hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa, kulkumuotojakauman painottuminen, uusiutuvan energian hyödyntäminen, energiatehokkuus, infran ja teknisen huollon resurssitehokkuus, ilmastoriskien huomioiminen sekä äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen. Vahvuudeksi todettiin autoliikenteen väheneminen.



Kuva 22. Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista.

Asemakaavamuutoksen myötä poistuu yksi rakentamaton katu (Energiakuja), jolla on lievä liikennettä vähentävä vaikutus. Virkistysalueet vähenevät hieman (182 m2), mutta uudet alueet muodostavat yhtenäisemmän kokonaisuuden, pirstaleisuuden vähentyessä.

Ilmastovaikutuksia lieventää myös yleismääräys, jonka mukaan tontin rakentamatta jääville osille tulee istuttaa puita ym. kasvillisuutta.

Kokonaisuutena, verrattaessa kaavamuutosta voimassa olevaan asemakaavaan, vaikutukset ilmastoon arvioidaan vähäisiksi. Merkittävä osa tämän suunnittelualueen vaikutuksista on muodostunut jo aiemman asemakaavan yhteydessä. Tämä kaavamuutos ei merkittävästi muuta alueen maankäyttöä tai ilmastoon kohdistuvia vaikutuksia.

Mikäli alueelle toteutuu datakeskustoimintaan liittyviä rakennuksia tai rakenteita, on niiden aiheuttama energiankulutus selvästi toimitilarakentamista korkeampi. Mikäli datakeskuksen hukkalämpö hyödynnetään esim. kaukolämpöverkossa, kuten on suunniteltu viereisen Microsoftin datakeskuksen kohdalla, vaikutukset ilmastoon lievenevät merkittävästi. Merkitystä on myös käytettävän sähkön päästöttömyydellä.

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.

16.9.2026

Sweco Finland Oy

Kaavoitusarkkitehti	Kaavoitusarkkitehti
Pasi Vierimaa	Sanukka Lehtiö
Arkkitehti SAFA, YKS 492	Arkkitehti, YKS 446
	(Laadunvarmistus)
Tampere	Turku

KIRKKONUMMEN KUNTA

ENERGIAKUJAN ASEMAKAAVA

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