

MUSTIKKARINNE

ASEMAKAAVA

Asemakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti
1.6. - 3.7.2020

YHTEENVETO ANNETUISTA LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ SEKÄ NS. KAAVOITTAJAN VASTINEET NIIHIN

Lausunnot:

1.	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	17.7.2020
2.	Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL	29.6.2020
3.	Länsi-Uudenmaan museo	8.6.2020
4.	Uudenmaan liitto	24.6.2020
5.	Kirkkonummen kunta / Rakennusvalvonta	30.6.2020
6.	Kirkkonummen kunta / Tontti- ja paikkatietopalvelut	9.6.2020
7.	Caruna Espoo Oy	15.7.2020
8.	Fingrid Oyj	6.7.2020
9.	Espoon seudun ympäristöterveys	17.7.2020
10.	Kirkkonummen ympäristöyhdistys	17.6.2020
11.	Kirkkonummen kunta / Kuntakehitysjaosto	18.8.2020
12.	Kirkkonummen kunta / Ympäristönsuojelu	29.7.2020
13.	Kirkkonummen kunta / Vammaisneuvosto	4.6.2020
14.	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos	1.7.2020
15.	Masalan asukasyhdistys	29.6.2020
16.	Kyrkslatts hembygdsforening r.f.	14.6.2020
17.	Kirkkonummen kunta / Sivistys- ja vapaa-aikapalvelut	1.7.2020
18.	Nimistötoimikunta	24.11.2020

Huomautukset:

19.	Mielipiteenantaja 1	1.7.2020
20.	Mielipiteenantaja 2	2.7.2020
21.	Mielipiteenantaja 3	16.6.2020
22.	Mielipiteenantaja 4	1.7.2020
23.	Mielipiteenantaja 5	2.7.2020
24.	Mielipiteenantaja 6	3.7.2020
25.	Mielipiteenantaja 7	23.6.2020
26.	Mielipiteenantaja 8	3.7.2020
27.	Mielipiteenantaja 9	30.6.2020
28.	Mielipiteenantaja 10	2.7.2020
29.	Mielipiteenantaja 11	2.7.2020
30.	Mielipiteenantaja 12	2.7.2020
31.	Mielipiteenantaja 13	2.7.2020
32.	Mielipiteenantaja 14	3.7.2020
33.	Mielipiteenantaja 15	12.7.2020

Seuraavilla tahoilla **ei ollut huomautettavaa** kaavaluonnoksesta:

- a) Länsi-Uudenmaan poliisilaitos, Kirkkonummen kunta / Vanhusneuvosto

Seuraavat tahot **eivät antaneet** lausuntoa kaavaluonnoksesta:

- b) Kirkkonummen kunta / Kirkkonummen Vesi, Perusturva, Nimistötoimikunta sekä HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Kyrkslätt Natur och Miljö rf, Fortum Power and Heat Oy, Elisa Oyj, TeliaSonera Finland Oyj, DNA Oyj ja Gasum Oy Ab.

1.1

Kaava-alueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020, joka ei mahdollista asemakaavaluonnoksen mukaista rakentamista kaava-alueen länsiosassa. Kirkkonummen kunnassa on käynnissä Masalan osayleiskaavan laadinta, jossa tutkitaan uuden asutuksen ja täydennysrakentamisen edellytykset myös nyt kyseessä olevan kaava-alueen osalta. Asemakaavaselvityksen mukaan asemakaava tullaan hyväksymään vasta sen jälkeen, kun osayleiskaava on saanut lainvoiman. ELY-keskus katsoo, että tämä on oikea menettelytapa ja näin laadittavan asemakaavan suhde laajemmin Masalan alueeseen tulee asianmukaisesti tarkastelluksi ja ratkaistuksi.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineistossa sekä kaavaehdotuksessa on huomioitu vireillä olevan Masalan osayleiskaavan laadinnan yhteydessä laaditut selvitykset sekä osayleiskaavan ohjaus asemakaavan laadintaan. Sekä Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineistoa että kaavaehdotusta on laadittu rinnakkain Masalan osayleiskaavaehdotuksen kanssa, jolloin on voitu tarkastella Mustikkarinteen asemakaava-alueen kytkeytyminen Masalan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen. Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineisto noudattaa Masalan osayleiskaavan suunnitteluperiaatteita, mutta huomioi Ekoälykylän tekniikan toteutuskustannusten rakentamistehokkuudelle asettamat reunaehdot, jotta alueen toteutus on kannattavaa. Ks. myös vastine 4.1.

1.2

Mustikkarinteen ja laajemmin Masalan alueen kaavoituksessa on tarpeen ottaa huomioon, että Kirkkonummi on osapuolena MAL-sopimuksessa, jossa tavoitteena on mm. kestävien kulkutapojen osuuden kasvattaminen Helsingin seudulla, liikenteen päästöjen ja liikennesuoritteiden väheneminen, siirtyminen kestävämpään tapaan liikkua ja vapautuminen fossiilisista polttoaineista. Seudun liikennejärjestelmää kehitetään siten, että se tukee tiivistyvää yhdyskuntarakenteen kehitystä sekä ensisijaisesti joukkoliikenteen ja logistiikan tarpeet huomioiden ja parantaen pyöräliikenteen olosuhteita.

Kaavaselvityksessä on tunnistettu haaste järjestää alueelle toimiva joukkoliikenne. Bussiyhteyden järjestäminen on sen mukaan kytköksissä Masalan kehätien rakentamiseen, joka ajoituisi 2030-luvulle. Kaava-alueen länsiosasta bussipysäkeille tulisi matkaa yli 300 metriä. Vaikuttaa, että etenkin kaava-alueen länsiosa tulee tukeutumaan henkilöauton käyttöön. Pelkästään jalankulku ja pyöräily-yhteyksien edistäminen ei riitä mahdollistamaan kestävästä liikkumisesta. Robottibussiyhteys jäänee vaikutuksiltaan marginaaliseksi.

Ekoälykylän energiatehokkuutta ja ekologisuutta koskevat tavoitteet ovat kunnianhimoisia ja hyviä. Mustikkarinteen kaavaluonnoksissa tavoitellaan väestölisäystä, joka tulee valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, MRL:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset sekä MAL-sopimus huomioon ottaen sijoittaa toimivaan joukkoliikenteeseen tukeutuen. Tavoitellun mitoituksen yhdyskuntarakenteellinen toimivuus laajemmin osana Masalaa ja kytkentä joukkoliikenteeseen myös ajoituksen osalta tulee tutkia Masalan osayleiskaavassa.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Mustikkarinteen asemakaava sijaitsee uusimmassa MAL-sopimuksessa ensisijaisella kehittämisvyöhykkeellä. Ekoälykylän keskeisiin tavoitteisiin kuuluu kestävä liikenteen periaatteiden mukaan tarjota asukkaille mm. yhteiskäyttöisiä säh-

kölkukuvälineitä, kimpakyytisovellusta sekä robottibusseja, joilla tuetaan kestävää liikkumista sekä vähennetään oman auton käyttötarvetta. Lisäksi kylätalolle voidaan sijoittaa e-kauppa, jonne voi tilata keskitetysti tuotteita. Alueella on erilaisia työskentely- ja vapaa-ajanmahdollisuuksia, kuten erilaisia työtiloja, verstaiteja ja etätyöpisteitä. Tämä vähentää asiointitarvetta alueen ulkopuolella. Sähköautot ja polkupyörät ladataan Ekoälykylän alueella tuotetulla aurinkoenergialla.

Robottibussien tekniikka kehittyy kaiken aikaa, mutta tarvittaessa alkuvaiheessa niissä on ekoälykylän järjestämä kuljettaja. Bussien käyttötarvetta kartoitetaan käyttäjäkyselyillä, jolloin voidaan varautua riittävällä kalustolla. Ekologisen liikennejärjestelmän kehittämiseen on tarkoitus hakea EU-avustusta. EU-avustusohjelmissa on erityistä painoarvoa asetettu päästöttömälle energian tuotannolle ja älykkäille liikkumisratkaisuille. Ekoälykylän tavoitteet osuvat hyvin näiden ohjelmien painopisteisiin. HSL on valmisteluaineistoa koskevassa lausunnossaan luvannut suunnitteluapua robottibussien reittisuunnitteluun. On mahdollista, että HSL laajentaa reittejään Mustikkarinteen suuntaan myöhemmin. HSL:n kanssa järjestetään neuvottelu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Ks. myös vastine 2.

Masalan alueen liikenteellinen toimivuus Mustikkarinteen asemakaavan aiheuttaman liikenteen huomioiden on tarkasteltu Mustikkarinteen asemakaavan ja Masalan osayleiskaavan liikennetarkasteluissa (Ramboll, 2020). Selvityksen loppupäätelmissä todetaan, että Mustikkarinteen merkitys liikennejärjestelmän toimivuuteen ei ole ratkaiseva sen mitoitusvaihtoehdosta riippumatta.

1.3

Masalan osayleiskaavaluonnoksesta 8.1.2018. antamassaan lausunnossa ELY-keskus piti hyvänä osayleiskaavan perusajatusta asutuksen vyöhykkeistä siten, että tiivein asuminen sijoittuu Masalan keskustan ja junaseisakkeen ympärille. ELY-keskus piti tarkoituksenmukaisena tutkia mitoituksen tehostamista kaava-alueen kaikilla mitoitusvyöhykkeillä.

Mustikkarinteen asemakaava-alueen länsiosaan ollaan osoittamassa melko suurta asukasläysystä ja itäosaan lähemmäs Masalan keskustaa huomattavasti maltillisempaa asukasmäärää. Ratkaisu poikkeaa osayleiskaavaluonnoksen mitoitusperiaatteista. Länsiosan tehokkaampaa rakentamista perustellaan ekologisten energiaratkaisuiden edellyttämällä käyttäjämäärillä. Kaava-aineiston perusteella jää epäselväksi, miksi itäosaan tavoitellaan verrattain väljää asumista.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaavaehdotuksen mitoitusperiaatteita on tarkistettu ja itäosan rakentamista on tehostettu yhdyskuntatekniikan lautakunnan 23.4.2020 evästysesityksen mukaisesti. Asemakaavaehdotuksessa länsiosan arvioitu asukasmäärä on noin 800 ja itäosan noin 585.

Mustikkarinteen asemakaavaehdotuksen mukainen mitoitus tiivistä pientalovaltaisesta alueesta on vireillä olevan Masalan osayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukainen.

1.4

Kaava-aineistosta saa käsityksen, että länsiosan ekologisen asuinalueen tulee toteutua pitkälti kokonaisuudessaan toimiakseen tavoitellusti vähäpäästöisenä ja ekologisenä alueena. Alueen toteuttamiseen yhdyskuntarakenteen näkökulmasta kestävästi ja samalla ekoälykylän tavoitteet saavuttaen liittyy useita epävarmuuksia. Miten alue täyttää sille kaavassa asetetut tavoitteet, jos se toteutuu vain osittain? Mitä kaava-alueen liittäminen kaukolämpöverkkoon tarkoittaisi ekoälykylän energiaratkaisun kannalta? Miten varmistetaan kestävä liikkuminen alueelta? Kaavan vaikutusten arviointia tulee täsmentää esimerkiksi herkkyystarkasteluilla ekoälykylän

toteuttamiseen liittyvistä riskeistä ja niiden vaikutuksesta kokonaisuuteen. Epäselväksi jää, missä vaiheessa lämmitys- ja sähköjärjestelmä tulee toteuttaa suhteessa asumiseen. Vaikutusten arvioimiseksi on tarpeen kuvata ekoälykylän suunniteltu toteutumispolku, arvioida eri toimintojen välisiä ajoituksellisia kytköksiä. Tarvittaessa kaavamääräyksillä (esim. ajoitus) tulee varmistaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden toteutuminen.

Kaavoittajan vastine:

Selostusta on täydennetty lausunnon mukaisesti eri toimintojen välisellä toteutuspolulla sekä herkkyystarkastelu toteuttamiseen liittyvistä riskeistä.

Alueen infrastruktuuri rakennetaan yhdessä vaiheessa valmiiksi. Alueelle tulee oma keskitetty lämpöjärjestelmä, joka kannattaa rakentaa samalla kuin tiet, kadut ja vesi/jätevesijärjestelmä. Kokonaiskustannukset tulevat olemaan näin toteutettuna merkittävästi alhaisemmat kuin erikseen tehtynä. E.M. Pekkinen Oy on tehnyt alustavat infrastruktuurin laskelmat.

Aurinkosähköjärjestelmän rakentamisesta ja ylläpidosta on solmittu esisopimus vastaavia suuria järjestelmiä toteuttaneen Lumme Energian omistaman Solarigo Oy:n kanssa. Tarkoituksena on toteuttaa koko järjestelmä neljässä osassa ja noin 0,8 MW:n tehoinen aurinkosähköpuisto heti kun asemakaava on saanut lainvoiman ja tarvittavat luvat on asianmukaisesti saatu. Tuotettu sähkö tullaan suunnitelman mukaan myymään sähkömarkkinoille, kunnes ekoälykylä on rakentunut. Koko aurinkosähköjärjestelmä tulee olemaan teholtaan noin 3 MW ja sen tuottama sähköenergia on vuositasolla noin 2.500 MWh.

1.5

On hyvä ottaa huomioon, että riippumatta Kirkkonummelle suunnitellun datakeskuksen toteutumisesta Fortum ja Espoon kaupunki ovat sitoutuneet hiilineutraaliin kaukolämmön tuotantoon Espoon, Kauniaisten ja Kirkkonummen kaukolämpöverkossa 2020-luvun aikana.

Aurinkopaneelikentän sijoittamisen reunaehdot tulee avata kaavaselostukseen ja tarkastella vaikutuksia etenkin läheisiin voimalinjoihin ja kaapeleihin. Myös aurinkovoimalaa on tarpeen tarkastella Masalan osayleiskaavan yhteydessä ottaen huomioon hyväksymiskäsittelyssä olevan Uusimaa-kaavan 2050 määräys: "Suunniteltaessa laajoja aurinkoenergian tuotantoalueita tulee alueet ensisijaisesti sijoittaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja sähköverkon liityntäpisteiden läheisyyteen ottaen huomioon ympäristön arvot ja reunaehdot."

Biokaasuvoimalan mahdolliset onnettomuusriskit tulee selvittää ja ottaa tarvittaessa huomioon laitoksen sijoittamisessa. Pelastuslaitosta ja TUKESia tulee kuulla.

Kaavoittajan vastine:

Energian tuotannosta alueella on tehty esisopimus Suomen johtavan aurinkosähköpuistoja tuottavan Solarigo Systems Oy:n, energiayhtiö Lumme Energia Oy:n, lämpöenergian kausivarastointiin erikoistuneen Heliostorage Oy:n sekä energijärjestelmiä toteuttavan Holda Energy Solutions Oy:n kanssa.

Energiaa on tarkoitus tuottaa enemmän kuin asumiseen ja liikkumisen kuluu. Tämän mahdollistaa kattava aurinkosähkön tuottaminen ja varastointi, aurinkolämmön talteenotto ja kausivarastointi yhdistettynä tehokkaisiin lämpöpumppuihin. Aurinkopuisto mahdollistaa uusiutuvan hajautetun aurinkoenergian hyödyntämisen asuinrakennusten lämmityksessä ja sähkönhankinnassa teollisessa mitakaavassa taloudellisesti mielekkäällä tavalla. Alustavan suunnitelman mukaan on tarkoitus toteuttaa kaikkiin ekoälykylän rakennuksiin aurinkokeräinkatot, jolloin normaalin karjakatteisen rakennuksen lappeet muodostuvat kokonaan au-

rinkopaneelista. Ekoälykylästä tulee lähes energiaomavarainen. Näin ollen bio-kaasuvoimalasta voidaan luopua.

Biokaasuvoimalalle varattu EN-alue on poistettu. Selostukseen on tarkennettu aurinkopaneelikentän sijoittamisen reunaehdoja ja vaikutuksia voimalinjoihin ja kaapeleihin. Pelastuslaitosta on kuultu. Ks. vastine 14.

Fingrid Oyj on antanut lausunnon, jossa se on todennut aurinkovoimalaitoksen sijoittamisen EN-alueelle mahdolliseksi sekä ohjeistanut periaatteita aurinkovoimalan sijoittamisesta suhteessa voimajohtoihin. Myös Carunaan on oltu yhteydessä. Fingridin ohjeistus huomioidaan aurinkopaneelikentän suunnittelussa ja suunnittelu tehdään yhteistyössä Fingridin ja Carunan kanssa. Kaavaselistusta on täydennetty vaikutusten arvioinnilla sekä aurinkovoimalan toteutusta koskevilla reunaehdoilla. Ks. vastine 8.4.

1.6

Kaavan vaikutusten arvioinnista puuttuu ilmastovaikutusten kokonaistarkastelu. Kaavan jatko-suunnittelussa tulee ilmastovaikutusten kokonaisuutta avata tarkemmin kaavaselistukseen. Vaikutusten arvioinnin taustalla olevat selvitykset tulee liittää kaava-aineistoon.

Ilmastovaikutusten ymmärtämiseksi arvioinnista tulee käydä ilmi tarkoituksenmukaisella tarkkuudella rakentamisen ja käytön aikaisten vaikutusten suuruusluokka, myös pidemmällä aikavälillä. Arvioinnissa tulee ottaa huomioon ainakin liikenne, olevan infran hyödyntäminen, vaikutukset hiilivarastoihin ja -nieluihin ottaen huomioon ekoälykylän sijoittuminen aiemmin rakentamattomalle alueelle, mahdollisuudet kompensoida hiilinielua, hankkeen vaikutukset energian kulutukseen ja tuotantoon, rakentamisen vaikutukset, mahdollisuudet ekologiseen elämäntapaan. Vaikutusten arvioinnissa on hyvä tehdä herkkyystarkasteluja, joilla tuodaan esiin epävarmuustekijät ja niiden vaikutukset hankkeen ilmastovaikutuksiin. Lisäksi voidaan esittää keinoja parantaa tai lieventää hankkeen vaikutuksia. Hankkeen vaikutusten ymmärtämiseksi on niitä tarpeen verrata asetettuihin hiilineutraaliustavoitteisiin, jotka valtakunnallisesti ja maakunnallisesti tähtäävät vuoteen 2035 ja Kirkkonummella vuoteen 2030.

Kaavoittajan vastine:

Kaavan selvityksiin kuuluu Masalan ekoälykylän kasvihuonekaasupäästöjen ja ilmastovaikutusten arviointi, LCA Inno Oy, 20.10.2019.

Ilmastovaikutusten arviointi on jaoteltu seuraaviin osakokonaisuuksiin: 1) energiatuotanto (lämmitys, sähkö), 2) rakennusten valmistus ja ylläpito 3) alueen infran rakentaminen ja ylläpito (väylät, vesi- ja viemäriverkosto) sekä 4) liikkuminen (julkisten kulkuneuvojen käyttö, henkilöautoliikenne). Eri osa-alueille tehdyt päästöarviot perustuvat erilaisten tekijöiden määrätietoihin ja niitä vastaaviin päästökertoimiin. Ilmastovaikutus on laskettu kansainvälisen ilmastopaneelin (IPCC) ohjeistamien GWP-kertoimien avulla. Koko energiajärjestelmän mitoituksen tärkeimpänä lähtökohtana on ollut se, että Mustikkarinteen kylä olisi mahdollisimman vähäpäästöinen. Kaikki järjestelmät ja laitteet on pyritty valitsemaan siten, että niiden kasvihuonekaasupäästöt olisivat mahdollisimman pienet. Lisäksi vaikutusten arvioinnin pohjalta havaittuja Masalan ekoälykylän energiajärjestelmän ongelmakohtia on mahdollista korjata ja päästöjä on siten mahdollista laskea merkittävästi. Muutoksien avulla ekoälykylä voisi olla vuoden 2040 tilanteesakin edelleen keskimääräisiä ratkaisuja parempi kasvihuonekaasupäästöjen ja ilmastovaikutusten kannalta.

Ilmastovaikutusten kokonaisuutta on avattu tarkemmin kaavaselistukseen. Liitetään LCA Innon ilmastovaikutusten arviointi nähtävillä oleviin kaavan selvityksiin ja toimitetaan ELY-keskukselle ennen pyydettyä neuvottelua.

1.7

Kaavassa on liito-oravalle soveltuvat metsät ja liikkumisympäristöt huomioitu VL/eko -merkinnällä. s-1 on liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeä alue, joka on säilytettävä luonnonmuokaisena. Näihin sisältyy sekä ydinalueita että soveltuvia alueita. On tarpeen erotella ydinalueet, jotka käytännössä ovat sama asia kuin luonnonsuojelulain nojalla suojeltu lisääntymis- ja levähdyspaikka ja lisätä tämä näkyviin myös kaavamääräykseen.

Kaavaan merkityt liito-oravan ydinalueet ovat parissa kohdassa osittain päällekkäin AO-alueen kanssa. Ydinalueiden päälle ei tule osoittaa AO-alueita tai istutettavia alueen osia.

Kaavoittajan vastine:

Liito-oravan ydinalue ulottuu yhdelle tontille olemassa olevaan pihapiiriin korttelissa 2060. Tällä alueella on siten nykyiselläänkin ihmistoimintaa liito-oravan elinpiirillä ja sen välittömässä läheisyydessä. Muualla asemakaava-alueella tonteille olemassa oleviin pihapiireihin ulottuu soveltuvia alueita.

1.8

Kaava-alueelle sijoittuu niin muinaisjäännöksiä kuin suojeltavia rakennuksia. ELY-keskus ottaa näihin tarvittaessa kantaa erikseen ennen ehdotusvaihetta.

Kaavoittajan vastine:

Käydään läpi viranomaisneuvottelussa kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

1.9

ELY-keskus esittää kaava-alueen laajentamista tai uuden asemakaavan käynnistämistä Sepänkyläntie muuttamiseksi kaduksi Bjönsinpolusta Mustikkarinteen asemakaavaan asti. Kirkkonummen tulee tehdä kadunpito päätös, jolloin asemakaavassa osoitettu maantie muuttuu kaduksi ja kadunpito siirtyy kunnalle. Kadunpito päätöksen jälkeen Kirkkonummi voi suunnitella ja toteuttaa jalankulku- tai pyörätien Mustikkarinteen kaavan alueelle.

Kaavoittajan vastine:

Sepänkyläntien itäosa Bjönsinpolusta Hvittorpintien risteykseen muutetaan kaduksi kyseisten alueiden asemakaavoituksessa.

1.10

Kaava-alue sijaitsee tulvaherkän Jolkbynjoen valuma-alueella, joten hulevesien johtamisjärjestelyihin ja viivytykseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesiselvityksen mukaan hulevedet johdetaan alueellisille käsittely-/kosteikkoalueille. Kaavamääräyksen mukaan hulevedet ensisijaisesti imeytetään tonteilla/korttelialueilla, vaihtoehtoisesti poisvirtaamaa rajoitetaan luonnontilaista valuntaa vastaavaksi.

Alapuolisen vesistön virtaamien äärevöitymisen ehkäisemiseksi viivytyksjärjestelmille tulee asettaa laskennallinen minimi tilavuus 1 kuutiometri jokaista uutta sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Mitoituskriteeri tulee kirjata kaavamääräyksiin, jotta voidaan varmistua koko alueen hulevesien riittävästä viivytyksestä.

Kaavoittajan vastine:

Ehdotusvaiheessa on laadittu hulevesisuunnitelma, jossa on tutkittu hulevesijärjestelmän mitoitus ja sen perusteella on täydennetty hulevesiä koskevaa kaavamääräystä seuraavasti:

”Viivytyksjärjestelmien laskennallinen minimi tilavuus 1 kuutiometri jokaista uutta sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Viivytyksrakenteen purkuvirtaamaa tulee säätää luonnontilaista vastaavaksi ja rakenteesta on suunniteltava hallittu ylivuoto.”

1.11

Kaavaselostuksen mitoituskohdassa olevia mitoitustaulukoita tulee täydentää siten, että myös länsiosassa ilmoitetaan asuntojen määrä. Tämä on mitoituksen perustelutekstin perusteella keskeistä ilmastoystävällisen energiajärjestelmän mahdollistamiseksi.

Kaavoittajan vastine:

Alustava karkea arvio ekoälykylän asuntojen määrästä on 300. Lopullinen asuntomäärä riippuu mm. markkinoista ja valittavasta toteutustavasta. Selostukseen on täydennetty laskennallinen arvio ekoälykylään muodostuvien asuntojen määrästä.

1.12

AO-tonttien osalta on määrätty, että "Kaavaan merkityt tontit voidaan jakaa MRA:n 37 §:stä ilmenevan oikeusohjeen mukaisesti." Pykälät voivat muuttua, joten haluttu sisältö tulee tuoda suoraan määräykseen.

Kaavoittajan vastine:

Määräystä on täsmennetty ja poistettu viittaus MRA 37 §:ään. Asemakaavaehdotukseen on merkitty ohjeellinen tonttijako. AO-alueelle saa muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen määrän rakennuspaikkoja.

1.13

Kaikkia korttelialueita koskeva määräys "Ilmastoystävällistä puurakentamista on suosittava" on epäselvä kaavamääräys. Tulee tarkentaa, mitä ilmastoystävällinen tarkoittaa ja miten esimerkiksi rakennusvalvonnan tulee määräystä tulkita.

Kaavoittajan vastine:

Mainittu määräys on poistettu. Alueelle on laadittu erillinen rakentamistapaohje, jossa annetaan suosituksia toteutusta varten. Alueella on sallittu ekologinen koe-rakentaminen uusien tavoitteita tukevien ratkaisuiden toteuttamiseksi. Kaavamääräysten mukaan alueella on käytettävä ekologisesti kestäviä rakennusmateriaaleja ja julkisivuissa tulee käyttää puuta. Katemateriaalina sallitaan myös aurinkopaneeli. Kaavaan on lisätty määräyksiä, joiden mukaan kunnan omistamilla tonteilla rakennusten on oltava massiivipuurunkoisia. Ks. myös vastine 5.11.

1.14

ELY-keskus pitää tarpeellisena etsiä maankäytön suunnittelussa monipuolisesti keinoja hiilidioksidipäästöjen minimoimiseen. Mustikkarinteeseen asemakaavan tavoitteet ovat hyviä ja kaava antaa arvokasta tietoa esimerkiksi erilaisten teknisten ratkaisujen vaikutuksista asutuksen mitoitukseen. Samalla on kuitenkin tarpeen varmistaa, että hyvät hankkeet sopeutuvat ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen ja edistävät osaltaan tärkeiksi todettuja päästövähennystoimia kuten joukkoliikenteen käyttöä. ELY-keskus katsoo, että kaavasta on hyvä järjestää työneuvottelu ennen ehdotusvaiheen nähtävillä oloa.

Kaavoittajan vastine

Järjestetään viranomaisneuvottelu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

2. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL

29.6.2020

2.1

Suunnittelualueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on tällä hetkellä kohtuullinen. Alueen välittömästä läheisyydestä liikennöi ainoastaan HSL:n linja 906. Masalan keskustasta kulkevat HSL:n bussilinjat 171, 172 (V), 173 (K), ja 901 Sundsbergintiellä, sekä 911 Masalantiellä. Masalan asemalta liikennöivät U-junat 30 minuutin välein ja Y-junat arkisin ruuhka-aikaan. Masalan alueelle on myös mahdollista tilata arkisin kutsupohjainen lähibussi.

Alueen sisäinen joukkoliikenne on suunniteltu hoidettavan pienillä robottibusseilla, joiden kapasiteetti riittää valmisteluaineistojen perusteella vain murto-osalle suunnitellusta asukasmäärästä. Robottibussien teknologia asettaa vielä liikennöinnille erilaisia rajoitteita reitin valinnasta liikennöintiinopeuksiin ja liikennöinnin sujuvuuteen, eivätkä robottibussit toistaiseksi mahdollista kustannussäästöjä tavanomaiseen lähibussiliikenteeseen verrattuna. Aivan lähivuosina robottibusseja ei olla kilpailuttamassa HSL:n tilaamaan linjaliikenteeseen, joten alkuvaiheessa HSL tarjoaa lähinnä suunnitteluapua robottibussien reitteihin liittyen sekä mahdollisuuden reititopiasintegraatioon.

Ilman robottibusseja joukkoliikenneyhteyksiä tulee olemaan vaikeaa tuottaa alueen välittömään läheisyyteen. Kaava-alue on sivussa pääteistä sekä asutuksen painopisteestä Masalan keskustasta ja Vanhalta Rantatien varrelta, jossa liikennöi tiheämpi joukkoliikenne. On mahdollista, että ainakaan alkuvaiheessa alueelle ei ole tulossa Sepänkyläntietä pitkin nykyistä kattavampaa joukkoliikennettä. Painopiste tulee olla kävelyn ja pyöräilyn edistämisessä, jolloin kevyenliikenteen väylillä mahdollistetaan hyvät yhteydet Masalan keskustan joukkoliikennepalveluihin. Kaava-alueen suunnittelussa tulisi myös huomioida, että Kirkkonummen kutsupohjaisen lähibussien pienkalustolla on sujuvat kulkumahdollisuudet alueella.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Mustikkarinteen asemakaava-alueelta parannetaan kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä Masalan suuntaan. Kävelyn ja pyöräilyn verkostoa jatketaan Sepänkyläntien varrella Ekoälykylään asti. Ekoälykylän keskeisiin tavoitteisiin kuuluu kestävän liikenteen periaatteiden mukaan tarjota asukkaille mm. yhteiskäyttöisiä sähkökulkuneuvoja, kimpakyytisovellusta sekä robottibusseja, joilla tuetaan kestävästä liikkumisesta sekä vähennetään oman auton omistamisen ja käytön tarvetta. Robottibussien tekniikka kehittyy kaiken aikaa, mutta tarvittaessa alkuvaiheessa niissä on kuljettaja ongelmatilanteiden välttämiseksi. Selostuksessa oli arvioitu kolmen, tällä hetkellä (v. 2020) suurimman matkustajamäärän mahdollistavaa robottibussin kapasiteettia. Bussien käyttötarvetta kartoitetaan käyttäjäkyselyillä, jolloin voidaan varautua riittävällä kalustolla, eikä robottibussien määrä ole rajattu valmisteluaineistossa esitettyyn kolmeen kappaleeseen. Ekologisen liikennejärjestelmän kehittämiseen on tarkoitus hakea EU-avustusta.

HSL:n kutsupohjaisen lähibussin on mahdollista kulkea alueella sujuvasti. Lisätään kaavaselostukseen maininta myös HSL:n kutsupohjaisen lähibussin käyttömahdollisuudesta.

3. Länsi-Uudenmaan museo

8.6.2020

3.1.

Suunnittelualueen itäosan neljä vuoden 2015 rakennusinventoinnissa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todettua rakennusta on osoitettu kaavan sr-merkinnällä ja Nissnikun pihamiljööön kulttuurihistoriallinen arvo on huomioitu erikseen YS-korttelialuetta koskevissa kaavamerkinnoissä ja -määräyksissä. Merkinnät ja määräystekstit vaikuttavat asianmukaisilta eikä museolla ole niihin kommentoitavaa.

Kaavan yleismääräysten rakennustapaa koskevat määräykset vaikuttavat niin ikään maiseman ja miljööön kannalta riittävältä kulttuuriympäristön näkökulmasta. Suunnittelualueen länsiosan ekokylän ja sen uudisrakentamisen osalta museolla ei ole kommentoitavaa. Rakentamistehokkuudeltaan väljempi vaihtoehto VE1 on todennäköisesti kuitenkin maisemallisesti kannattavampi.

Sepänkyläntien ja Hvittorpintien osoittamista historiallisina tielinjoina asianmukaisine kaavamääräyksineen tulee harkita. Kaavaselostuksessa tielinjausten historiallinen arvo on tuotu esiin, mutta sitä ei ole huomioitu kaavaluonnoksissa.

Suunnittelualueella sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet on merkitty kaavaan pääosin asianmukaisesti. Länsi-Uudenmaan museo esittää, että kaavaan merkitään myös Mosskarret E, jonka voidaan paikannustarkkuuden rajoissa olettaa tosiasiallisesti ulottuvan suunnittelualueen puolelle. Muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet on varustettu asianmukaisin kaavamerkinnoin.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaava-alueen ulkopuolelle ei osoiteta merkintöjä.

Järjestetään viranomaisneuvottelu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen historiallisten teiden merkitsemisestä.

4. Uudenmaan liitto

24.6.2020

4.1

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa alue on osoitettu taajamatoimintojen reservialueeksi merkinnällä, jolla osoitetaan pitkällä aikavälillä toteutettavat taajamatoimintojen alueet. Toteuttaminen on ajoitettava pääsääntöisesti maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle, 2030-luvulle. Kunta määrittelee kuitenkin alueen toteuttamisen tarkoituksenmukaisen ajoituksen suhteessa kunnan muihin käytettävissä oleviin taajama- tai työpaikkatoimintojen alueisiin.

Asemakaavan laadintaa ohjaa Kirkkonummen yleiskaava 2020. Koska suunnittelualueutta koskeva Masalan osayleiskaava on vireillä ja valmisteluaineiston mukaan asemakaava voidaan hyväksyä vasta sitten, kun Masalan osayleiskaava tulee lainvoimaiseksi, on voimassa olevat maakuntakaavojen merkinnät ja määräykset otettava suunnittelussa huomioon.

Asemakaavan luonnoksessa osoitettu maankäyttö on osittain voimassa olevan ja suunnittelua ohjaavan yleiskaavan mukaista. Tavoitteena on Masalan osayleiskaavan hyväksyminen vuonna 2021. Osayleiskaavan ja asemakaavan rinnakkainen valmistelu tuo tarpeellista taustatietoa ja perusteluja asemakaavan ratkaisuihin, kuten valmisteluvaiheessa esitettyihin alueen vaihtoehtoihin mitoitukseen ja aluetehokkuuksiin.

Valmisteluvaiheessa herää kysymys, onko ekologista avata uusia alueita vai olisiko ekologisempaa etsiä täydennysrakentamisen kohteita olemassa olevilta jo rakennetuilta alueilta? Asemakaavoitettava alue liittyy kuitenkin välittömästi Masalan taajamaan ja se tukeutuu Masalan keskustan palveluihin sekä Masalan asemaan, josta on toimivat lähiliikenteen raideyhteydet Espooseen ja Helsinkiin. Tämä perustelee myös ekologisen kylän sijoittamista suunnittelualueelle.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Mustikkarinteen asemakaavahanketta on edistetty vierillä olevan Uusimaa-kaavan 2050 mukaan. Maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaisesti Mustikkarinteen asemakaavan tavoitteena on ilmastonmuutoksen hillintä kestäväillä ratkaisuilla maakuntakaavassa osoitetulla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Alueen yhdyskuntarakennetta on tehostettu nykyiseen rakenteeseen ja Masalan keskustaan tukeutuen ja mm. turvattu luonnon sekä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ja kiinnitetty huomiota hulevesien hallintaan. Alueelle tavoitellaan ilmaston kannalta kestäväää energijärjestelmää asuinalueen yhteyteen toteutettavan aurinkoenergiavoimalan myötä.

Ekoälykylän suunnittelu on tullut vireille yksityisen maanomistajan kaavoitusaloitteesta. Hankkeella halutaan kehittää edistyksellistä ekologisen asumisen ja elämisen suunnannäyttäjänä toimivaa asuinaluetta kunnan strategioiden puitteissa sekä huomioiden muut suunnittelua ohjaavien reunaehdot. Alueen kehittämistä koskevat yksityiskohtaiset suunnitelmat tarkentavat alueelle kohdistuvia, aiemmin laadittuja maankäytön tavoitteita. Kuntakehitysjaosto on lausunut hankkeen olevan linjassa kunnan strategisten ja elinvoimaohjelman tavoitteiden kanssa. Ks. myös vastine 1.1.

4.2

Kirkkonummen kunta on kehittänyt rantaradan varren asemanseutuja, kuten Masalaa, viime vuosina voimakkaasti. Jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota myös asemakaavoittavan alueen riittävään aluetehokkuuteen, jotta kaavan tavoitteet voidaan toteuttaa. On tärkeää, että joukkoliikenteen ja palveluiden edellytyksiä voidaan parantaa sekä suunnittelualueella että Masalan paikalliskeskuksessa. Keskeistä on tarkastella alueen sisäistä joukkoliikennettä, jotta siitä tulee toimivaa ja joukkoliikenne voidaan toteuttaa tavoitetulla tavalla. Eri vuodenajat ja sääolosuhteet huomioon ottaen 2-3 km on melko pitkä matka asemalle kävellen tai pyörällä kulkien. On hyvä, että asemakaavalla voidaan parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

Valmisteluvaiheen luonnoksissa on otettu huomioon luonnonympäristön reunaehdot. Alueelle jää verrattain paljon rakentamattomia alueita. Myös maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitettu suunnittelualueen länsipuolen ulkoilureitti on mahdollista toteuttaa.

Länsiosan ekoälykylän tavoitteet ovat kannatettavia kohti hiilineutraalimpaa asumista ja liikumista. Jatkosuunnittelussa on hyvä pohtia alueen tavoitteiden osittaista hyödyntämistä koko suunnittelualueella esimerkiksi puurakentamisen edistämiseksi kaavamääräyksin.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Ekoälykylän keskeisiin tavoitteisiin kuuluu kestävän liikenteen periaatteiden mukaan tarjota asukkaille mm. yhteiskäyttöisiä sähkökulkuneuvoja, kimpakyytisovellusta sekä robottibusseja, joilla tuetaan kestävää liikkumista sekä vähennetään oman auton käyttötarvetta. Lisäksi kylätalolle voidaan sijoittaa e-kauppa, jonne voi tilata keskitetysti tuotteita. Tämä vähentää asiointitarvetta alueen ulkopuolella. Sähköautot ja -polkupyörät ladataan ekoälykylän alueella tuotetulla aurinkoenergialla. Robottibussien tekniikka kehittyy kaiken aikaa, mutta tarvittaessa alkuvaiheessa niissä on kuljettaja. Bussien käyttötarvetta kartoitetaan käyttäjäkyselyillä, jolloin voidaan varautua riittävällä kalustolla. Ekologisen liikennejärjestelmän kehittämiseen on tarkoitus hakea EU-avustusta.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu kattava kävelyn ja pyöräilyn reitistö, joka tukee näiden kulkumuotojen käyttämistä. Alueella on erilaisia työskentely- ja vapaa-ajanmahdollisuuksia, kuten erilaisia työtiloja, verstaita ja etätyöpisteitä. Lisäksi alueella työskentelyä tuetaan yhteiskäytössä olevien tilojen avulla ja yhteisöllisyyden kehittämistä erilaisilla kaikille yhteisillä toiminnoilla.

Määräyksiä on täydennetty rakentamisen ohjauksen ja puurakentamisen edistämisen osalta. Alueelle on laadittu erillinen lähiympäristö- ja rakentamistapaohje.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta antoi evästysesityksen VL/eko-alueiden pienentämisestä sekä tiiviimmästä täydennysrakentamisesta kaavan jatkosuunnittelua varten. Asemakaava-alueen itäosaan on laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella rakennuspaikkojen määrää on lisätty ja täydennysrakentamista on tiivistetty.

Kunnan maalla sijaitsevien AO-korttelialueiden kaavamääräyksiä on täydennetty lausunnon mukaisesti. Kaavaan on lisätty määräyksiä, joiden mukaan kunnan omistamilla tonteilla rakennusten on oltava massiivipuurunkoisia. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta.

5. Kirkkonummen kunta / Rakennusvalvonta

30.6.2020

5.1

Kaavamääräyksessä lukee seuraavasti "Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava aluetta varten tehtyä lähiympäristö- ja rakentamistapaohjetta." Valmisteluaineistossa ei löydy kyseistä olevaa dokumenttia.

Kaavoittajan vastine:

Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje on laadittu kaavaehdotusvaiheessa.

5.2

Vaihtoehdossa 2 tehokkuusluku on poikkeukseen suuri ollakseen A ja AP -alueella. Vastavalaista tehokkuusluku on käytetty lähinnä monikerroksisilla kerrostalotonteilla. Esteettömyys pitää huomioida jo kaavavaiheessa, että rakennukset ylipäänsä pystytään rakentamaan alueelle ilman laajoja maatäyttöjä ja maaleikkauksia eli rakentaminen on hyvin hankalasti toteutettavissa tämä vaihtoehdon mukaisesti.

Kerroslukua ei ole alleviivattu sitovaksi tai rakennuksien peittoalaa suhteessa tonttiin pinta-alaan määrätty. On havaittu muualla Kirkkonummella, että rakennuttajat pyrkivät käyttämään koko rakennusoikeuden yksitasoratkaisuun, jolloin tontin rakennusoikeutta on syytä vähentää niin, että tontille jää riittävästi oleskelupihaa. Kannattaa harkita kaavamääräystä: Sallitusta kerrosalasta saa rakennuskohtaisesti rakentaa enintään 60 % yhteen kerrokseen. Rinne- maastossa tulee käyttää rinneratkaisua".

Kaavoittajan vastine:

Pienennetään ekoälykylän A-keskustakortteleihin esitetty tehokkuusluku $e=0,35$ ja ekoälykylän AP kortteleissa $0,35-0,30$. Kaavaan on lisätty ekoälykylän A- ja AP-kortteleita koskeva määräys: "Vähintään 10 % korttelin pinta-alasta tulee varata asukkaiden yhteisiä piha-alueita." Näin rakennukset on myös helpompi sijoittaa maastoon esteettömästi ja oleskelupihaa jää enemmän.

5.3

Asuntojen keskikoot ovat pienentyneet merkittävästi viimeisten vuosien rakennuslupahakemuksissa. Etenkin asemakaavassa A ja AP merkityllä alueella olisi syytä rajoittaa pienimpien asuntojen määrää ja minimikokoa, kuten muissa viime aikaisissa asemakaavoissa Kirkkonummella. Autopaikkavaatimus 2 ap/asunto johtaa helposti siihen, että suurin osa pihasta on pysäköintialuetta. Mittakaavaltaan iso ja laaja pysäköintialue ei ole kovin viihtyisä eikä vohreä asumismiljö, mikä kaavaslostuksessa on kirjattu tavoitteeksi. Asemakaavaa laadittaessa on myös huomioitava ase autopaiikkojen sijoittaminen esimerkiksi asemakaavakarttaan.

Kaavoittajan vastine:

Autopaiikkojen sijaintia on tarkasteltu kaavan havainnekuvassa. Palvelualue lukuun ottamatta autopaiikkoja ei ole tarkoitus sijoittaa laajoille yhtenäisille pysäköintialueille, vaan erikseen jokaisen asunnon yhteyteen ja muutamiin pienempiin keskitettyihin pysäköintialueisiin AP-tonteilla. Näin välttään laajoilta pysäköintikentiltä pihapiirissä. Autopaiikkoja ei siten ole tarkoituksenmukaista merkitä kaavakartalle.

Asemakaavaehdotuksessa osoitetut korttelialueet on tarkoitus toteuttaa suurempina kokonaisuuksina, eikä ole tarkoituksenmukaista määritellä tonteittain sallittua tai kaikille tonteille yhtenäistä asuntojakaumaa, vaan asuntopuunnittelu kuuluu kaavan toteutusvaiheeseen. Ekoälykylään on ajateltu toteutettavan noin 300 asuntoa, joiden koko vaihtelee 40-160 h-m². Alueelle ei osoiteta sellaista kerrostalorakentamista, johon voisi toteutua hyvin pieniä yksioita.

5.4

Tonttijaossa AP ja A alueet pitää kaavassa merkitä sitovaksi, jotta vältetään siltä, että ne lohkotaan jälkepäin moneksi pieneksi kiinteistöksi tai kaavamääräyksellä edellyttää laadittavaksi erillinen tonttijako. Kirkkonummella on huomattu, että ohjeellisen tonttijakoon mukaiset tontit jaetaan useaksi kiinteistöksi, vastoin asemakaavan ohjeellista tonttijakoa.

Kaavoittajan vastine:

Ekoälykylä on tarkoitus toteuttaa osakeyhtiömuotoisesti, eikä rakennuksia ole tarkoitus lohkoa omille tonteilleen. Tämä tukee ekoälykylän tavoitteiden saavuttamista. Asemakaavaan on merkitty ohjeellinen tonttijako AO-korttelialueille.

5.5

AO-alueilla voisi sallia talousrakennuksen sijoittelun 2 metriä kiinteistön katurajasta, jolloin oleskelupihaa ahtaalla tontilla jäisi enemmän. Tämä on yleinen käytäntö muualla Kirkkonummella vastaavilla AO-tontilla.

Kaavoittajan vastine:

Määräyksiin on lisätty, että talousrakennukset saa AO-alueilla sijoittaa 2 metrin etäisyydelle katurajasta ja naapurin suostumuksella 2 metrin etäisyydelle tonttirajasta.

5.6

Asemakaavamerkintä s-1 yksityisomistuksessa olevalla AO tontilla ei ole puuston säilyvyyden kannalta paras mahdollinen kaavamerkintä. Paremmat edellytykset puuston säilymiselle saavutetaan sillä, että s-1 alue on asemakaavassa kokonaan lähivirkistysalueella.

Kaavoittajan vastine:

s-1 -alueiden rajauksia on muutettu ELY-keskuksen lausunnon perusteella ja merkinnällä on osoitettu liito-oravan ydinalueet. Liito-oravan ydinalue ulottuu yhdelle tontille olemassa olevaan pihapiiriin korttelissa 2060. Muille AO-tonteille ulottuu liito-oravalle soveltuvia alueita, joille ei jatkossa osoita erillistä merkintää. Ks. myös vastine 1.7.

5.7

Miten esteetön tieyhteys korttelin 2179 tontille 4 ja 5 pystytään järjestämään? Normaalisti 12 % nousu ajoluiskalla on maksimi. Ehkäpä ajoyhteys tulisi merkitä ns. "serpentiininä"? Kaavassa kannattaa ehkä miettiä muita ratkaisuja, jotka ovat helpommin toteutettavissa.

Kaavoittajan vastine:

Ajoyhteys on tonttien sisäinen järjestely, joka voi toteutua jyrkempänä kuin katulinjaus. Ajoyhteydet ovat ohjeellisia.

5.8

Korttelin 2060 YS ja 2170 P katuliittymän ohjeellinen sijainti olisi hyvä merkata myös kaavakarttaan. Vaihtoehtoisesti kaavakarttaan voi merkata liittymäkieltomerkinnän.

Kaavoittajan vastine:

Liittymien sijainti on merkitty YS-kortteliin 2060 liittymäkieltomerkintää käyttäen.

P-korttelialue 2170, kuten koko Hvittorpintien itäpuoli, on rajattu pois kaavaehdotuksesta.

5.9

Päiväkodin saattoliikenne on hyvin merkittävä ja se olisi hyvä miettiä asemakaavavaiheessa.

Kaavoittajan vastine:

Alueelle toteutettavat energiaratkaisut ovat täsmentyneet ja biokaasuvoimalalle varatusta alueesta voidaan luopua. Ekoälykylään suunniteltu päiväkotito on siirretty lähemmäs Sepänkyläntien liittymää, jolloin sen saattoliikenne on sujuvampaa.

5.10

Kortteli 2179 virkistysalueen läpi osoitetut "ajo"-merkinnät vaikuttavat hyvin sekavalta ja voivat aiheuttaa epäselvyyksiä kunnossapidosta ja heikentää virkistysalueen kaavan mukaista tarkoitusta. Toisen omistaman tontin läpi salliva rasiestie johtaa helposti naapuririitoihin. Eikö uusien rakentamattomien tonttien osalta ole löydettävissä katuliittymää suoraan kadulta? Tämä koskee etenkin tonttien 9 & 10 ajoyhteyttä.

Kaavoittajan vastine:

Ajoyhteydet on mainittujen tonttien osalta merkitty valmisteluaineistossa lähivirkistysalueen läpi, ei tontin läpi. Yhdyskuntatekniikan lautakunnan evästysesityksen mukaisesti VL/eko-alueita on pienennetty ja korttelialueita suurennettu. Samalla on jatkettu kadun linjausta ulottumaan uusille tonteille ja selkiytetty tonteille ajoa kokevia merkintöjä.

5.11

Tämä kaavamääräys kannattaa siirtää kaavaselostukseen: "Ilmastoystävällistä puurakentamista on suosittava alueen rakentamisessa.". Kaavamääräyksiin voidaan sen sijaan esimerkiksi kortteleittain määrittää, missä vaaditaan puuverhoiltu julkisivu ja missä muita julkisivumateriaalia.

"Rakennusalan ulkopuolelle jäävän tontin osan puustoa on hoidettava niin, että sen ominaispiirteet säilyvät. Suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa maisemankuvaa eikä luonnon monimuotoisuutta." Tämä kaavamääräys on hyvin tulkinnanvarainen ja epämääräinen, ja toivotaan tarkempia asemakaavamääräyksiä, jolloin rakennusvalvonnan rooli valvoa asemakaavan noudattamista olisi selkeämpää ja ennakoivaa. Kaavamääräykseen voisi esimerkiksi täydentää tekstillä, että "halkaisijaltaan yli 10 cm olevat puut on säilytettävä".

Kaavoittajan vastine:

Ilmastoystävällistä puurakentamista koskeva teksti on siirretty selostukseen. Alueelle on laadittu erillinen lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, joka liitetään kaavaehdotusaineistoon. Kaavamääräyksiä on täydennetty siten, että halkaisijaltaan yli 15 cm olevat puut on säilytettävä rakennusalan ulkopuolella sekä osana pihan kasvillisuutta. Kaavamääräyksiä on täydennetty puurakentamisen osalta.

5.12.

Radonhaittaan on muissa lainsäädännössä otettu kantaa eikä sitä tarvitse kirjoittaa erikseen kaavamääräykseen. Sen voi poistaa.

Kaavoittajan vastine:

Radonhaitan huomioimista koskeva määräys on poistettu.

5.13

Leikkipaikan ohjeellinen sijainti olisi hyvä merkitä kaavaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 155 § mukaan "asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten. Ne on turvallisesti erotettava liikenteelle varatusta alueesta." Kirkkonummi on lapsiystävällinen kunta ja leikkipaikat ovat järjestettävä kaiken ikäisille. Esimerkiksi seuraava kaavamääräys olisi hyvä etenkin A alueisiin: "leikki- ja oleskelualueet (le) on erotettava pysäköimispaikoista pensasaidolla tai rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla muurilla tai aidalla. Luonnon maasto- ja kalliomuotoja sekä kasvillisuutta tulee hyödyntää".

Kaavoittajan vastine:

A- ja AP -korttelialueille on lisätty määräys, että: "Korttelialueelle on järjestettävä leikkipaikka ja oleskelualue, joka tulee erottaa liikenteelle varatuista alueista sekä pysäköimispaikoista pensasaidolla tai rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla muurilla tai aidalla. Luonnon maasto- ja kalliomuotoja sekä kasvillisuutta tulee hyödyntää".

5.14

Jotta alue tulisi viihtyisäksi myös asemakaavamääräyksissä on oltava ehtoja rakennuksien peittoalasta, asuntojen määrästä ja yhteneväisestä rakennustavasta. Rakennusvalvonnalle ei ole kaavamääräyksissä juurikaan osoitettu mahdollisuutta valvoa rakentamistapaa, koska asemakaavassa ei ole asetettu tarkempia vaatimuksia rakennuksille niiden muodosta, koosta, materiaaleista tai väreistä.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, jossa kuvataan tarkemmin alueelle suunniteltua rakentamistapaa. Määräyksiin on lisätty, että A-korttelialueella rakennusten suurin sallittu koko on 600 k-m² ja AP-korttelialueella 400 k-m². AP-korttelialueiden 2173 ja 2175 väritystä sekä AO-korttelialueiden rakentamista koskevia määräyksiä on täydennetty:

"Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Rakennusten julkisivujen värisävyyn tulee olla vaalea (ei kuitenkaan valkoinen), punainen, vaalean harmaa, vaalean ruskea tai luontaisissa sävyissä käsitelty puuverhous.

Rakennuksen kattomuoto on harjakatto kaltevuudeltaan 1:2,5 ... 1:4 ja katemateriaali on tummanharmaa tai musta konesaumattu pelti tai tiilikatto. Katemateriaalina sallitaan myös aurinkopaneeli."

Ks. myös vastineet 5.2 ja 5.3.

5.15

Asemakaavan rakennuspaikkojen (ohjeelliset tontit) rakennusalat ovat ylimalkaisen viitteelliset, eivätkä sellaisenaan täytä asemakaavan sisältövaatimuksia pelkästään rajaamalla rakennusalan ulkopuolelle AO-korttelien reuna-alueet.

Kaavoittajan vastine:

AO-alueilla on käytetty osin samaa periaatetta kuin mm. Juhlakallion ja Tolsanjärven asemakaavoissa. Asemakaavaehdotuksessa on ohjeellinen tonttijako, jolloin rakennusalojen rajoja ei ole tarkoituksenmukaista määrittellä tonttien välisellä rajalla.

6. Kirkkonummen kunta / Tontti- ja paikkatietopalvelut

9.6.2020

6.1.

A-, AP- ja P-korttelialueiden tonteilta puuttuu tonttinumerot. Kirkkonummen kunnassa on asemakaavoissa käytössä pientalojen korttelialueilla ohjeellinen tonttijako. Ohjeellista tonttijakoa

käytettäessä on korttelin rakennuspaikkojen määrä ratkaistava jo kaavassa jakamalla kortteli ohjeellisiin tontteihin. Ohjeellisista tonttien rajoista voidaan myöhemmin lohkomisessa poiketa. Toissijaisena vaihtoehtona on edellytettävä erillisen tonttijaon laatimista kaavaan otettavalla yleismääräyksellä.

Kaavoittajan vastine:

Alue on tarkoitus toteuttaa osakeyhtiömuotoisena, eikä rakennuksia ole tarkoitus lohkoa omille tonteilleen. Kaavaan on lisätty tonttinumero. Ks. myös vastine 5.4.

6.2

Tonttipalvelut ei suosittele tontille osoitettujen rakennuspaikkojen määrän merkitsemistä paritomana (esim. "3 as"). Tällaiset merkinnät aiheuttavat oikeudellisia tulkintaongelmia rakennuspaikkojen määrässä silloin, kun alueelta lohkotaan ensin parillinen määrä tontteja. Pariton as-merkintä voi johtaa tulkintaongelmiin rakennuslupaa haettaessa ja riitatilanteisiin myyjän ja ostajan välillä.

Kaavoittajan vastine:

Valmisteluaineistossa esitetyt parittomat rakennuspaikat AO-tonteilla on ehdotusvaiheessa osoitettu ohjeellisella tonttijaolla lohkottavaksi.

6.3

YS-korttelialueella palveluasuntolakäyttöön 30 vuodeksi vuokratun kiinteistön rajat on säilytettävä ennallaan. Kiinteistön laajuutta ei pidä ilman painavaa syytä muuttaa siihen kohdistuvan vuokraoikeuden kirjauksen vuoksi. Masalan kehätien suuntaan merkitty tontin uloke voidaan osoittaa kaavassa esim. katualueeksi.

Kaavoittajan vastine:

Risteysalueelle osoitettu tontin laajennus on muutettu katualueeksi.

6.4

Eräällä yksityisomistuksessa olevalla kiinteistöllä on rekisteriin kirjattu hallinnanjakosopimus. Yhteisomistajien tasapuolinen kohtelu pitäisi turvata. Kaavaluonnoksessa itäpuoleinen hallinta-alue A saa uuden rakennuspaikan ja hallinta-alue B jää lähes kokonaan virkistysalueeksi.

Kaavoittajan vastine:

Kiinteistölle on merkitty kaksi tonttia hallinnanjakosopimuksen mukaisesti. Kiinteistön pohjoispuolella sijaitsee liito-oravan elinpiiri ja Sepänkyläntien vastakkaisella puolella sijaitsee toinen elinpiiri. Tonttien rajalle on osoitettu säilytettävää puustoa, jotta kulkuyhteys elinpiirien välillä tulee turvatuksi.

6.5

Kaavaselostuksesta ei käy tarkemmin ilmi, mihin käyttöön korttelin 2170 P-tontti on varattu. Kaavassa osoitetusta tontista yli kolmasosa on yksityisessä omistuksessa olevan kiinteistön aluetta, jossa sijaitsee 60-luvulla rakennettu asuinrakennus.

Kaavoittajan vastine:

Aluevaraus vastaa Masalan osayleiskaavan valmisteluaineistossa osoitettua palvelujen ja hallinnon aluetta. P-korttelialue 2170, kuten koko Hvittorpintien itäpuoli, on rajattu pois kaavaehdotuksesta. Hvittorpintien itäpuolen maankäyttö ratkaistaan alueen tulevissa kaavahankkeissa.

6.6

YS-tonttiin rajoittuvalta AO-tontilta puuttuu korttelinumero, tai jos tontin on ajateltu kuuluvan kortteliin 2060, pitää tontin raja osoittaa ohuemmalla viivalla.

Kaavoittajan vastine:

AO-tontti kuuluu korttelin 2060. Tontin raja on merkitty tavanomaisen käytännön mukaisesti korttelia tai korttelinosaa kuvaavalla rajalla korttelinosien erilaisen käyttötarkoituksen takia.

6.7

Korttelin 2177 tontti nro 1 on muotoiltu epäkäytännöllisesti kiilanmuotoiseksi, eikä siten täytä rakentamiskelpoisen rakennuspaikan vaatimuksia.

Kaavoittajan vastine:

AO-tontin rajausta on muutettu käytännöllisemmän muotoiseksi.

6.8

Vaihtoehdossa 1 kaavakartalta jaa tulkinnanvaraiseksi, mihin kortteliin ja mihin käyttötarkoitukseen VP-alueen pohjoispuoliset korttelialueet kuuluvat.

Kaavoittajan vastine:

Alueet kuuluvat valmisteluaineiston vaihtoehdossa 1 AP- kortteleihin 2186 ja 2185. Suunnittelua on jatkettu valmisteluvaiheen vaihtoehdon 2 pohjalta.

6.9

Vaihtoehdossa 1 pitäisi korttelin 2189 P-tontin rakennusalan muotoilussa paremmin huomioida tontin rakentamiskelpoisuus.

Kaavoittajan vastine:

Suunnittelua on jatkettu valmisteluvaiheen vaihtoehdon 2 osoittaman maankäytön pohjalta.

7. Caruna Espoo Oy

15.7.2020

7.1

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Kaava-alueen länsireunassa kulkeva 110 kV voimajohto ja suunnitteilla olevat uudet 110 kV johdot ovat merkitty kaavaan johtoa varten varattu alueen osa merkinnällä. Johtoalue on yksilöity z tunnuksella (sähkölinja), joka selite puuttuu asemakaavamerkinnöistä.

Kaavoittajan vastine:

Uudelle voimajohdolle on kaavaehdotuksessa osoitettu johtovaraus EV/yk-alueelle ja poistettu z merkintä. Johtoalueilla sijaitsevia johtotyyppejä ei ole tarpeen yksilöidä.

7.2

Uuden kaavan myötä sähkön käyttö alueella kasvaa ja tarvitaan maakaapelointeja ja uusia muuntamoita. Pyydämme, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet (n. 20 m²) nykyisille puistomuuntamoille sekä uusille muuntamoille liitteiden mukaisesti. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Rakennusten ja muuntamon välisen etäisyyden tulisi olla vähintään palomääräysten mukainen (8m).

Mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Meillä ei ole muuta lisättävää kaavaluonnosvaiheeseen. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös ehdotusvaiheessa, kun asemakaava tarkentuu.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaava-alueen länsiosaan eli Ekoälykylään toteutetaan mm. aurinkopaneelilenttä sekä lämmönvarastointijärjestelmä, joilla Ekoälykylästä saadaan lähes energiaomavarainen. Alue liitetään kuitenkin myös valtakunnalliseen verkostoon. Alueen itäosaan toteutetaan Carunan sähköverkosto. Ks. myös vastine 1.5.

Nykyiset Sepänkylänien eteläpuolella sijaitsevat muuntamot ovat Mustikkariinteen asemakaava-alueen ulkopuolella. Puistojen varaukset ovat muuttuneet kaavaehdotuksessa, eikä muuntamoita ole voitu osoittaa lausunnossa esitettyyn paikkaan. Asemakaava-alueen itäosan puistoalueille on merkitty uusien puistomuuntamoiden varaukset.

8. Fingrid Oyj**6.7.2020****8.1**

Olemme lausuneet asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 16.1.2019. Asemakaavaluonnoksissa alueella sijaitsevia Fingridin 110 kV voimajohtoa Inkoo-Espoo ja 150 kV Estlink 1 sähkökaapelia kuvaava vaara-alue (v) on merkitty noin 64 metriä leveänä. Fingridin näkökulmasta 48 metriä johtoalue (lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus) on riittävä tilavaraus.

Kaavoittajan vastine:

Fingridin johtojen tarvitsema vaara-alue on supistettu 24 metrin levyiseksi voimalinjan länsipuolella. Itäpuolella on varauduttu Carunan uuteen 110 kV-voimajohtohankkeeseen. Johtoalueen kokonaisleveydeksi on merkitty 91 metriä, joka on selvitetty yhdessä Fingridin kanssa. Alue on merkitty suojaviheralueeksi (EV) ja osin energiahuollonalueeksi (EN).

8.2

Asemakaavan selostuksessa sivulla 34 todetaan seuraavaa: ”Voimalinja-alueet on merkitty asemakaavassa osin energiahuollon alueeksi, osin virkistysalueiksi, joille on osoitettu myös palstaviljelyalue.” Fingridin johtojen johtoalueella ei vaikuta olevan palstaviljelyalueeksi varattavaa alueen osaa (rp), mutta johtoalueen hyötykäyttö on mahdollista Fingridin ohjeita noudattaen, mihin myös selostuksen tekstissä viitataan asianmukaisesti.

Kaavoittajan vastine:

Palstaviljelyalue on merkitty luode-kaakkosuuntaisen voimalinjan alueelle, joka on Carunan omistuksessa. Carunan määritelmän mukaisesti johtoalueella istutuksien korkeus on rajoitettu koko kasvukauden ajaksi maksimissaan kahteen metriin.

8.3

Vaihtoehdossa 1 asemakaavakartalla EN-alueella on ku-kirjaimet alueen osaa merkitsemässä, mutta merkinnälle ei löytynyt selitystä.

Kaavoittajan vastine:

Virheellinen ku-merkintä on poistettu kaavakartalta ehdotusvaiheessa.

8.4

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu EN-alue, jolle saa rakentaa aurinkovoimalaitoksen. Fingridin 110 kV voimajohto ja Estlink sähkökaapeli sijoittuvat alueen keskelle. Aurinkovoimapuistoista ei ole Suomessa vielä juuri kokemuksia varsinkaan kantaverkon läheisyydessä. Olemme kuitenkin ennakoineet aurinkovoimaloiden yleistymistä ja laatineet periaatteet niiden sijoittamisesta voimajohtoihin nähden (lausunnossa listaus). Keskeisin ohje on, että aurinkovoimalat tulee sijoittaa johtoaukean ulkopuolelle. Aurinkovoimaloiden sijoituksesta on hyvä

pyytää hyvissä ajoin Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämälausunnossa aurinkovoimalan rakentamisesta ja toiminnasta annetaan kuitenkin mahdollisesti vielä tapauskohtaisia tarkempia ohjeita.

Kaavoittajan vastine:

Aurinkovoimala sijoitetaan johtoaukean ulkopuolelle merkitylle energiahuollon korttelialueelle (EN). Aurinkovoimalaa suunnitellessa ollaan yhteydessä Fingridin sekä Carunan kanssa. Merkitty kaavaselostukseen tiedoksi aurinkovoimalan toteutusta varten.

8.5

Fingridillä ei ole huomauttavaa kaavaehdotuksesta, mutta edellisessä lausunnossamme esiin tuodut seikat pitää ottaa huomioon myös jatkosuunnittelussa.

Fingrid Oyj lausunto Mustikkarinteen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 16.1.2019:

Alueella sijaitsevalle 110 kV voimajohdolle on lunastettu 48 metriä leveä johtoalue, jolla on 28 metriä leveä johtoaukea, jolla on rakennusrajoitus 14 metriä molempiin suuntiin johdon keskilinjasta. Johtoalue tulee merkitä kokonaisuudessaan asemakaavaan eikä sille tule osoittaa rakennusaloja. Estlink 1 sähkökaapelin johtoalueen leveys on 7 metriä. Kaapelialueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Kaapelialue tulee pitää puutto- mana. Kaapelialueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa, eikä se saa aiheuttaa vaaraa kaapelin käytölle ja kunnossa pysymiselle. Kaapeli sijoittuu osin voimajohdon johtoalueelle. Lausunnossa on yleisiä ohjeita voimajohtoalueiden käytöstä.

Kaavoittajan vastine:

Aurinkovoimalaa suunnitellessa ollaan yhteydessä Fingridin sekä Carunan kanssa. Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineistossa esitettyä johtoalueen leveyttä on tarkennettu siten, että se vastaa ilmoitettua käyttöoikeuden supistusta sekä huomioi Carunan voimajohtosuunnitelman. Ks. vastine 8.1.

8.6

Fingrid Oyj:n voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta. Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä.

Kaavoittajan vastine:

Lausunnot on pyydetty seuraavilta tahoilta: Caruna, Fortum Power and Heat Oy, Elisa Oyj, TeliaSonera Finland Oyj, DNA Oyj ja Gasum Oy Ab. Lausunto pyydetään Fingridiltä myös kaavaehdotusvaiheessa.

9. Espoon seudun ympäristöterveys

17.7.2020

9.1

Asemakaava on laadittava siten, ettei alueen asukkaille aiheudu terveydellistä haittaa, kuten meluhaittoja tai talousveden laadun heikkenemistä. Tämä tulee huomioida alueelle rakennettavien asuntojen sijoittelussa, suunnittelussa sekä rakentamisessa. Asemakaavassa on kiinnitettävä huomiota mm., että urheilukenttää käyttävät saattavat aiheuttaa meluhaittaa naapurustoon.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Alueelle ei ole osoitettu urheilukenttää. Asukkaiden ulko-oleskelualueita käytäessä aiheuttama melu on normaalia asumiseen liittyvää toimintaa.

9.2

Asemakaavassa olisi hyvä huomioida mahdollisuus suoralta auringonpaisteelta suojautumiseen (lämpötilat ja UV-säteet) esim. jättämälle alueelle suojaavia korkeita puita.

Kaavoittajan vastine:

Alueella säilyy runsaasti puustoisia viheralueita. Määräyksiä on täydennetty korttelialueella säilytettävän puuston osalta. Ks. vastine 5.11.

9.3

Mahdollisten puunpoltosta aiheutuvien savuhaittojen ehkäisemiseksi pientalojen tonteille on hyvä varata riittävä tila polttopuun säilytykselle ja kuivaukselle. Mahdollisten savuhaittojen ehkäisyssä on hyvä huomioida uusien ja vanhojen kiinteistöjen sijoittelu.

Kaavoittajan vastine:

Tonttien omistajat vastaavat tonteillaan tapahtuvan polttopuun säilyttämisestä. Rakennusten ja tilojen tarkempi sijoittelu on asemakaavan toteutussuunnittelua ja huomioidaan rakennuslupavaiheessa.

9.4

Alueen talousvesikaivot tulee kartoittaa, eikä tulevilla toiminnoilla saa heikentää toiminnassa olevien kaivojen veden laatua tai riittävyyttä. Tulee huolehtia siitä, että alueen asukkailla on käytettävissä riittävästi laadultaan hyvää talousvettä. Asemakaava-alueella hule- ja jäteveden käsittelyjärjestelmässä ei saa olla talousveden laatua heikentäviä tekijöitä.

Kaavoittajan vastine:

Koko asemakaava-alue liitetään asemakaavan toteutuksen myötä kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Hulevesien käsittely suunnitellaan asianmukaisesti ja hyväksytetään kunnassa ennen toteutusta.

10. Kirkkonummen ympäristöyhdistys

17.6.2020

10.1

Vaikka valmisteluaineistossa on hyvääkin, ainoastaan sen itäosan täydennysrakentaminen on mahdollista hyväksyä. Länsiosan "ekoälykylä" hajottaisi yhdyskuntarakennetta ja sen asukkaiden liikkuminen perustuisi liian suurelta osin yksityisautoiluun. Tämä aiheuttaisi painetta uusien teiden rakentamiseen Keskusmetsän ja Högsätersintien METSO I ja II -alueen halki, jotka ovat tärkeitä asukkaille ja luonnon monimuotoisuudelle.

Väärän sijainnin lisäksi on erittäin harmillista, että idea "Ekoälykylän tavoitteena on olla kestävä kehityksen ja tulevaisuuden asumisen edelläkävijä" ei konkretisoidu suunnitelmassa. Kylän vesihuolto perustuisi tavanomaiseen kunnallistekniikkaan, aurinkopaneelikenttää suunnitellaan turvepohjaiseen taimikkoon, jonka maankäyttö tulisi pohtia sen pohjalta, miten vähentää ojitetun turvemaan metaanipäästöjä ja parantaa taimenpuro Jolkbyjoen ekologista tilaa. "Ekologisesti edistyskellisen asuinalueen rakentaminen" ei erotu kaikessa uudisrakentamisessa yleisistä trendeistä: puurakentaminen, eristys vähintään lähes passiivienergiatasoa, maalämpö ja aurinkopaneelit.

Valmisteluaineistossa on hyvä malli rakentamisen keskittämisestä ja sen vastapainona laajemmasta yhtenäisestä viheralueesta - paikka vaan on näin suurelle rakentamisen määrälle aivan väärä.

Kaavoittajan vastine:

Ekoälykylän keskeisiin tavoitteisiin kuuluu kestävän liikenteen periaatteiden mukaan tarjota asukkaille mm. yhteiskäyttöisiä sähkökulkuneuvoja, kimpakyytiso-vellusta sekä robottibusseja, joilla tuetaan kestävää liikkumista sekä vähennetään oman auton käyttötarvetta. Lisäksi kylätalolle sijoitettavin palveluin sekä työ- ja harrastetiloin tuetaan omaehtoista sekä kyläläisten organisoimaa ryhmäharrastustoimintaa, joiden avulla voidaan vähentää liikkumistarvetta. Liikenne suuntautuu pääosin Sepänkyläntietä Masalan keskustan suuntaan, jonne on tavoitteena toteuttaa robottibussiyhteys. Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu kattava kävelyn ja pyöräilyn reitistö, joka tukee näiden kulkumuotojen käyttämistä. Ks. myös vastine 1.2. Joukkoliikenteen järjestämisestä alueelle neuvotellaan Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän kanssa kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

Ekoälykylän alueelle on tarkoitus toteuttaa alueellinen energiajärjestelmä, ja toteutettavan aurinkopaneelikentän avulla aiotaan tuottaa vuositasolla enemmän energiaa kuin alueella kulutetaan asumiseen ja liikkumiseen. Tämän mahdollistaa kattava aurinkosähkön tuottaminen ja varastointi, aurinkolämmön talteenotto ja kausivarastointi yhdistettynä tehokkaisiin lämpöpumppeihin. Ekoälykylästä tulee lähes energiaomavarainen. Alueen energiajärjestelmän sekä liikenteen osalta tavoitteena on innovoida uusia teknisesti edistyksellisiä ratkaisuja aluekohtaisiin tarpeisiin.

Kaavan selvityksiin kuuluu Masalan ekoälykylän kasvihuonekaasupäästöjen ja ilmastovaikutusten arviointi, LCA Inno Oy, 20.10.2019. Siinä on tarkasteltu kasvihuonepäästöjä ja ilmastovaikutuksia ekoälykylän elinkaaren eli rakentamisen, talojen tuottamisen, sähkö- ja lämpöenergian sekä asukkaiden liikkumisen ja käytön ajalta. Vaikutusten arvioinnin pohjalta kehitetään edelleen ekoälykylän teknisiä ratkaisuja.

Mustikkarinteen ekoälykylän tavoitteena on olla mahdollisimman vähähiilinen. Ilmastonmuutoksen hillintä edellyttää asuinalueiden rakentamisessa uudenlaisia ratkaisuja, jossa kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen on mukana kaikissa vaiheissa raaka-aineiden hankinnasta rakennusten ylläpitoon ja purkuun asti. Rakennusmateriaaleihin käytetty puu on täysi-ikäistä, kasvunsa päättänyttä puuta, joka ei enää merkittävässä määrin sido lisää hiiltä. Rakennuksissa puumateriaali toimii hiilivarastona ja mahdollistaa uuden hiiltä sitovan hiilinielun muodostumisen metsän nykyiselle kasvupaikalle sekä kompensoi siten puuston vähenemistä Mustikkarinteen alueella. Masalan ekoälykylä on keskimääräistä sähkön ja lämmön tuotantoa huomattavasti ekologisempi alueelle suunnitellun aurinkovoimalan myötä. Ekoälykylän yhdeksi merkittäväksi ansioksi voidaan laskea matalapäästöisen energiantuotantokapasiteetin lisäämisen. Lisäksi tavoitteena oleva sähköautojen käyttö ja lataus alueella tuotetulla aurinkoenergialla alentaa merkittävästi liikkumisen päästöjä.

Alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma, jonka mukaisesti kaavaehdotuksessa on esitetty kaksi ohjeellista hulevesien käsittelyaluetta. Hulevesien palauttamisella luonnon kiertokulkuun ja mahdollisella suoalueen ennallistamisella voidaan edistää myönteisiä ilmastovaikutuksia.

Mustikkarinteen asemakaava-alueen rakennukset liitetään kunnan vesijohto- ja viemäriverkostoon. Ekoälykylässä tarkoitus on kuitenkin ottaa jäteveden lämpöenergiaa talteen. Granlund Consultingin tekemän laskelman mukaan jäteveden lämmöntalteenotto vastaa 17 % koko kylän lämpöenergian tarpeesta. Hukka-

lämmön talteenotto ei ole pienissä yksiköissä järkevää. Ekoälykylän volyymissa takaismaksuaika muuttuu kohtuulliseksi.

Masalan osayleiskaavan yhteydessä on laadittu Mustikkarinteen asemakaava ja Masalan osayleiskaava, liikennetarkastelut 8.4.2020 (Ramboll), jossa on tarkasteltu Masalan alueen liikenteellinen toimivuus Mustikkarinteen asemakaavan aiheuttama liikenteen lisäys huomioiden. Selvityksen loppupäätelmissä todetaan, että Mustikkarinteen merkitys liikennejärjestelmän toimivuuteen ei ole ratkaisevan mitoituvaihtoehdosta riippumatta.

10.2

Liito-oravalle varatut suojelualueet ovat positiivinen ehdotus. Mutta ne eivät korvaa sitä tosi-seikkaa, että liito-oravainventoinnin jälkeen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa on hakattu. Tästä kunta on tehnyt tutkintapyyntöä poliisille.

Kaavoittajan vastine:

Luonnonsuojelulain 49 § mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

ELY-keskuksen lausunnon mukaan ainoastaan liito-oravan ydinalue on luonnonsuojelulain tarkoittama liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Ks. vastine 1.7. Tästä syystä liito-oravalle soveltuvilta alueilta on poistettu s-1-merkintä niin, että s-1-merkintä kattaa liito-oravan ydinalueet. Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineistossa on liito-oravan liikkumismahdollisuudet ydinalueiden välillä turvattu VL/eko-varauksilla.

Bråtaäng-kiinteistön alueella on tehty harvennushakkuuta kesä-heinäkuussa 2017 metsänhoitoyhdistyksen eteläisen metsäreviirin toimesta. Metsänhoitoyhdistys on lisäksi ennen hakkuiden toteuttamista ollut yhteydessä Kirkkonummen kuntaan ja tiedustellut mahdollista estettä harvennushakkuulle. Samalla on heidän toimestaan poistettu läheisestä kuusikosta muutama kaarnakuoriaisen syömä kuusi tuholaisten leviämisen estämiseksi sekä kuorma-autojen näkyvyydelle vaarallisia puita Sepänkyläntien varrelta.

Pöyryn laatimaan liito-oravaselvitykseen liittyvät maastokäynnit on tehty 4.5.2017. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto, järeät haavat sekä tuore lehto rajattiin Bråtatängenin luoteispuolella sijaitsevan mäen itä, pohjois- ja länsirinteelle ja mäki merkittiin liito-oravan ydinalueeksi. Mainittu harvennushakkuu ei ulotu tälle alueelle. Kirkkonummen kunta on myös teettänyt 2019 liito-oravaselvityksen Masalan ja Luoman osayleiskaavojen alueella (Luontoselvitys Metsänen). Selvityksessä on osoitettu liito-oravan ydinalueet sekä liito-oravalle soveltuvat alueet. Kyseinen hakkuu sijaitsee liito-oravalle soveltuvalla alueella.

10.3

Kaava-alueen länsiosan "ekoälykylän" alue on voimassa olevien maakunta- ja yleiskaavan sekä valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden vastainen. Kauniista robottibusseihin, yhteiskäyttöisiin sähköpyöriin ja -autoihin sekä kimpapakyytipalveluihin perustuvasta ajatuksista huolimatta se tukeutuisi yksityisautoiluun, jopa niin että kaavakarttaan on merkitty varaus monin tavoin ongelmalliselle "Masalan kehätielle".

2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialueeksi, jonka käyttöönotto on ajoitettu 2030-luvulle. Ilmastonmuutos- ja monimuotoisuuskriisien takia on selvää, että näitä alueita on tarkasteltava uudestaan reunaehto- ja valossa, eikä sellaisten toteuttamista ennakoivasti 2020-luvulla voida pitää maakuntakaavan

mukaisena. Taajama-alueiden laajentumisen mahdollisuus on tältä osin nähty myös Uusimaa-kaavaa 2050 tehdessä, sillä itäosaa lukuun ottamatta alue ei enää kuulu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Asemakaavaehdotus yrittää tässä johtaa harhaan länsiosan osalta, kun siinä lukee "Suunnittelualaue on Uusimaa 2050 -kaavaehdotuksessa osin osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi." Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava 2050 kumoaa alueen kaikki lainvoimaiset maakuntakaavat.

Voimassa olevassa Kirkkonummen yleiskaavassa länsiosa suunnitellusta kaava-alueesta on M- eli maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaavan itäosan täydennysrakentaminen eheyttää Masalan läntisiä pientaloalueita ja uusimmassa MAL 2019-sopimuksessa Mustikkarinteen asemakaava on ensisijaisella kehittämisvyöhykkeellä. Kaava-alueen länsipuolen ekologisen koerakentamisen pilottihankkeen asemakaavoitus on alueidenkäyttötavoitteiden mukainen erityisesti ilmastomuutoksen torjumisen kannalta. Niin ikään kaavaprosessin aikana pyritään ratkaisemaan myös uusia asukkaita palveleva joukkoliikennehaaste.

Uudenmaan liitto toteaa lausunnossaan (katso vastine 4.1), että kunta määrittelee alueiden toteuttamisen tarkoituksen mukaisen toteuttamisen suhteessa muihin käytettävissä oleviin taajama- ja työpaikka-alueisiin. Uudenmaan liitto näkee alueen kehittämisen positiivisena, koska se tukeutuu Masalan taajamaan ja palveluihin sekä Masalan asemaan.

Uusimaa-kaavassa 2050 on taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke esitetty yleispiirteisenä rasterina. Maakuntakaavan yleispiirteisyyden vuoksi ja Masalaan tukeutumisen takia asemakaava noudattaa Uusimaa-kaavan 2050 periaatteita.

Kirkkonummen yleiskaava 2020 on laadittu nimensä mukaisesti ohjaamaan maankäyttöä vuoteen 2020 asti. Asemakaava tarkentaa yleispiirteisempää yleiskaavaa. Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineistossa osoitetut viheralueet painottuvat myös voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti alueen länsiosaan. Vireillä olevassa Masalan osayleiskaavassa ajantasaistetaan alueen maankäytön pitkän aikavälin tavoitteet ja tarkastellaan Mustikkarinteen asemakaava-aluetta osana Masalan seudun rakennetta. Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineiston mitoitusta on täsmennetty ja sovitettu ehdotusvaiheessa osayleiskaavan tavoitteiden mukaiseksi. Mustikkarinteen asemakaavaehdotusta sekä Masalan osayleiskaavaehdotusta on työstyetty rinnakkain.

Ks. myös vastineet 1.1, 4.1 ja 4.2.

10.4

Masalan ja Luoman kehityskuvassa Masalaa koskevat yleiset tavoitteet liittyvät lähinnä asemanseudun kehittämiseen ja jo olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien hyödyntämiseen. Uusien alueiden suunnittelussa tulee hyödyntää jo olemassa olevia hyviä liikenneyhteyksiä ja tavoitella yksityisautoilusta riippuvuuden vähentämistä sekä suunnitella uudet alueet lähtökohteisesti tukeutumaan joukkoliikenteeseen. Masalan ja Luoman kehityskuvan mukaan sujuva liikkuminen sisältää päivittäisen työmatka- ja asiointiliikenteen lisäksi toimivat virkistys- ja ekologiset yhteydet.

Osayleiskaavan valmisteluaineistossa esitetyt uudet laajat AP alueet, joihin "ekoälykylä" kuuluu, ja niiden vaatimat uudet tieyhteydet eivät tue Masalan ja Luoman kehityskuvassa esitettyjä yleisiä tavoitteita. Kirkkonummen kehityskuvan ennusteessa Masalan ja Kartanonrannan väestö kasvaa 10 000 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä, ja alueen kasvupotentiaalın katso-

taan olevan jopa noin 15 000 asukasta. Kunnan kaavavaranto on nyt hyvä ja mm. ilmastonmuutos tulee väistämättä aiheuttamaan suuriakin muutoksia asumisessa ja liikkumisessa jo seuraavan 10 vuoden aikana. Ei ole ilmennyt mitään uusia seikkoja, jotka puoltaisivat kehityskuvien tavoitteiden vastaista kaavoitusta kävelyvyöhykkeen ulkopuolella.

Kaavoittajan vastine:

Kehityskuvalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia, vaan se on alueen kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma. Masalan ja Luoman kehityskuvassa 2040 on Mustikkarinteen asemakaava-alueen keskiosaan merkitty uusi asuinalue olemassa olevan ja tiivistyvän asuinalueen länsipuolelle. Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineisto sekä Masalan osayleiskaavan valmisteluaineisto ovat tämän tavoitteen mukaisia.

Kirkkonummen kuntakehitysjaosto on lausunut molempien valmisteluaineiston vaihtoehtojen olevan kehityskuvan mukaisia, tukevan kunnan kestävästä kehityksen ja ilmastonmuutostavoitteita, vahvistavan palveluverkkoa ja elinkeinotoimintaa erityisesti Masalassa sekä kunnan keskustan palveluita ja uudenlaisin lähi-liikkumISRatkaisuIN nyky aikaista liikumista. Ks. myös vastine 11.

10.5

Koska asemakaavan valmistelulla pyritään vaikuttamaan yleiskaavan valmisteluun, toistamme lausumamme: "Masalan osayleiskaavaluonnoksessa ehdotetut uudet AP-alueet (ml. "ekokylä") hajauttavat yhdyskuntarakennetta ja heijastuvat kaavassa paineena osoittaa uusia tieyhteyksiä merkittävälle yksityisautoilun lisääntymiselle Masalan länsilaidalta uudelle eritasoliittymälle kehä III:lle ja itäiselle Masalantielle. Ehdotetut uudet tielinjaukset johtavat sivuun asemanseudusta ja Masalan palveluista. Teiden on suuntauduttava kohti palveluita eli Masalan keskustaan, poikittaiskulku on mahdollistettava vain kevyelle liikenteelle. Esitettyjä uusia AP-alueita teineen ei tarvita tällä hetkellä, eikä tulevaisuudessa väestötavoitteen saavuttamiseksi. Ne tulee poistaa yleiskaavasta." Mustikkarinnettä ja Sepänkyläntien eteläpuolta ei pidä rakentaa uusien teiden varaan. Myös asukkaat vastustavat niitä suuresti.

Högsätersintien molemmin puolin on luonnoltaan arvokasta metsää, liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, mahdollisesti viitasammakkoalue, hirvet käyttävät sitä aktiivisesti siirtyessään laidunten välillä ja koululaiset liikkuvat alueella hiihtäen. Metsä jäisi ehdotetun "Masalan kehätien" alle. Uudet esitetyt tieyhteydet katkaisisivat pahasti nyt toimivat virkistysreitit ja viheryhteydet. Keskusmetsän ja Skogsätersintien metsän säilyminen nykyisellään arvokkaina luonto- ja lähivirkistysalueina on tärkeää. Tarkemmin lausunnossamme Masalan osayleiskaavan valmisteluaineistosta. "Masalan kehätie" ei ole voimassa olevan yleiskaavan eikä maakuntakaavan mukainen eikä sitä tule esittää Mustikkarinteen asemakaavaan.

Kaavoittajan vastine:

Kirkkonummen kunta kehittää Masalan seutua kuntastrategian sekä muiden maankäyttöä ohjaavien strategia-asiakirjojen tavoitteiden mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain (36 § ja 51 §) mukaan kunnan tulee huolehtia asemakaava- ja yleiskaavojen ajantasaisuudesta ja päivittää ne vastaamaan muuttuneita maankäytön tarpeita. Tässä tapauksessa osayleiskaavoitus etenee rinnakkain ja Mustikkarinteen asemakaavaehdotuksessa on noudatettu Kirkkonummen kunnan asettamia tavoitteita. Mustikkarinteen aineistoa täydennetään ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Masalan osayleiskaavan liikenneselvityksellä. Maakuntakaavassa ei esitetä taajaman sisäisiä teitä, vaan ne kuuluvat tarkempaan kuntien kaavoitukseen eikä Masalan kehätie siten ole maakuntakaavan vastainen.

Mustikkarinteen asemakaava-alue tukeutuu Masalan taajamaan. Kaikki Masalan ympäristön liikenne ei suuntaudu Masalan keskustaan, vaan myös Kehä III suuntaisesti Masalasta pois päin, minkä takia Masalan osayleiskaavan valmiste-

luaineistossa on osoitettu keskustan kiertäviä yhteyksiä, joilla vältetään tarpeetonta Masalan liittymien ruuhkautumista ja siten parannetaan myös liikenneturvallisuutta.

Ramboll on laatinut Mustikkarinteen asemakaavan ja Masalan osayleiskaavan liikennetarkastelut (v.2020), jossa on tarkasteltu mm. Masalan liittymien toimivuutta ennustetilanteessa 2050 huomioiden tulevaisuudessa toteutettavien uusien taajaman laajentumisalueiden liikennemäärät. Mustikkarinteen osalta selvityksessä haluttiin varautua pahimpaan tilanteeseen, joten se on laadittu käyttäen tavanomaisia asuinalueen matkatuotoslukuja, vaikka tavoitteena on hyödyntää kestäviä kulkutapoja ja vähentää henkilöautoliikennettä. Selvityksen johtopäätelmissä todetaan, että Mustikkarinteen merkitys liikennejärjestelmän toimivuuteen ei ole ratkaiseva sen mitoitusvaihtoehdosta riippumatta.

Kirkkonummen kunta vastaa erikseen Masalan osayleiskaavan valmisteluaineistoon sekä siinä esitettyyn tielinjaukseen jätettyyn palautteeseen. Hvittorpintien itäpuoli, Masalan kehätie mukaan lukien, rajataan pois kaavaehdotuksesta. Näiden suunnittelu ja toteutus täsmentyy kunnan tulevan kaavoituksen myötä.

10.6

Liikenneratkaisut pohjaavat ekokylän osalta käytännössä täysin yksityisautoiluun. Työ-, asiointi- ja harrastematkat suuntautuvat pääosin Masalan keskustaan ja siitä eteenpäin. Suurimmalle osalle 2 - 2,5 km on liian pitkä kävely- ja talvipyöräilymatka. Lisäksi esim. päiväkotien kautta kulkeminen ja työpaikan sijainti vaihtoyhteyden päässä Masalasta lisää houkutusta yksityisautoiluun. Kaavan tekijätäkään eivät näytä uskovan asukkaiden sitoutumiseen yksityisautoilun välttämiseen tai robottibussien suurten kulujen maksamiseen. Yksityisautoiluun tukeutumisesta kertoo autopaikkamitoituskin, joka ei poikkea Kirkkonummen yleistä mitoituksesta. Kaavaluonnoksessa ei ole yksityisautolla liikkeelle lähtemisen kynnystä nostavia keinoja, kuten yhteinen parkkipaikka alueen reunalla.

Valtakunnallisen henkilöliikennetutkimuksen 2016 mukaan 2-3 km pitkistä matkoista tehdään keskimäärin 60 % henkilöautolla (WSP Finland Oy). Kun lisäksi huomioidaan Masalan keskustaa pidemmälle ulottuvat matkat, kasvaa henkilöautoliikenteen kulkutapaosuus todennäköisesti jopa reilusti yli Mustikkarinteen asemakaavan liikenneselvityksessä esitetyn maksimiskenaarion 57 %:n.

HSL käyttää joukkoliikenteen suunnitteluohjeessaan viisiportaisen palvelutasoluokituksen heikoimmallekin tasolle alle 1000 metrin etäisyyttä runkolinjan pysäkkiin (HSL 2016). Tämäkin kertoo siitä, millä etäisyydellä on realistista olettaa merkittävän osan ihmisiä käyttävän bussia ja kulkevan pysäkillä muulla kuin henkilöautolla.

Mustikkarinteen asemakaavan liikenneselvityksessä esitetyn minimiskenaarion henkilöautoliikenteen 24% kulkutapaosuus on epärealistinen. Se perustuu toiveajatteluun robottibussien tekniikan nopeasta kehitymisestä ja oletukseen kevyeen liikenteeseen suuntautuneista asukkaista, joilla on lisäksi suuri maksuhalukkuus robottibussin käytöstä. Maanomistajataho ei esitä, miten robottibussiliikenne kustannettaisiin. Kirkkonummen joukkoliikenneviranomaisen, Helsingin seudun liikenne (HSL), suhtautuu varauksellisesti esitettyyn ratkaisuun eikä ole ottamassa vastuuta robottibussiliikenteestä, joten matkan hinta tulisi maksettavaksi normaalin HSL:n lipun lisäksi.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaehdotuksessa on käytetty yhdyskuntatekniikan lautakunnan (20.10.2016 § 79) päätöksen mukaista pysäköintimitoitusta.

Alueella tulee käyttää yleisesti kunnassa käytettyä mitoitusta autopaikkoihin varautumisen osalta. Ekoälykylän alueelle toteutetaan päiväkotia sekä kylätalolle erilaisia työ- ja harrastetiloja omaehtoista sekä kyläläisten organisoimaa ryhmäharrastustoimintaa varten, mikä vähentää liikkumistarvetta. Kylän keskustassa on tavoitteena hankkia yhteiskäyttöautoja, asukkaille tarjotaan kimpapakyytisovellusta, minkä lisäksi tavoitteena on liikennöidä ekoälykylästä robottibusseilla Masalan keskustaan. Joukkoliikenne ei siten ole ainoastaan HSL:n liikennöinnin varassa. Lisäksi asukkaiden käyttöön varataan yhteiskäyttöisiä sähköpolkupyöriä ja -potkulautoja, jotka helpottavat kulkemista. Alkuvaiheessa busseissa voi olla kuljettaja, kunnes robottibussitekniikka on toimivaa ja riittävän kehittyntä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) näkemyksen mukaan suunnittelualueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on tällä hetkellä kohtuullinen. Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu myös Kirkkonummen kutsupohjaisen lähibusseiden pienkaluston sujuva kulkumahdollisuus. Ks. myös vastineet 1.2 ja 2.1.

10.7

Kylän biokaasu tuotaisiin muualta, paikalla syntyviä ulosteita ja biojätteitä ei hyödynnettäisi biokaasun tuotantoon, vaan ne päätyisivät tavanomaiseen jäteveden puhdistukseen. Vaikka sähkön ja lämmön tuotanto samalla kertaa on monissa olosuhteissa järkevää, ei liikennepolttoainekelpoisen biokaasun polttaminen sähköksi ja lämmöksi ole sitä, kun tuulisähköä on mahdollista hankkia ostamalla. Ja lämpöä sekä viileyttä kannattaa hankkia maaperästä.

Suunnittelualuetta koskevissa tutkimuksissa (Rene Zidbeck, Timo-Mikael Sivula, Granlund Oy 2018 sekä Juha Seppälä 2019) on todettu, että ekoälykylän energijärjestelmän kannalta olisi kannattavinta kasvattaa rakennusvolyymi vähintään 300 asuintaloon (38000 k-m²), jolloin järjestelmän takaisinmaksuaika olisi noin 48 vuotta, ja asukkaiden vuosittaiset asumiskustannukset pysyisivät kohtuullisina. Yhdyskuntarakenteen kannalta tällaisen rakennusvolyymien sijoittaminen Mustikkariinteeseen ei ole kestävä.

Kaavoittajan vastine:

Biokaasuvoimalan sijoittamisesta alueelle on luovuttu ja alueen energian ja lämmön tuottamisesta aurinkovoimalla on tehty esisopimus. Aurinkopaneelijärjestelmän käyttäminen lyhentää investoinnin takaisinmaksuaikaa sekä vähentää alueelle suuntautuvaa liikennettä, kun biokaasua ei kuljeteta alueelle. Jätevedestä otetaan lämpöenergia talteen ennen sen johtamista kunnan viemäriverkostoon. Ks. myös vastineet 1.5. ja 10.1.

10.8

Aurinkopaneelientä suunitellaan turvepohjaiseen nuoreen metsään. Ojitetut turvemaat ovat metaanin lähteitä, joka on yli 50 kertaa hiilidioksidia pahempi kasvihuonekaasu. Olisikin tarpeen tutkia sen palauttamista kosteikoksi. Tämä olisi Jolkbyjoen vedenlaadun ja taimenkannan kannalta paras ratkaisu, todennäköisesti myös ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta. Jossain tapauksissa ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta on parasta antaa puuston kehittyä entisillä soilla. Näitä vaihtoehtoja tulee tutkia.

Aurinkopaneelientä kohdalla ei suinkaan ole mitään tahansa vesakkoa, vaan luontokartoituksen mukaan "Bråtråsketin alue on lajimäärän puolesta monipuolinen ympäristönsä verrattuna, joten sen säilyttäminen biodiversiteettikohteena olisi suositeltavaa." Luontokartoituksessa havaittiin, että alueen kosteat lehtimetsävoittoiset metsät tekevät siitä ympäristöään monipuolisemman alueen lajimäärän perusteella. Bråtråsketin alueella havaittiin esimerkiksi monia lehtimetsälintuja, kuten useita sirittäjäreiviä, pyrstötiainen pesä ja lehtokurppia sekä joi-takin kosteikkolintuja, kuten taivaanvuohi ja metsäviklo. Alue ei ole luontokartoituksessa täyt-tänyt linnustolle arvokkaan alueen kriteereitä sillä rima on nostettu varsin korkealle: "Linnustolle arvokkaalla alueella tarkoitetaan tässä yhteydessä aluetta, jossa on huomattavasti ympäris-

töään suurempia linnustoarvoja (esimerkiksi uhanalaisten lajien yhdyskuntia tai tihentymiä) tai elinympäristön perusteella potentiaalia toimia sellaisena (esimerkiksi avosuot)."

Bråtaräsketin alueella kulkevan ojan alue rajattiin lepakoille tärkeäksi ruokailualueeksi eli luokan II lepakkoalueeksi. Käytännössä kyseessä on vahva suositus huomioida alue maankäytössä siten, että alue säilyisi lepakoille tärkeänä ruokailualueena. Lepakoita todennäköisesti lisääntyy ja päivehtii yksittäin alueen puunkoloissa ja louhikoissa.

EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajiluettelossa mainituista lajeista viitasammakon esiintymisestä alueella on havaintoja. Viitasammakolle sopivaa elinympäristöä on Bråtaräsketin pohjoisosassa entisen lammen kohdalla sijaitsevan ojakosteikon alue sekä mahdollisesti myös ojauman alue siitä koilliseen.

Aurinkopaneelien sijoittamiseen on ensisijaisesti käytettävä alueita, joilla ne eivät estä kasvillisuuden hiilensidontaa, kuten rakennusten katot, seinä, teiden ja oleskelualueiden kattaminen. Kaavamääräyksissä voitaisiin hyvin edellyttää rakennusten kattojen ja seinien optimoimista aurinkopaneelien sekä passiivisen aurinkolämmön käyttöä ja kesäaikaista varjostusta, ettei synny jäähdytystarvetta.

Kaava-alueella on rakennettavaa alaa noin 40 ha. Metsäisen maan muuttaminen rakentamiseen aiheuttaa hiilivaraston pienenemisen noin 488 tn/ha, pellon noin 150 tn/ha. Koska 6,5 ha:n E-alue rakennetaan pellolle, syntyy kaava-alueen rakentamisesta noin 17 000 tonnin CO₂-ekviv. päästöt. Maankäytön muutoksen jälkeen maaperän hiilivarastojen muutokset tapahtuvat vähitellen, jopa satojen vuosien aikana. Nopein muutos tapahtuu kuitenkin ensimmäisten vuosikymmenien aikana (20-50% kokonaisuutuksesta).

Kaavoittajan vastine:

Alustavan suunnitelman mukaan on tarkoitus toteuttaa kaikkiin ekoölykylän rakennuksiin aurinkokeräinkatot, jolloin normaalin harjakatteisen rakennuksen lappeet muodostuvat kokonaan aurinkopaneelista. Aurinkokeräinten avulla varastoidaan aurinkolämpöä alueelle sijoitettavaan kausivarastoon talvea varten. Näiden lisäksi toteutetaan aurinkopaneelienttä kattamaan alueen sähköenergian tarpeen.

Luontoselvityksessä (Pöyry, 2019) todetaan Bråtaräsketin alueen linnuston lajimäärän olevan monipuolinen, mutta ei linnuston näkökulmasta arvokas. Bråtaräsketin uoma sijaitsee lähes kokonaan asemakaava-alueen ulkopuolella luoteessa ja se ulottuu kaava-alueelle asemakaavan pohjoisosassa. Euroopan lepakoiden suojelusta tehdyn sopimuksen (EUROBATS) luokan II mukaisten ruokailualueiden säilyttäminen on vahva suositus, jolla ei kuitenkaan ole suoraan luonnonsuojelulain suojaa.

Luontoselvityksen mukaan viitasammakkoselvitystä ei pidetty lähtöaineiston perusteella tarpeellisena, koska selvitysalueella ei ole sellaisia vesistöjä, joilla laji voisi esiintyä runsaana. ELY-keskus ei ole edellyttänyt viitasammakkoselvitystä.

Alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma, jonka mukaisesti kaavassa on esitetty kaksi ohjeellista hulevesien käsittelyaluetta. Hulevesien palauttamisella luonnon kiertokulkuun ja mahdollisella suoalueen ennallistamisella voidaan edistää myönteisiä ilmastovaikutuksia.

Kaavan selvityksiin kuuluu Masalan ekoölykylän kasvihuonekaasupäästöjen ja ilmastovaikutusten arviointi. Ks. myös vastineet 1.6 ja 10.1.

10.9

Luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi todettu lehto jäisi korttelin 2189 alle.

Kaavoittajan vastine:

Maankäytön suunnittelussa joudutaan usein tekemään valintoja alueen arvojen ja suunnittelun tavoitteiden välillä. Paikallisesti arvokkaita kohteita säilytetään mahdollisuuksien mukaan, kuten luontoselvityksen suosituksissakin todetaan. Kohde on luontoselvityksessä todettu mahdolliseksi metsälain mukaiseksi kohteeksi. Asemakaava-alueella metsälakia noudatetaan ainoastaan metsätalous-alueella. Asemakaava-alueella on säilytetty kuitenkin laajoja viheralueita, joiden alueella säilyy useita muita paikallisesti arvokkaita kohteita.

10.10

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yhdyskuntakehityksen tulee tukeutua ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja suurilla kaupunkiseuduilla vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä. Kuten yllä olevasta selviää nämä eivät toteudu.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan "Alueidenkäytössä tulee tukea kestävästi luonto- ja kulttuuriympäristöjen säilymistä ... " Kuten yllä olevasta selviää luontoympäristön säilyminen ei toteudu.

Merkittävimmät vaikutukset suuntautuisivat ympäröiville alueille liikenteen vaatimien teiden seurauksena. Ekoälykylälle on tarpeen etsiä liikenteellisesti sopivampi paikka ja asettaa tavoitteet kunnianhimoisemmin. Mustikkarinteen alueelle sopii vain hillitty täydennysrakentaminen ekologisesti sekä pienellä asumisväljyydellä. Missään nimessä suunnittelua ei saa jatkaa tämän mittaluokan rakentamiselle.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaavan laadinnan tavoitteena on nimenomaisesti toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti hillitä ilmastonmuutosta siirtymällä kohti vähähiilistä yhteiskuntaa sekä tukea ja vahvistaa yhteiskuntarakenteen eheyttä. Lisäksi tavoitteena on edistää joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Ekoälykylä-hankkeen taustalla on tehty laajasti tutkimus ja kehitystyötä. Alueen kehittämiseen on tarkoituksena hakea myös EU-avustusta. Alueella tavoitellaan uudentyypisiä teknisiä ratkaisuja, jotka voidaan tulevaisuudessa monistaa ja käyttää muillakin asuinalueilla, ja jotka vievät yhdyskuntien kehitystä toivottuun suuntaan ilmaston näkökulmasta.

Mainitut haasteet mm. liikenteen osalta on tunnistettu ja niihin etsitään aktiivisesti toimivia teknisiä ratkaisuja. Tämä teknisen kehitystyön tulokset voivat niin ikään hyödyttää ihmisten liikkumista yleisellä tasolla laajemminkin. Tarkoitus on olla lähes energiaomavarainen sekä tuottaa ja varastoida aurinkoenergiaa, jolla voidaan ladata yhteiskäyttöiset sähköautot, sähköpolkupyörät ja -potkulaudat sekä robottibussit ja asukkaiden omat autot sekä täyttää alueen muu sähkön ja lämmöntarve. Ks. myös muut vastauksetkohdassa 10.

Ramboll on laatinut Mustikkarinteen asemakaavan ja Masalan osayleiskaavan liikennetarkastelut (v.2020), jossa on tarkasteltu mm. Masalan liittymien toimivuutta ennustetilanteessa 2050 huomioiden tulevaisuudessa toteutettavien uusien taajaman laajentumisalueiden liikennemäärät. Mustikkarinteen osalta selvityksessä varauduttiin tilanteeseen, jossa asuinalueen matkatuotosluvut ovat tavanomaisia. Mustikkarinteen asemakaavahankkeen tavoitteena on kuitenkin hyödyntää kestäviä kulkutapoja ja vähentää henkilöautoliikennettä. Selvityksen johtopäätelmissä todetaan, että Mustikkarinteen merkitys liikennejärjestelmän toimivuuteen ei ole ratkaiseva sen mitoitusvaihtoehdosta riippumatta.

Hvittorpintien itäpuoli, Masalan kehätie mukaan lukien, on rajattu pois kaavaehdotuksesta.

11. Kirkkonummen kunta / Kuntakehitysjaosto

18.8.2020

11.1

Molemmat valmisteluaineistossa esitetyt vaihtoehdot ovat linjassa kunnan strategisten ja elinvoimaohjelman tavoitteiden kanssa. Alueelle suunnitellun ekoälykylän erikokoiset ja -muotoiset asunnot sekä pientaloympäristöön soveltuvaksi suunniteltu asuntotuotanto tukee Maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060 kasvu- ja kehitystavoitteita. Kaava tukee kunnan kestävästä kehityksen ja ilmastonmuutostavoitteita (HINKU) sekä luo positiivista kuntakuvaa kasvavasta kunnasta muista erottavana tulevaisuuden asumisen edelläkävijänä. Alueen toteutuminen vahvistaa kunnan elinvoimaohjelman mukaisesti palveluverkkoa, palvelutarjontaa ja elinkeinotoimintaa, erityisesti Masalan alueella sekä nykyaikaistaa liikkumisen uudenalaisten lähi-liikkumisen ratkaisuin parantaen samalla alueen asukkaiden kävely- ja pyöräilyverkostoa. Alue vahvistaa myös kunnan keskustan palveluita. Valmisteluaineistossa on huomioitu elinvoimaohjelman tavoite turvata luontoarvojen säilyminen ja luonnonläheisyys kehittämisessä.

Jatkovalmistelun osalta on ensiarvoisen tärkeää huomioida, että Masalan osayleiskaavan tulee olla lainvoimainen ennen Mustikkarinteen alueen asemakaavan hyväksymistä.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Mustikkarinteen asemakaava viedään hyväksyttäväksi Masalan osayleiskaavan saatua lainvoiman.

11.2

Mustikkarinteen ekologisen koerakentamisen ns. ekoälykylän pilotointi on Kirkkonummella poikkeuksellinen kaavahanke ja sillä on myönteinen vaikutus kuntakuvaan. Ekoälykylän kehittämisessä paikallisen energiatuotannon ja hiilijalanjäljen minimoinnin tavoittelu ovat tärkeitä tavoitteita. Jatkovalmistelussa lähtökohtana tulisi olla nyt suunniteltavien ekologisten ratkaisujen monistettavuus ja hyödyntäminen muussa maankäytön suunnittelussa muilla kunnan alueilla. Jatkovalmistelussa tulisi varmistaa, että energiaratkaisut ovat aidosti ekologisia ja valmistelussa tulisi ottaa energiahuollon ratkaisuihin huomioon mahdollinen valmistuva datakeskus, sekä selvittää alueellisen lämpöverkon toteuttaminen.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Pilottihankkeen tavoitteena on tuottaa monistettava konsepti ja mahdollistaa, että hankkeen avulla kehitettyjä periaatteita ja teknisiä ratkaisuja voidaan käyttää muillakin vastaavilla alueilla.

Energian tuotannosta alueella on tehty esisopimus Suomen johtavan aurinkosähköpuistoja tuottavan Solarigo Systems Oy:n, energiayhtiö Lumme Energia Oy:n, lämpöenergian kausivarastointiin erikoistuneen Heliostorage Oy:n sekä energijärjestelmiä toteuttavan Holda Energy Solutions Oy:n kanssa.

Energiaa on tarkoitus tuottaa enemmän kuin asumiseen ja liikkumiseen kuluu. Tämän mahdollistaa kattava aurinkosähkön tuottaminen ja varastointi, aurinkolämmön talteenotto ja kausivarastointi yhdistettynä tehokkaisiin lämpöpumppuihin. Aurinkopuisto mahdollistaa uusiutuvan hajautetun aurinkoenergian hyödyntämisen asuinrakennusten lämmityksessä ja sähkönhankinnassa teollisessa mit-

takaavassa taloudellisesti mielekkäällä tavalla. Alustavan suunnitelman mukaan on tarkoitus toteuttaa kaikkiin ekoälykylän rakennuksiin aurinkokeräinkatot, jolloin normaalin harjakatteisen rakennuksen lappeet muodostuvat kokonaan aurinkopaneelista. Ekoälykylästä tulee lähes energiaomavarainen. Näin ollen bio-kaasuvoimalasta voidaan luopua. Aurinkosähköstä osa muutetaan lämmöksi ja varastoidaan maahan uudella varastointiratkaisulla. Alueellisesti tuotettu lämpöenergia voidaan hyödyntää tehokkaammin, kun sen siirrosta ei aiheudu lämpöhukkaa.

11.3

Jatkovalmistelussa tulisi varmistaa ekoälykylään monipuolinen asuntotuotanto ja palveluiden osalta varmistaa, että alueen palveluiden saavutettavuus on hyvä, ja että ekoälykylän palvelut ovat myös muiden käytettävissä. Kunnan elinvoiman varmistamiseksi tulisi pitää erityistä huolta siitä, että asemakaavoitusvaiheessa toteutuvat ne innovaation ja ekologisuuden periaatteet, jotka ovat olleet Mustikkarinteen kaavoituksen aloittamisen lähtökohtana.

Alueelle on tulossa valmisteluaineiston mukaan asukasmäärään nähden vähän työpaikkoja. Jatkovalmistelussa tulisi aktiivisesti hakea ratkaisuja tämän tavoitteen toteuttamiseksi ja hakea ratkaisuja pienimuotoisen yritystoiminnan harjoittamiselle alueella. Jatkosuunnittelussa tulisi huomioida kasvavan etätyön vaatimukset (esimerkiksi erilliset toimistomaiset tilat).

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Suunnittelualueelle on tarkoitus toteuttaa monipuolisia ja erikokoisia asuntoja. Mustikkarinteen asemakaavaehdotuksessa osoitetut korttelialueet luovat monipuolista ympäristöä kylän keskustaan ja sen ympärille asuintalojen korttelialueen (A) sekä asuinpientalojen korttelialueen (AP) -aluevarauksilla. Ekoälykylän palvelut on sijoitettu keskeiselle alueelle kyläkeskukseen, jossa niiden saavutettavuus on hyvä.

Alueella käytettäviä teknisiä ratkaisuja tutkitaan ja kehitetään kaiken aikaa kohti ekologisia tavoitteita. Ekologisten tavoitteiden toteutuminen on kytköksissä alueen riittävään asukasmäärään, jotta niiden totutuksesta aiheutuvat kustannukset asukasta kohti ovat järkeviä ja saadaan mahdollistettua kohtuulliset takaisinmaksuajat.

Yksittäisten yritysten sijoittuminen alueelle ei ratkaise Mustikkarinteen asukkaiden työllistymistä. Ekoälykylän lähtökohtana on ollut mahdollistaa etätyö sekä pienimuotoinen asukkaiden harjoittama yritystoiminta toteuttamalla yhteisiä työskentelytiloja kyläkeskukseen. Kyläkeskukseen voidaan toteuttaa esimerkiksi neuvottelutiloja laadukkaille videoneuvotteluille, toimistohotelli tarvittavine palveluineen sekä erilaisia työpaja- ja tuotantotiloja pienyrittäjille. Asukkaat voivat oman yrityksensä kautta tuottaa myös muiden asukkaiden tarvitsemia palveluita ja siten kehittää yhteisöllisyyttä. Tämä vähentää myös kaikkien liikennöintitarvetta kodin ja työpaikan välillä, mutta on riippuvainen kyläyhteisön aktiivisuudesta ja asukkaiden omasta toiminnasta.

Korttelialueille 2181, 2187 ja 2188 on lisätty määräys, joka mukaan korttelin kerrosalasta enintään 10 % saa käyttää palvelutiloja, toimistotiloja ja ympäristöhäiriötä tuottamattomia työpajoja varten. Asiakaspysäköinti on toteutettava tontilla, eikä toiminnasta saa aiheutua raskasta liikennettä.

11.4

Asukasmäärä molemmissa ratkaisussa on melko korkea ja jatkovalmistelussa tulee varmistaa alueelta sujuvat kulkuyhteydet, kuten Sepänkyläntien kevyen liikenteen väylä, Masalan keskusta ja urheilupuistoon sekä lähiympäristöön sekä jatkaa joukkoliikenteen ratkaisujen selvittämistä HSL:n kanssa. Esitetyt uudet ratkaisut yhteiskäyttöön tarkoitetuista sähköauto- ja muista liikkumisratkaisuksista ovat erittäin kannatettavia.

Kunnan matkailun kehittämisen näkökulmasta jatkovalmistelussa tulisi ottaa huomioon alueella sijaitsevien lähivirkistysalueiden luontokohteiden ja rakennetun ympäristön kiinnostavien historiallisten kulttuuriympäristökohteiden (mm. suojeltavat rakennukset ja museoviraston määrittelemät kulttuuriperintökohteet) sekä itse ekoälykylän mahdollinen matkailullinen arvo ja varmistaa, että liikkumisyhteydet kylään ja kohteisiin ovat niin kuntalaisten kuin vierailijoidenkin saavutettavissa.

Kaavoittajan vastine:

Sepänkyläntien varrelle osoitetaan kävelyn ja pyöräilyn väylä ekoälykylään asti. Mustikkarinteen asemakaavan ehdotukseen lisätään Sepänkyläntien eteläpuolelle katuyhteys ja sen päätteeksi yleinen pysäköintialue mm. Keskusmetsässä ulkoilevien käyttöön. Urheilupuistoon suuntautuva väylä ei sisälly Mustikkarinteen suunnittelualueeseen, mutta Mustikkarinteen alueen verkostoa voidaan jatkaa urheilupuiston suuntaan, kun Sepänkyläntien eteläpuolista aluetta toteutetaan. Mustikkarinteen alueelle toteutetaan Masalan osayleiskaavan mukainen ulkoiluverkosto, jota myöten mainitut kohteet ovat kaikkien saavutettavissa. Lisäksi ekoälykylässä on katujen päässä torialueita, joille toteutetaan muutamia pysäköintipaikkoja. Ks. myös vastine 1.7.

12. Kirkkonummen kunta / Ympäristönsuojelu

29.7.2020

12.1

Jatkossa on syytä kiinnittää erityistä huomiota siihen, että kaavahanke tukeutuu kasvun kestävä ohjaamisen periaatteisiin ja lainvoimaisen osayleiskaavan kaavaratkaisuihin. Lähtökohdiana tulee olla hiilineutraalisuuden saavuttaminen asetettujen tavoitteiden mukaisessa aikataulussa sekä palveluiden ja työpaikkojen hyvä saavutettavuus kävellen, pyörällä sekä joukkoliikenteellä. Kirkkonummen kunnan ilmastotiekartan yhtenä toimenpiteenä on kuntalaisten liikkumistarpeen pienentäminen ja ohjaaminen kestävämpään suuntaan keskittämällä uudet asukkaat nykyrakenteen tiivistämiskohtiin ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Suunniteltu kokonaan uusi, jopa noin 830 asukkaan asuinalue on varsin kaukana päivittäisistäkin palveluista ja se ei ole toimivan joukkoliikenteen piirissä todennäköisesti vielä pitkään aikaan. Maailmalla ekoälykyliksi kutsutuissa alueissa on keskeisenä periaatteena, että niistä pääsee nopeasti ympäristöystävällisellä joukkoliikenteellä keskuksiin.

Uudenmaan maakuntakaava 2050 -ehdotuksessa Mustikkarinteen kaava-alueen läntisimpään osaan, ekoälykyliksi kaavaselostuksessa kutsutulle alueelle ei ole osoitettu merkintöjä. Itäosa kuuluu maakuntakaavaehdotuksessa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Voimassa olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa Mustikkarinteen alue on osoitettu taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialueeksi, jonka toteuttaminen tulee ajoittaa maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle.

Ekoälykylän alueen eteläisimmistä kortteleista on teitä pitkin matkaa noin 2 km Masalan palveluihin ja noin 2,3 km Masalan asemalle. Länsiosan pohjoisimmista kortteleista kyseiset matkat ovat noin 2,7 km ja 3 km. Todennäköisesti suuri osa asukkaista ei kulkisi kävellen eikä ainakaan talvella pyöräillen, vaan huomattava osa alueen asiointi- ja työmatkoista tehtäisi yksityisautoilla. Suuriin ja erikoistuneempiin kauppoihin ja työpaikoille lähes päivittäin.

Masalan seudun maankäytön kokonaisuuden asumis- ja liikenneratkaisut tehdään vireillä olevassa osayleiskaavoituksessa. Lainvoimainen Masalan osayleiskaava on syytä ottaa pohjaksi Mustikkarinteen asemakaavaehdotuksen laatimiselle.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Kunta on todennut tarpeen muuttaa alueella voimassa olevaa vuonna 2000 lainvoiman saanutta yleiskaavaa. Ei ole tarkoituksenmukaista laatia asemakaavaa, joka vastaa vanhentunutta yleiskaavaa. ELY-keskus, Uudenmaan liitto sekä kunta ovat nähneet mahdolliseksi laatia Mustikkarinteen asemakaavaehdotusta sekä Masalan osayleiskaavaehdotusta rinnakkain. Asemakaavan laadintaa ohjaa voimassa oleva maakuntakaava, jossa myös länsiosa on osoitettu taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialueeksi. Uudenmaan liiton lausunnon mukaan kunta määrittelee kuitenkin alueiden toteuttamisen tarkoituksenmukaisen ajoituksen

Uusimaa-kaavassa 2050 on taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke esitetty yleispiirteisenä rasterina. Maakuntakaavan yleispiirteisyyden vuoksi ja Masalaan tukeutumisen takia asemakaava noudattaa Uusimaa-kaavan 2050 periaatteita.

*Ekoälykylän keskeisiin tavoitteisiin kuuluu kestävän liikenteen periaatteiden mukaan tarjota asukkaille mm. yhteiskäyttöisiä sähkökulkuneuvoja, kimpakyytiso-
vellusta sekä robottibusseja, joilla tuetaan kestävästä liikkumisesta sekä vähennetään oman auton käyttötarvetta. Lisäksi kylätalolle voidaan sijoittaa e-kauppa, jonne voi tilata keskitetysti tuotteita. Alueella on erilaisia työskentely- ja vapaa-ajanmahdollisuuksia, kuten erilaisia työtiloja, verstaita ja etätyöpisteitä. Lisäksi alueella työskentelyä ja harrastamista tuetaan yhteiskäytössä olevien tilojen avulla ja mahdollistetaan siten yhteisöllisyyden kehittyminen ja erilaisten asukkaiden ideoimien toimintojen järjestäminen.*

Kirkkonummen kunnan kuntakehitysjaosto on lausunnossaan todennut kaavan valmisteluaineiston vaihtoehtojen olevan linjassa kunnan strategisten ja elinvoimaohjelman tavoitteiden kanssa sekä suunnitellun ekoälykylän olevan monella tapaa kunnan tavoitteita tukeva ja kuntakuvaa vahvistava.

Ks. myös vastineet 1.1., 1.2, 4.1 ja 11.

12.2

Bråtrasketin kosteikon ja turvemaiden alueella on ennen 1700-1800-luvulla tehtyä kuivatusta ollut pieni järvi, joka laskee Jolkbyånin jokea pitkin Estbyånin kautta mereen. Järven kuivataminen yhdessä Jolkbyånin perkausten kanssa ovat lisänneet Jolkbyånin ja Estbyånin alajuoksun tulvimista, mistä on ollut seurauksena veden nousua puronvarsien pihoihin ja viljelyksille luontaista tilannetta enemmän. Ilmastomuutoksen tuoma säiden ääri-ilmiöiden lisääntyminen tulee lisäämään Jolkbyånin ja Estbyånin tulvimisesta aiheutuvia ongelmia edelleen. Bråtrasketin järven palauttaminen yhtenä valuma-alueella tehtävänä toimenpiteenä edesauttaisi näiden jokien tulvimisen aiheuttamien ongelmien vähentämistä.

Kaavoittajan vastine:

Alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma, jonka mukaisesti kaavassa on esitetty kaksi ohjeellista hulevesien käsittelyaluetta. Hulevesien palauttamisella luonnon kiertokulkuun ja mahdollisella suoalueen ennallistamisella voidaan edistää myönteisiä ilmastovaikutuksia. Itse pääuoma sijaitsee kuitenkin pääosin asemakaava-alueen ulkopuolella.

12.3

Kaava-aineiston perusteella jää epäselväksi, mikä ekoölyhankkeessa on kansainvälisessäkin mittakaavassa ekologisesti mahdollisimman edistyskellistä koerakentamista ja pilotointia.

Kaavoittajan vastine:

Vastaavanlaisia ekoölykyliä ei ole onnistuneesti toteutettu Suomessa tai kansainvälisesti. Usein toteutuksen osalta on jouduttu tekemään kompromisseja, joiden takia lopputulos ei ole vastannut alkuperäisiä tavoitteita. Suomessa ekokylät ovat tähän asti sijainneet maaseudulla kaukana palveluista. Mustikkarinteen asemakaava-alueelle suunniteltu ekoölykylä tukeutuu Masalan palveluihin ja hankkeessa kehitetään ratkaisuja, jotka ovat monistettavissa muilla vastaavilla alueilla ja jotka auttavat tulevaisuudessa yhteiskuntaa kohti ilmaston kannalta kestävästä rakentamisesta, asumisesta ja liikkumisesta. Hankkeen yhteydessä tehty tutkimustyö tuo arvokasta tietoa uusista teknisistä ratkaisuista ja ilmastovaikutuksista koko ekokylän elinkaaren ajalta sekä luo uusia innovaatioita ekologisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Tämä lähtökohta on täydennetty selostukseen.

12.4.

Ekoölykylän kortteleiden sijoittelussa on sovellettu rajoitetusti lämmityksestä aiheutuvien päästöjen minimoimisessa hyvää lähtökohtaa hyödyntää passiivisesti aurinkolämpöä niin, että rakennukset sijoitetaan etelärinteeseen.

Biokaasun kuljetus biokaasun valmistuslaitokselta ICHP-laitokselle aiheuttaisi hiilidioksidipäästöjä.

Kaavoittajan vastine:

Korttelialueet on rajattu siten, että alueen etelä- ja länsirinteet on mahdollista hyödyntää passiivisen aurinkolämmön osalta rakennuksissa. Edelleen periaatetta on mahdollista hyödyntää toteutusvaiheessa rakennussuunnittelussa tilojen ja ikkunoiden suuntauksen osalta.

Energian tuotannosta alueella on tehty esisopimus Suomen johtavan aurinkosähköpuistoja tuottavan Solarigo Systems Oy:n, energiayhtiö Lumme Energia Oy:n, lämpöenergian kausivarastointiin erikoistuneen Heliostorage Oy:n sekä energijärjestelmiä toteuttavan Holda Energy Solutions Oy:n kanssa. Näin ollen biokaasuvoimalasta voidaan luopua. Ks. myös vastine 1.5.

12.5

Kaavaehdotuksen pohjaksi on syytä tehdä hulevesien hallintaohjelma, jossa on lähtökohtana kortteli-, katu- ja energiahuollon alueilla muodostuvien hulevesien hyödyntäminen ja imeyttäminen syntypaikoillaan niin, että luontaisia valumamääriä ei muuteta, hyödyntämättömiä ja imeyttämättömiä hulevesiä suodatetaan ja viivytetään riittävästi. Asemakaavaan tulee laittaa selkeästi ohjaavat kaavamääräykset.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineistossa oli mukana hulevesien käsittelyä kuvaavat kaaviot. Suunnittelualueelle on laadittu ehdotusvaiheessa hulevesisuunnitelma, jossa esitetään hulevesien käsittelyn periaatteet. Kaavamääräysten mukaan hulevedet on imeytettävä ensi sijaisesta tontilla, vaihtoehtoisesti hulevesien poisvirtaamaa tontilla/korttelissa rajoitetaan hallintarakenteilla luonnontilaista valuntaa vastaavaksi. Virkistysalueelle saa rakentaa hulevesien hallintaa ja tulvantorjuntaa parantavia rakenteita erillisen suunnitelman mukaan. Alue voidaan toteuttaa kosteikkoalueena, joka toimii pintavesien imeyttämisaikana. Aluetta on hoidettava ja kehitettävä kasvupaikkatyypinsä mukaisesti.

Kaavamääräyksiä on täydennetty hulevesijärjestelmän mitoituskriteerillä alapuolisen vesistön virtaamien äärevöitymisen ehkäisemiseksi. Ks. vastine 1.10.

12.6

Ekoälykylän asuinkortteleihin ei ole perusteltua osoittaa pysäköintipaikkoja. Kaavaselostuksen mukaisella asuinalueella riittää erilliset pysäköintialueet yhteiskäyttöautoille ja vierailijoiden autoille, jolloin piha-alueille jää enemmän tilaa kasvillisuudelle ja hulevesien hallinnalle.

Kaavoittajan vastine:

Kirkkonummen kunnan pysäköintinormien mukaisesti pysäköinti tapahtuu tonteilla ja pysäköintipaikkojen määrä on vastaava kuin yleisesti kunnassa vastaavilla alueilla. Kunnassa ei ole käytössä pysäköintinormeja lieventäviä säädöksiä.

12.7

Miten varmistetaan, että kaavaselostuksessa esitetyt lukuisat ympäristönsuojelullisesti hyvät tavoitteet saavutetaan alueen käytännön toteutuksessa? Selostuksesta ei ilmene, miten varmistetaan, että alueen toteutuksessa käytettäisiin tavoitteiden mukaisesti innovatiivisia, edistyskellisiä, suuriakin investointeja edellyttäviä ratkaisuja ja mikä taho varmuudella huolehtisi jatkossa esim. energijärjestelmien ylläpidosta ja huollosta. Kaavaselostuksessa esitettyjen energia- ym. ratkaisujen aikataulutusta suhteessa asuinrakennusten toteutukseen jää epäselväksi. Kaavamääräyksiä tulee selkeästi ohjata energiaratkaisujen toteutusta niin, että ne ovat valmiit viimeistään asuinrakennusten alkaessa valmistua.

Kaavoittajan vastine:

Alueen infrastruktuuri rakennetaan kokonaisuudessaan yhdessä vaiheessa valmiiksi hankkeen alussa. Energijärjestelmän toteutuksesta on solmittu esisopimus, ks. vastine 12.4. Rakentamista ohjaamaan laaditaan rakentamistapaohjeet. Ekoälykyliä toteutetaan yhtiömuotoisena ja yhtiö vastaa ekoälykylän alueen toteutuksesta sekä ylläpidosta järjestyssääntöjensä mukaisesti. Osakkaat vastaavat osaltaan kustannuksista vastikkeen muodossa ja voivat osallistua yhteisölliseen toimintaan. Ks. myös vastine 1.4. Kaavaselostusta on täydennetty toteutuksen ja ajoituksen osalta ehdotusvaiheessa

12.8

Vaihtoehdon 2 kaavakartan merkintä s-x (Bråträskekin luhta) on syytä muuttaa luomerkinnäksi, jota on käytetty vaihtoehdon 1 kaavakartassa.

Kaavamääräyksissä VL ja VL/eko -merkintöihin liittyvässä kaavamääräyksessä oleva viittaus MRL 128 §:aan tarpeeton, koska kyseinen lainkohta koskee asemakaavojen kaikkia merkintöjä ilman kaavamääräystä.

Kaavoittajan vastine:

Bråträskekin luhtaa koskeva merkintä on muutettu luo-merkinnäksi ja poistettu tarpeeton viittaus MRL 128 §:aan.

12.9

Kaavaselostuksessa on seuraavia tarkistusta vaativia kohtia:

- 3.1.2 Luonnonympäristö, maaperä ja topografia:

Kaavaselostuksen mukaan länsiosa kaava-alueesta kuuluu Estbyånin valuma-alueeseen ja itäosa Vitträskin valuma-alueeseen. Ympäristönsuojeluyksikön käsityksen mukaan kaava-alueen pohjoisosa kuuluu kokonaan Estbyånin valuma-alueeseen. Vedenjakaja Estbyånin ja Boback backenin puron välillä sijainnee selvästi kaava-alueen itäpuolella.

Kaavoittajan vastine:

Valuma-alueita koskeva tieto on saatu Suomen Ympäristökeskuksen tietokannasta. Tarkempi karttatarkastelu osoittaa, että vedet valuvat Estbyn suuntaan koko kaava-alueelta. Virheellinen tieto on korjattu selostukseen.

12.10

- 3.1.2 Luonnonympäristö, eläimistö:

Kaavaselistuksen mukaan kaava-alueelta ei ole löytynyt viitasammakolle sopivaa elinympäristöä. Bråtråsketin kosteikko on viitasammakolle soveliasta elinympäristöä. Paikallisen luontoharastajan ilmoituksen mukaan sieltä on kuulunut useana keväänä viitasammakon kurnutusta.

Kaavoittajan vastine:

Bråtråsketin uoma sijaitsee lähes kokonaan asemakaava-alueen ulkopuolella luoteessa. Suunnittelun pohjoisosassa uoma kulkee voimalinjojen johto-alueella, jolle ei kaavassa osoiteta uusia toimintoja. Johtoalue on kaavaehdotuksessa merkitty suojaviheralueeksi. Luontoselvityksen mukaan viitasammakkoselvitystä ei pidetty lähtöaineiston perusteella tarpeellisena, koska selvitysalueella ei ole sellaisia vesistöjä, joilla laji voisi esiintyä runsaana. ELY-keskus ei ole edellyttänyt viitasammakkoselvitystä.

12.11

Kaavaselistuksen mukaan kaava-alueen länsiosassa on tehty 2017 pienialainen hakkuu, joka on ulottunut liito-oravalle soveltuvalla alueella. Ympäristönsuojeluyksikön käsityksen mukaan kyseiset hakkuut heikensivät liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa.

- 5.3.3 Suojeltavat alueet, Liito-oravan ja luonnon monimuotoisuuden suojelu

Kolmannen kappaleen mukaan luo-merkintä koskee liito-oravalle soveltuvaa aluetta. Kaavakartalla on luo-merkinnällä osoitettu vain Bråtråsketin luhtaan kuuluva alue ja liito-oravalle soveltuvat alueet on osoitettu merkinnällä s-1.

Kaavoittajan vastine:

Kirkkonummen kunta on vuonna 2019 esittänyt selvityspyynnön vuonna 2017 tehdyistä hakkuista. Metsänhoitoyhdistykseltä on saatu selvitys, joka on toimitettu kuntaan.

ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että liito-oravalle soveltuvat alueet tulee erotella luonnonsuojelulain nojalla suojelluista lisääntymis- ja levähdysalueista. ELY-keskuksen lausunnon mukaan ainoastaan liito-oravan ydinalue on luonnonsuojelulain tarkoittama liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Liito-oravalle soveltuvat alueet sekä liito-oravan liikkumisen kannalta tärkeät alueet on osoitettu kaavaehdotuksessa VL/eko -merkinnällä. Kaavaselistus on korjattu vastaamaan kaavakartalla esitettyjä luo- ja s-1-kohteita. Ks. myös vastineet 1.7 ja 10.2.

13. Kirkkonummen kunta / Vammaisneuvosto**4.6.2020**

13.1

Palvelurakennusten korttelialueet (P) on suunniteltava esteetöntä liikkumista mahdollistaen kuten YS-korttelialuekin. Kumpikin alue tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason alueina. Myös mahdollinen tuleva torialue tulee olla esteetön tila.

Kaavoittajan vastine:

YS-korttelialueella sijaitsee tuetun asumisen yksikkö, joka on toteutettu sen mukaisesti esteettömyyden erikoistason alueena. Palvelualueilla esteettömyyden

taso toteutetaan harkinnan ja tarpeen mukaan. Tarkemmin asia ratkaistaan toteutusvaiheessa.

13.2

Vieraspaikkoja tulee sijoittaa alueelle myös teiden varsiin niin, että kävelymatka ei ole liian pitkä. Teiden leveys tulee suunnitella siten, että tienvarsipaikoitus mahdollistuu. Tulee huomioida myös kotiin vietävien palveluiden sujuvuus kuten kotihoidon ja kotisairaanhoidon pysäköintitarpeet. Osa vieraspaikoista tulee olla varattu liikuntaesteisille ("invapaikkoja").

Kaavoittajan vastine:

Kirkkonummen yleisen periaatteen mukaisesti pysäköinti on sijoitettu tonteille sekä yleiselle pysäköintialueelle, Ekoälykylän kadulle osoitetaan muutamia kadunvarsipaikkoja. Lisäksi torialueilla on muutama pysäköintipaikka, samoin katu- ja tien päissä olevan kääntöpaikan yhteydessä. Palveluiden yhteyteen toteutetaan pysäköintipaikkoja liikuntaesteisille. Tarkempi suunnittelu tehdään katu- ja rakennesuunnitteluvaiheessa

14. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

1.7.2020

14.1

Alueen sammutusveden saanti on turvattava. Sammutusvesijärjestelyt on toteutettava Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen laatiman sammutusvesisuunnitelman mukaisesti. Alueelle on sijoitettava vähintään yksi palopostiasema, jonka tuotto on vähintään 2400 l/min. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset. Päätyvät kadut on varustettava kääntöpaikalla.

Kaavoittajan vastine:

Sammutusvesijärjestelyt suunnitellaan sekä pelastussuunnitelma laaditaan kaavan toteutusvaiheessa asianmukaisesti pelastusviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa huomioidaan tavanomaiset paloturvallisuusmääräykset toteutusvaiheessa. Päätyvät kadun on varustettu kääntöpaikalla tai tarkoitukseen soveltuvalla torialueella.

15. Masalan asukasyhdistys

29.6.2020

15.1

Pidämme Ekokylä -hanketta mielenkiintoisena ja erittäin kannatettavana. Poikkeaaahan hanke kansainvälisestäkin melkoisesti tavanomaisesta. Mustikkarinne tukeutuu Masalan palveluihin, mikä lisää alueen elinvoimaa.

Määräykset autopaikkojen vähimmäismäärästä eivät poikkea normaalista. Eikö juuri tällä alueella riittäisi pienempikin autopaikkavelvoitemäärä? Alue sijaitsee Masalan asemalta suunnitellun yhtä pitkän matkan päässä kuin esim. Gesterby tai Ravals Kirkkonummen matkakeskuksesta. Tällaisen 2 - 2,5 km matkan kulkee helposti polkupyörällä tai kävellen. Toisaalta Sepänkyläntiellä ei ole suunnittelualueen kohdalla jalankulku- tai polkupyörävyliä ja tien pientareet ovat todella kapeat. Liikenneselvityksen mukaan tulevaisuudessa Sepänkyläntien varrella kulkee pyöräilyn paikallinen pääreitti, joka tulee huomioida suunnittelussa. Kunnan tuleekin osaltaan vauhdittaa tämän reitin toteuttamista, jotta pystytään tarjoamaan riittävät kestävä liikuttamisen puitteet kaava-alueelta lähipalveluihin.

Kaavoittajan vastine:

Autopaikkojen vähimmäismäärässä tulee noudattaa kunnan tavanomaista pysäköintimitoitusta. Siitä huolimatta tavoitteena on tukea kestäviä kulkumuotoja, varata asukkaiden käyttöön yhteiskäyttöisiä sähkökulkuneuvoja, kimpakyytisovel-

lusta sekä robottibusseja, joilla tuetaan kestäväää liikkumista sekä vähennetään oman auton käyttötarvetta.

Sepänkyläntien varteen on osoitettu Mustikkarinteen asemakaavaehdotuksessa ja kunnallisteknisissä yleissuunnitelmissa kävelyn ja pyöräilyn väylä ekoälykylään asti. Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineistossa on huomioitu väylän toteutus varaamalla tien pohjoisreunalle väylän toteutuksen edellyttämä tila katualueelle. Ks. myös vastine 1.9.

16. Kyrkslatts hembygdsforening r.f.

14.6.2020

Olemme tutustuneet Mustikkarinteen valmisteluaineistoon. Alueella ei ole merkittäviä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita eikä muinaismuistoja. Yhdistyksellä ei ole huomautettavaa valmisteluaineistosta.

Kaavoittajan vastine:

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee neljä vuoden 2015 rakennusinventoinnissa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todettua rakennusta, jotka on osoitettu Mustikkarinteen asemakaavaehdotuksessa sr-merkinnällä. Asemakaava-alueen länsiosassa on kaksi kiinteää muinaisjäännöstä sekä muita kulttuuriperintökohteita, jotka on merkitty kaavakartalle sm- ja s-3 -merkinnöin. Länsi-Uudenmaan museo on todennut lausunnossaan merkintöjen olevan asianmukaisten.

17. Kirkkonummen kunta / Sivistys- ja vapaa-aikapalvelut

1.7.2020

17.1

Varhaiskasvatuksen ja opetuspalveluiden osalta alue tukeutuu lähtökohtaisesti Masalan alueen palveluihin. Valmisteluaineiston vaihtoehtojen kaavakarttoihin on varattu palvelualueiden korttelialueita merkinnällä P, mikä mahdollistaa esimerkiksi yksityisten päiväkotien sijoittumisen alueelle. Sivistys- ja vapaa-aikapalvelujen saavutettavuuden ja luontevien kulkuyhteyksien kannalta sivistys- ja vapaa-aikapalvelut katsovat, että kaavan jatkovalmistelussa olisi hyvä tarkastella P-alueiden sijoittamista lähemmäksi Sepänkyläntietä.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Ekoälykylään suunnitellun päiväkodin sijaintia on tarkasteltu ehdotusvaiheessa ja sen sijaintia on siirretty lähemmäs Sepänkyläntien liittymää, jolloin sen saatto-liikenne on sujuvampaa.

17.2

Perusopetuksen osalta kaava-alueen palvelut tullaan tuottamaan Masalan ja Nissnikun kouluissa sekä Bobäcks skolan:ssa ja Winellska skolas:ssa. Masalan palvelualueelle on suunniteltu voimakasta uudisrakentamista, mikä edellyttää palveluntuotannon tarpeen kasvuun varautumista ja kunnalta merkittäviä investointeja sivistys- ja vapaa-aikapalvelujen toimitiloihin.

Sivistys- ja vapaa-aikapalvelujen palveluverkkosuunnitelmassa Nissnikun yhtenäiskoulu on tarkoitus toteuttaa uudisrakennuksena. Suunnitelmat on mitoitettu 800 oppilaalle. Masalan koulun laajentamista ei ole suunniteltu toteutettavaksi lähitulevaisuudessa. Jotta palvelutuotanto voidaan turvata voimakkaasti kasvavalla Masalan alueella, tulee kaavoituksessa olevien alueiden tuottama palvelutarve tarkastella kokonaisuutena ja suhteessa kunnan kykyyn tuottaa palvelut. Tällä hetkellä tiedossa olevan alueellisen palvelutuotannon tarpeen kasvun näkökulmasta Mustikkarinteen kaavan jatkovalmistelussa tulisi harkita etenemistä valmisteluaineiston vaihtoehtoon 1 mukaisesti, jolloin Mustikkarinteen kaava-alue tuottaisi palvelutarpeen noin 120 perusopetusikäiselle.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Masalan alueen palvelujen tarve tarkastellaan vireillä olevassa Masalan osayleiskaavassa sekä huomioidaan palveluiden mitoituksessa Mustikkarinteen asemakaavan tuottama asukasmäärän lisäys. Asemakaavaehdotus on laadittu vaihtoehdon kaksi maankäytön pohjalta, mutta mitoitusperiaatteita on tarkistettu. Muun muassa itäosan rakentamista on tehostettu yhdyskuntatekniikan lautakunnan 23.4.2020 evästysesityksen mukaisesti ja länsiosan rakentamisen tehokkuutta on hieman laskettu.

17.3

Valmisteluaineistossa todetaan, että asemakaavan toteuttaminen edellyttää kävelyn ja pyöräilyn yhteyden toteuttamista suunnittelualueelta mm. Masalan keskustaan ja bussipysäkeille. Tämä on oleellinen seikka myös turvallisen koulutien ja mahdollisten tulevien koulukuljetustarpeiden näkökulmasta.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Sepänkyläntie on tällä hetkellä (v. 2020) valtion omistuksessa oleva maantie. ELY-keskus on todennut lausunnossaan, että Kirkkonummen kunnan kadunpilotöitä jätettyä jälkeä alue muuttuu kaduksi ja siirtyy kunnan omistukseen. Tämän jälkeä kävelyn ja pyöräilyn reitti voidaan toteuttaa. Ks. myös vastine 1.9.

18. Nimistötoimikunta

24.11.2020

18.1

Nimistötoimikunta päätti, että Mustikkarinteen kaavoituksessa nimistöä suunnitellaan ottaen huomioon seuraavat seikat:

- Mustikka, puolukka, karpalo ja vadelma ovat käytössä monien osoitenimien osana lähikunnissa.
- Kokoojakadun nimenä voi olla Mustikkarinteentie - Blåbärsbrinksvägen. Mikäli otetaan käyttöön mustikka-alkuinen nimi, on varmistettava, että se ei ole päällekkäinen lähikunnissa käytettyjen Mustikka-alkuisten nimien kanssa. Helsingin Maunulassa on pieni kuja Mustikkarinne.

Mahdollisia kaavanimien lähtökohtia Mustikkarinteen kaava-alueelle ovat:

- metsämarja – skogsbär
- metsämansikka – smultron
- juolukka – odon
- hilla – hjortron
- variksenmarja - kråkbär
- lillukka – stenhällon
- katajanmarja – enbär.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Huomautukset:

19. Mielipiteenantaja 1

1.7.2020

19.1

Asemakaavassa tulee sallia enemmän täydennysrakentamista ja vähentää VL/eko-alueita teknisen lautakunnan 23.4.2020 käsittelyssä keskustellun mukaisesti. Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti musertavalla ylivoimalla sallia enemmän rakennusoikeutta ja vähentää liito-oravan suojelualueita. Nämä muutokset olisi tosiasiallisesti pitänyt tehdä jo ennen nähtävillä asettamista.

Kaavoittajan vastine:

Yhdyskuntatekniikan lautakunta antoi evästysesityksen kaavan jatkosuunnittelua varten VL/eko-alueiden pienentämisestä sekä tiiviimmästä täydennysrakentamisesta itäosassa. Evästysesitys on huomioitu kaavaehdotuksessa. Asemakaava-alueen itäosaan on ehdotusvaiheessa laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella rakennuspaikkojen määrää on lisätty ja täydennysrakentamista on tiivistetty. Korttelialueita on laajennettu ja samalla VL/eko -alueita pienennetty. Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeänä alueena (s-1) on osoitettu ainoastaan luonnon-suojelulain nojalla suojelut liito-oravan elinpiirin ydinalueet. Ks. myös vastine 1.7.

19.2

Asemakaavassa on käytetty samaa mitoitusta kuin Juhlakalliossa ja Tolsanmäellä, vaikka alueet ovat hyvin erilaisia. Juhlakalliossa ja Tolsanmäellä on arvokas ja yhtenäinen rakennuskanta, minkä takia erityistä huomiota on kiinnitetty siihen, ettei täydennysrakentaminen riko maisemakuvaa. Siitä syystä täydennysrakentamisen tulee olla pienimittakaavaista, väljää ja noudattaa olemassa olevien rakennusten ulkoasua ja materiaaleja. Paritalot on niissä kielletty, koska rakennuksista tulisi liian suuria maisemaan. Mustikkarinteen itäosassa olemassa oleva rakennuskanta sen sijaan ovat monimuotoista ja vaihtelevaa, eikä kaavassa ole edellytetty noudatettavan niiden ulkoasua ja materiaaleja.

Juhlakalliossa ja Tolsanmäellä kiinteistökohtainen rakennuspaikkojen määrä on laskettu kiinteistön koon mukaan ennen kuin siitä on vähennetty viheralueet, kadut tai suojelualueet. Mustikkarinteessä vaikuttaa rakennuspaikkojen määrä perustuvan uuteen jo olennaisesti pienennettyyn kiinteistön kokoon. Esimerkiksi kiinteistöllä, jonka nykyinen koko on 5133 m², tulisi olla kolme rakennuspaikkaa. Kiinteistöllä, jonka koko 10 080 m², tulisi olla neljä rakennuspaikkaa. Mustikkarinteen luonteesta johtuen alueelle on mahdollista rakentaa tiheämmin ja sallia useampia rakennuspaikkoja.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaava-alueen itäosaan on ehdotusvaiheessa laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella mielipiteen antajan kiinteistölle on osoitettu yhteensä kolme rakennuspaikkaa. Mitoituslaskelma on kaavaselostuksen liitteenä.

19.3

Kiinteistöistä ei tule ottaa maata liito-oravan suojelualueeksi. Laajat maanomistajilta liito-oravan suojeluun otettavat alueet ovat ongelmallisia ja voidaan vahvasti kyseenalaistaa. Eri vuosina tehdyt selvitykset liito-oravan levinneisyydestä johtavat eri tuloksiin, erityisesti Mustikkarinteen itäosassa. Kaavaluonnos on epäkunnioittava maanomistajia kohtaan. Esimerkiksi mielipiteenantajan kiinteistöistä on 1/4 otettu suojelualueeksi ja erään toisen maanomistajan kiinteistöistä on otettu 1/3 erilaisiin tarkoituksiin (viherkäytävä, suojelualue, tiet ja ulkoilureitit). Pöyryn selvityksen mukaan liito-oravan ydinalueeksi tulisi merkitä vain alue L5, ei Bråtaängens eteläosaa. Olisi siten kohtuullista poistaa nykyisten maanomistajien niille kiinteistöille tehtyjä vähennyksiä, joilla ei ole liito-oravan ydinaluetta.

Kaavoittajan vastine:

Liito-oravalle osoitetuista s-1 -alueista on poistettu liito-oravalle soveltuvat alueet ja suunnittelualueen itäosassa on kavennettu VL/eko-alueita ja samalla erillispientalojen korttelialueita laajennettu.

19.3

Itäosan asuinalueet tulee muuttaa AP-alueiksi ja sallia paritalon sekä sivuasunnon rakentaminen, ainakin korttelissa 2179. Masalan osayleiskaavassa Mustikkarinteen itäosa on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP) ja vyöhykkeestä 3, johon Mustikkarinne kuuluu, mainitaan: ”Osayleiskaavan pientalovaltaisen tiivistettävän asumisen vyöhyke ulottuu noin 1,5 – 3 kilometrin säteelle Masalan asemasta. Tällä vyöhykkeellä tavoitteena on melko tiivis, rivitalojen, **paritalojen** ja erillispientalojen vyöhyke. Vyöhykkeelle voidaan toteuttaa mm. ryhmärakentamiskohteista ja yhtiömuotoista pientalorakentamista.”

Mustikkarinteen asemakaavaselostuksessa (kappale 4.4.1) sanotaan: Kunta asetti suunnittelulle seuraavat tavoitteet: ”Sopimusalueella sijaitsevien muiden yksityisten maanomistajien alueiden osalta kaavoituksen lähtökohtana on vireillä oleva Masalan osayleiskaava.”

Kaavoittajan vastine:

Jo rakennetuilla kiinteistöillä ja alueilla tulee täydennysrakentaminen sovittaa tarkemmin olemassa olevaan rakennuskantaan, jolloin erillispientalot ovat perusteltu ratkaisu myös rivitalot mahdollistavan AP-merkinnän sijaan. Asemakaava-alueen itäosan AO-korttelialueiden täydennysrakentamista on kaavaehdotusvaiheessa tiivistetty ja rakennuspaikkojen määrää lisätty. Ks. myös vastine 8.1.

19.4

Tieyhteys mielipiteenantajan kiinteistölle tulee koko matkalta olla kunnallinen. Nykyiset tienvarrella asuvat jakavat yläpito- ja auras-kustannukset. Meille koituvat kustannukset kasvavat kohtuuttomasti, jos vain meidän osuutemme on yksityinen.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavan toteutumisen myötä katualueet sekä yleisille virkistysalueille tontteja varten osoitetut ajoyhteydet tulevat kunnan hoidettaviksi. Katua jatketaan siten, että tontille muodostuu suora liittymä kadulta. Tonttien sisäiset ajoyhteydet eivät ole kunnallisia.

19.5

Havainnekuva on selvästi piirretty käymättä kiinteistöllä. Kiinteistölle piirretty uusi rakennus tulee siirtää pois piha-alueelta, kauemmas oikealle olemassa olevasta rakennuksesta. Nykyinen tie kulkee suoraan ylös 90-asteen mutkasta, joten pihassa ei ole tilaa kääntöpaikalle ilman, että tie menee aidan toisella puolella.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavan liitteenä oleva havainnekuva on vain suuntaa antava esimerkki asemakaavan toteutuksesta, jolla havainnollistetaan muodostuvaa yhdyskuntarakennetta. Se ei sido maanomistajaa toteuttamaan rakennukset siinä merkitylle paikalle, vaan uudisrakennusten sijainti on maanomistajan määriteltävissä asemakaavassa merkittyä rakennus-alaa noudattaen. Asemakaavaehdotuksessa kiinteistölle on merkitty ohjeellisella tonttijaolla kolme tonttia.

20.1

Nähtävillä olevassa Mustikkarinne-aineistossa on alueen itäosan kohdalla paljonkin huomautettavaa. Meidän kohdallamme kunta olisi ottamassa viherkäytävää ja jonkinlaista suoja-alueita varten reilut 20 prosenttia tontistamme. Viherkäytävän yksi tarkoitus lienee eläinten vapaa kulku ja kasvillisuuden leviäminen. Korttelien 2172 ja 2173 välille suunniteltu käytävä on umpikuja, sillä se päättyy Hvittorpintien toisella puolella olevaan valmiiseen, vanhaan omakotialueeseen. Todelliseen, tien ylittävään ja sen jälkeen jatkuvaan viherkäytävään on paremmat edellytykset sekä etelämpänä että pohjoisempana. Toivomme, että tonttiamme rajaa va viherkäytävä poistetaan tai että sitä edes kavennetaan huomattavasti.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineistossa on osoitettu Masalan osayleiskaavan valmisteluaineiston mukainen leveä viherkäytävä korttelien 2172 ja 2171 eteläpuolelta itään sekä lisäksi pohjoiseen korttelin 2174 länsipuolelta. Näitä viherkäytäviä myöten on yhteys asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitseville liito-oravan elinpiireille. Korttelien 2173 ja 2172 väliin Mustikkarinteen valmisteluaineistossa osoitettu viherkäytävä on poistettu ja kortteleita laajennettu.

20.2

Kaava-aineiston mukaan yli 7 500 m² tonteilla on oikeus neljään asuntoon. Omistamamme tontin nykykoko on 7 850 m², mutta aineistossa meille on ehdotettu kolmea asuntoa. Tämä tarkoittanee sitä, että kunta laskee asuntomäärät pienennettyjen tonttien eikä nykyisten tonttikokojen mukaan. Maanomistajien tasavertainen ei kohtelu toteudu, sillä tietääksemme Juhla-kallion ja Tolsanmäen tonttikohtaisten asuntojen määrittelyssä on käytetty perustana tonttien kokoa ennen alueiden ottamista kunnalle. Tällaista poikkeavaa laskutapaa emme voi hyväksyä. Kunta ottaa tontistamme merkittävän osan ja menettäisimme neljännen asuntopaikan. Joskus puhutaan ansiottomasta arvonnoususta, mutta tässä on kyllä kyse ansaitsemattomasta arvonalennuksesta.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavan itäosan rakentamista on tehostettu yhdyskuntatekniikan lautakunnan 23.4.2020 evästysesityksen mukaisesti. Asemakaava-alueen itäosaan on ehdotusvaiheessa laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella kiinteistöille on osoitettu yhteensä viisi rakennuspaikkaa. Mitoituslaskelma on kaavaselostuksen liitteenä.

20.3

Tehokkuusluku on kaavaehdotuksen karttojen mukaan meidän kohdallamme 0,2. Maan luovutuksen jälkeen tonttimme koko olisi laskujeni mukaan 6 280 m². Mihinkähän rakennusneliöt ovat meidän kohdallamme tontilta häipyneet? Ehdotuksen mukaan meillä on oikeus kahteen rakennusalaltaan noin 270 neliön rakennukseen eli noin 750 rakennusneliöön. Tehokkuusluku onkin tämän mukaan meillä noin 0,1. Eikö 0,2 tehokkuusluku olekaan kaikille voimassa? Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei tässä toteudu.

Rajanaapurinamme sijaitsevalle ja kunnan omistamalle maa-alueelle suunnitellaan peräti kahdeksaa omakotitalotonttia, joissa tehokkuusluku näyttää olevan huomattavasti korkeampi kuin meidän tapauksessamme. Tonttillemme olisi täysin mahdollista sijoittaa kolme kokonaan uutta asuintaloa 0,2 tehokkuusluvun puitteissa. Kolmen uuden asunnon yhteinen sallittu rakennuspinta-ala olisi noin 810 neliötä (3 kertaa 200 neliötä asuntoon ja 70 neliötä talousrakennuksiin). Nykyisessä talossamme on 200 neliötä.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineistossa on AO-alueiden rakennusoikeudesta määrätty: "Asuinrakennuksen rakennusoikeus on enintään 180 k-m². Asuinrakennusta kohti saa rakentaa talousrakennuksia 70 k-m². Tontin tehokkuusluku on kuitenkin enintään $e=0,20$, mikäli kaavakartalle ei ole toisin merkitty." Ensisijaisesti rakennusoikeus on määritelty kerrosneliömetreinä jokaiselle rakennuspaikalle yhtenäisesti. Aivan pienillä, alle 1250 m² tonteilla rakennusoikeutta rajoitetaan tehokkuusluvulla tätä pienemmäksi.

Kaikille AO-tonteille on osoitettu rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus ja tehokkuusluku on poistettu. Ks. myös vastine 20.2.

20.4

Masalan osayleiskaavan valmisteluaineistossa suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltaisia asuntoalueita (AP). Kaavaehdotuksessa itäosan alueet on osoitettu tästä poiketen erillis-pientalojen alueeksi (AO), joka ei salli paritaloja. Muutosta ei ole mitenkään perusteltu.

Kaavoittajan vastine:

Jo rakennetuilla kiinteistöillä ja niiden läheisillä alueilla tulee täydennysrakentaminen sovittaa tarkemmin olemassa olevaan rakennuskantaan, jolloin erillispientalot ovat perusteltu ratkaisu myös rivitalot mahdollistavan AP-merkinnän sijaan. Asemakaava-alueen itäosan AO-korttelialueiden täydennysrakentamista on tiivistetty ja rakennuspaikkojen määrää lisätty. Ks. myös vastine 20.2.

20.5

Lopuksi ihmettelemme myös sitä, että ehdotuksessa puhutaan kunnan ja maanomistajien kesken solmittavista maankäyttösopimuksista, mutta nähtävillä olevasta aineistosta ja kunnan viranomaisilta on hyvin vaikea saada konkreettista tietoa siitä, mitä kyseisen sopimuksen tekeminen merkitsee yksityisen maanomistajan kannalta.

Kaavoittajan vastine:

Koronatilanteen vuoksi kunta ei ole voinut järjestää maanomistajille yhteistä tiedotustilaisuutta. Maankäyttösopimuksista neuvotellaan erikseen jokaisen maanomistajan kanssa ennen Mustikkarinteen asemakaavan hyväksymistä kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Tarvittaessa neuvottelun perusteella tarkistetaan asemakaavaa.

21. Mielenpitoantaja 3**16.6.2020**

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 23.04.2020 § 46 oli äänestänyt evästyksestä: "mahdollistetaan nyt ehdotettu tiiviimpi täydennysrakentaminen myös vanhoille asukkaille, pienentämällä VL/eko alueen merkintää esim. kortteleiden 2177,2178 ja 2179 vieressä, joiden tonteista on nyt osia merkitty tulevaksi VL/eko merkinnän alle). Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi evästysehdotuksen."

Haluaisin varmistua siitä, että evästysehdotus jatkosuunnittelun aikana huomioidaan ja olisi sisällettyä keskusteluissa.

Kaavoittajan vastine:

Yhdyskuntatekniikan lautakunta antoi evästyksesityksen VL/eko-alueiden pienentämisestä sekä tiiviimmästä täydennysrakentamisesta kaavan jatkosuunnittelua varten, mikä tarkoittaa, että evästyksesitys huomioidaan nähtävillä olon jälkeen laadittavassa kaavaehdotuksessa. Asemakaava-alueen itäosaan on laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella rakennuspaikkojen määrää on lisätty ja täydennysrakentamista on tiivistetty. Korttelialueita on laajennettu ja samalla VL/eko -alueita

pienennetty. Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeänä alueena (s-1) on osoitettu ainoastaan luonnon-suojelulain nojalla suojelut liito-oravan elinpiirin ydinalueet. Ks. myös vastine 1.7.

Asemakaava-alueen itäosaan on ehdotusvaiheessa laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella kiinteistölle on osoitettu yhteensä neljä rakennuspaikkaa. Mitoituslaskelma on kaavaselostuksen liitteenä.

22. Mielipiteenantaja 4

1.7.2020

22.1

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § sanotaan, että asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa joka kaavoituksen vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Kaavaehdotuksessa omistamieni tonttien alueet ovat ns. mahdollisia liito-oravan liikumisen kannalta tärkeitä aluetta. Esimerkiksi yksi kiinteistö on kokonaan ehdotuksessa VL/eko aluetta ja toinen kiinteistö tilan viljelykäytössä oleva peltoalue on merkitty VL/eko alueeksi. Käytännössä liito-orava ei pysty ylittämään 40-50 leveätä peltoaluetta, varsinkaan kun lähipuusto on matalaa metsittyntä niittyä. Tontin peltoalueelta tulee poistaa merkintä VL/eko.

Liito-oravan ydinaluetta on äskettäin erillisellä asemakaavalla rakennetun tuetun asumisen rakennuksen kohdalla oleva kuvio no. 10. Sitäkin on aikaisemmista selvityksistä kavennettu jo kaadettujen puiden osalta.

Helsingin ja Espoon kaupunkien liito-orava selvityksistä ilmenee, että liito-oravalle soveltuvat alueet voivat muuttua nopeastikin. Puistoiset piha-alueet toimivat elinympäristön osana ja tukialueina. Kapeimmillaan yhteydet voivat olla yksittäisiä puita, puurivejä sekä tonttien puustoa. Mustikkarinteen kaavaehdotuksessa VL/eko alueet ovat yli 60m leveitä.

Kortteliin 2171 sijoitetut tontit ovat maastollisesti ja kasvillisuudestaan vanhaa metsittyntä niittyä sillä erotuksella, että tontin moreenipohjainen eteläosa soveltuu paremmin rakentamiseen kuin korttelin 2171 savipohjaiset tontit. Ehdotan tontin eteläosaa rakentamiseen.

Kaavoittajan vastine:

Yhdyskuntatekniikan lautakunta antoi evästysesityksen VL/eko-alueiden pienentämisestä sekä tiiviimmästä täydennysrakentamisesta kaavan jatkosuunnittelua varten, mikä tarkoittaa, että evästysesitys huomioidaan nähtävillä olon jälkeen laadittavassa kaavaehdotuksessa. Asemakaava-alueen itäosaan on laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella rakennuspaikkojen määrää on lisätty ja täydennysrakentamista on tiivistetty. Korttelialueita on laajennettu ja samalla VL/eko -alueita pienennetty. Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeänä alueena (s-1) on osoitettu ainoastaan luonnon-suojelulain nojalla suojelut liito-oravan elinpiirin ydinalueet. Ks. myös vastine 1.7.

Mustikkarinteen asemakaava-alueen keskiosaan itä-länsisuuntaisesti osoitettu viherkäytävä on Masalan osayleiskaavan valmisteluaineiston mukainen viheryhteys, jota ei ole varattu ainoastaan liito-oravan takia. Viheralueelle tulee Masalan osayleiskaavan valmisteluaineiston mukaan osoittaa myös ulkoilureitti kohti Masalaa.

Asemakaava-alueen itäosaan on ehdotusvaiheessa laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella yhdelle kiinteistölle on osoitettu yhteensä neljä rakennuspaikkaa. Korttelialueita laajennetaan ja toiselle kiinteistölle osoitetaan mitoituslaskelman mukaisesti 3 rakennuspaikkaa ja kolmannelle kiinteistölle kolme rakennuspaikkaa sisältäen suojeltavan asuinrakennuksen (sr). Mitoituslaskelma on kaavaselostuksen liitteenä.

22.2

Tonttien alueelle on suunniteltu rakennettavaksi jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie. Ehdotettu kävely-/ pyörätie siirretään pohjoisemmaksi tontin rajaa. Toisen kiinteistön kohdalla tie kulkisi aivan olemassa olevan saunarakennuksen editse ja viljelyalueen poikki. Pyörätien linjauksessa alueella olevaa korkeaa puustoa joudutaan turhaan kaatamaan. Tontille on kaavaehdotuksessa 2 rakennuspaikkaa suojellun rakennuksen lisäksi joiden sijoittelu olisi haasteellista suuren VL/eko alueen takia. Masalan osayleiskaavan valmistelussa VL/eko käytävät olivat huomattavasti kapeammat ja silloisen kaava-arkkitehdin mukaan omatarveviljely alueita ei pidä pirstoa.

Kaavoittajan vastine:

Virkistysalueelle merkitty jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa on tekeillä olevan Masalan osayleiskaavan ehdotuksen mukainen. Reittiä on siirretty pohjoisemmas mielipiteen mukaisesti. Kunta vastaa asemakaavoitettujen, yleisten virkistysalueiden hoidosta, joten kunta lunastaa asemakaavassa osoitetut virkistysalueet (VL). Ks. myös vastine 22.1.

22.3

Uuden Mössmyrankujan katualueen ns. kääntöpaikka tulee siirtää osittain etelään tontin länsinurkkaan, jolloin tontin piha-alue olisi isompi. Kaavaillun Mössmyrankujan alueella kulkee Hvittorpin leirikeskukseen vesi- ja viemäriinlinja. Viemäri ja vesijohdon liittymäkaivo sijaitsee saunarakennuksen läheisyydessä.

On erittäin tärkeää, että liito-oravan elinpiiri ja rakentaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa toisilleen ja tämän johdosta ehdotan, että kiinteistön kohdalla sallitaan asuntorakentaminen, niin että liito-oravalle jää suuripuustoinen elinpiiri. Rakennuslupaehdoissa voi esimerkiksi määrätä, ettei puustoa saa poistaa tarpeettomasti. Tätä olisi voitu soveltaa myös Atendon tuetun asumisen yksikön lupaehdoissa, jolloin liito-oravalle soveltuvia haapoja kaadettiin surutta.

Kaavoittajan vastine:

Kääntöpaikka tulee olla kadun päässä. Kiinteistön länsiosassa on olemassa oleva pihatie ja se tulisi aivan olemassa olevan rakennuksen edustalle. Kääntöpaikka on osoitettu ehdotuksessa esitettävien uusien tonttien kohdalle.

Kunnan suorittamassa maastokatselmuksessa liittymäkaivoa ei löydetty. Hvittorpin leirikeskukseen vesi- ja viemäriinlinja on otettu huomioon asemakaavassa.

Liito-oravalle osoitetuista s-1-alueista on poistettu liito-oravalle soveltuvat alueet ja merkitty ainoastaan liito-oravan ydinalueet ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti. Ks. myös vastineet 1.7. ja 22.1.

23. Mielipiteenantaja 5

2.7.2020

23.1

Puollamme asemakaavoitusta. Toivoisimme omistamallemme kiinteistölle rakennusoikeutta sille osalle, joka ei kuulu liito-oravien elinpiirin kannalta tärkeään alueeseen ja ehdotamme kaavamerkinnäksi A tai AP mahdollisimman suurella tehokkuusluvulla. Odotamme omistamamme alueen osalta muihin alueen maanomistajiin nähden tasapuolista ja syrjimätöntä kohtelua. Tahtotila asialle on olemassa, kuten Kirkkonummen kunnan yhdyskuntatekniikan lautakunnan 23.04.2020 pidetyn kokouksen pöytäkirjasta esitettyjen ja kannatettujen maanomistajien etua ajavien muutosten osalta ilmenee. Olemme toimittaneet 03.01.18 samansisältöisen mielipiteemme Kirkkonummen kuntaan koskien Masalan osayleiskaavaa.

Kaavoittajan vastine:

Kiinteistö sijaitsee Masalan osayleiskaavan valmisteluaineistossa osoitetulla keskeisellä vihervyöhykkeellä ja alueella sijaitsee liito-oravalle soveliasta ympäristöä, joten se oli Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineistossa varattu virkistyskäyttöön.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta antoi evästysesityksen VL/eko-alueiden pienentämisestä sekä tiiviimmästä täydennysrakentamisesta kaavan jatkosuunnittelua varten, mikä tarkoittaa, että evästysesitys huomioidaan nähtävillä olon jälkeen laadittavassa kaavaehdotuksessa. Asemakaava-alueen itäosaan on laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella rakennuspaikkojen määrää on lisätty ja täydennysrakentamista on tiivistetty. Korttelialueita on laajennettu ja samalla VL/eko -alueita pienennetty. Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeänä alueena (s-1) on osoitettu ainoastaan luonnonsuojelulain nojalla suojelut liito-oravan elinpiirin ydinalueet. Ks. myös vastine 1.7.

Jo rakennetuilla kiinteistöillä ja niiden läheisillä alueilla tulee täydennysrakentaminen sovittaa tarkemmin olemassa olevaan rakennuskantaan, jolloin erillispientalot (AO) ovat perusteltu ratkaisu myös rivitalot mahdollistavan AP-merkinnän sijaan. Asemakaava-alueen itäosan AO-korttelialueiden täydennysrakentamista on tiivistetty ja rakennuspaikkojen määrää lisätty.

Asemakaava-alueen itäosaan on ehdotusvaiheessa laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella kiinteistölle on osoitettu yhteensä kaksi rakennuspaikkaa. Mitoituslaskelma on kaavaselostuksen liitteenä.

24. Mielipiteenantaja 6**3.7.2020**

24.1

Mustikkarinteen asemakaavaehdotus on kiinteistön kohdalla monella tapaa ongelmallinen. Se aiheuttaa meille huomattavia kustannuksia, muuttaa alueen ja erityisesti kiinteistön luonnetta oleellisesti ja jättää näiden menetysten kompensoinnin puolitiehen.

Kiinteistön maa-alueesta otetaan kohtuuttoman paljon, lähes kolmasosa kunnalle VL/eko ja katualueiksi. Tämän vuoksi tontin pinta-ala pienenee niin paljon (alle 7500 m²:in), ettei sille ole kaavoitettu kuin kolme asuntoa. Kiinteistön pohjoisreunasta on otettu kiilamainen alue, jonka arvoa VL/eko-alueelle on todella vaikea ymmärtää. Kaduista ollaan havainnekuvan perusteella tekemässä todella leveää sisältäen kevyen liikenteen väylä. Erillinen kevyen liikenteen väylä tällaisella pienellä asuinkadulla on täysin yliampuva ratkaisu ja myös kunnalle kohtuuttoman kallis rakennettava. Sepänkyläntie on hädin tuskin näin leveä. Myöskin 5 auton parkkipaikka tällaisen kadun päässä on täysin yliampuva ratkaisu, kun käytännössä pysäköinti tapahtuu kiinteistöillä, joille veloitetaan rakentamaan 2 autopaikkaa/asunto. Ehdotan, että kiinteistöä kunnalle otettavaa aluetta pienennetään niin, että kiinteistön koko riittää yhteensä 4 asunnon kaavoittamiseen. Vaihtoehtoisesti kunta voi tuki lunastaa alueet käyvällä tontin hinnalla. Uudet rakennuspaikat tulee lohkoa tonteiksi, joiden rajat tarkennetaan yhteistyössä.

Kaavoittajan vastine:

Uusien katujen päistä on osoitettu yhteydet viheralueille. Nämä palvelevat sekä ulkoiluyhteyksiä että talvisin katujen lumenaurasta. AO-alueella katualueen leveys 10 metriä, joka sisältää ajoradan sekä jalankulun ja pyöräilyn väylän kadun toiselle laidalle sekä mahdolliset ojat ja luiskat. Katumitoitus sekä kääntöpaikkojen yhteydessä oleva pysäköintipaikkojen sijoitus vastaa kunnan muita vastaavia tonttikatuja. Katujen päässä olevat muutamat pysäköintipaikat ovat yleisessä käytössä mahdollisia ulkoilijoita tai vieraspysäköintiä varten. Sepänkyläntien varrelle toteutetaan myös kävelyn ja pyöräilyn väylä. Kaavan ehdotusvaiheessa

alueelle on laadittu erillinen kunnallistekninen yleissuunnitelma kunnan ohjauksessa. Suunnitelmassa on esitetty katujen mitoituksen periaatteet.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta antoi evästysesityksen VL/eko-alueiden pienentämisestä sekä tiiviimmästä täydennysrakentamisesta kaavan jatkosuunnittelua varten, mikä tarkoittaa, että evästysesitys huomioidaan nähtävillä olon jälkeen laadittavassa kaavaehdotuksessa. Asemakaava-alueen itäosaan on laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella rakennuspaikkojen määrää on lisätty ja täydennysrakentamista on tiivistetty. Korttelialueita on laajennettu ja samalla VL/eko -alueita pienennetty. Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeänä alueena (s-1) on osoitettu ainoastaan luonnon-suojelulain nojalla suojelut liito-oravan elinpiirin ydinalueet. Ks. myös vastine 1.7.

Asemakaava-alueen itäosaan on ehdotusvaiheessa laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella kiinteistölle on osoitettu yhteensä neljä rakennuspaikkaa. Mitoituslaskelma on kaavaselostuksen liitteenä.

24.2

Kaavaluonnos ei osayleiskaavan valmisteluaineiston vastaisesti salli pari- ja rivitalojen rakentamista. Alue on merkitty erillispientalojen (AO) alueeksi, kun osayleiskaavan valmisteluaineisto selkeästi ohjeistaa alueelle pientalovaltaista tiivistettävää asumista (AP). Kaavaselostuksessa todetaan, että kunta asetti suunnittelulle tavoitteeksi, että sopimusalueella sijaitsevien muiden yksityisten maanomistajien alueiden osalta kaavoituksen lähtökohtana on vireillä oleva Masalan osayleiskaava. Masalan osayleiskaavan valmisteluaineistossa alue on merkitty vyöhykkeeseen 3: ”Osayleiskaavan pientalovaltaisen tiivistettävän asumisen vyöhyke ulottuu noin 1,5 – 3 kilometrin säteelle Masalan asemasta. Tällä vyöhykkeellä tavoitteena on melko tiivis, rivitalojen, paritalojen ja erillispientalojen vyöhyke. Vyöhykkeelle voidaan toteuttaa mm. ryhmärakentamiskohteista ja yhtiömuotoista pientalorakentamista.” Ehdotan, että sallitaan paritalojen rakentaminen osayleiskaavan mukaisesti (AP).

Kaavoittajan vastine:

Jo rakennetuilla kiinteistöillä ja niiden läheisillä alueilla tulee täydennysrakentaminen sovittaa tarkemmin olemassa olevaan rakennuskantaan, jolloin erillispientalot ovat perusteltu ratkaisu myös rivitalot mahdollistavan AP-merkinnän sijaan. Asemakaava-alueen itäosan AO-korttelialueiden täydennysrakentamista on kaavaehdotusvaiheessa tiivistetty ja rakennuspaikkojen määrää on lisätty. Ks. myös vastine 24.1.

24.3

Kiinteistön sakokaivot jäävät kunnan puolelle, mahdollisesti länsipuolelle rakennettavan tien kääntöpaikan alle. Mahdollisesti myös porakaivo jää itäpuolelle rakennettavan tien alle. Ehdotan, että kunnan on varmistettava vesi- ja jätevesihuollon jatkuvuus kiinteistöllämme infrastruktuurin rakennusaikana. Jos/kun kaivomme jäävät rakennettavien teiden alle, tai neon muusta kunnasta johtuvasta syystä poistettava käytöstä, on vesi- ja jätevesihuolto rakennettava ennen sitä, tai kunnan on omalla kustannuksellaan järjestettävä kiinteistömme keskeytymätön vesi- ja jätevesihuolto siirtymävaiheen ajaksi.

Kaavoittajan vastine:

AO-tonteille toteutetaan kunnallistekniikka asemakaavan totutuksen myötä. Kunta vastaa vesihuollon järjestämisestä siten, ettei puhtaan veden saatavuudessa ole katkoksia kunnallistekniikan rakennuksen aikana.

24.4.

Kaavoituksen toteutuminen aiheuttaa meille joka tapauksessa huomattavia ja tarpeettoman suuria kustannuksia, arviolta 50 000 - 100 000 €. Nämä aiheutuvat seuraavista:

- Kunnallistekniikkaan (vesi ja jätevesi) liittyminen, sis. liittymismaksut ja kiinteistöllä tämän vuoksi vaadittavat muutostyöt.
- Uuden katuliittymän rakentaminen kiinteistölle.
- Mahdolliset sähkö- ja tietoliikenneliittymien rakennuskustannukset kiinteistöllä.
- Oletettavasti sähkö ja tietoliikenne siirretään maakaapeleihin nykyisten ilmakaapeleiden sijaan ja niiden reititys voi muuttua.
- Ym. mahdolliset pakolliset kulut.

Näiden kulujen syntymiseen emme voi vaikuttaa, eivätkä ne tuo meille lisäarvoa. Olemme varsin tyytyväisiä nykytilanteeseen. Kaivomme vesi on hyvää (selvästi vesilaitoksen vettä parempaa), jäteveden käsittely järjestyy edullisesti uusimman lainsäädännön mukaisesti, ajoyhteys kiinteistölle on aivan toimiva, jne. Kaavoituksesta aiheutuvien huomattavien kulujen kattamiseksi meidän on käytännössä pakko myydä kiinteistöstämme tontteja. Tämä yhdessä kiinteistön nykyiselle alueelle rakennettavien katualueiden ja alueen tiivistymisen kanssa muuttaa kiinteistön luonnetta oleellisesti. Ikkunoista tulee näkymään metsän sijaan naapureita ja oma rauha, jonka vuoksi tänne muutimme vuonna 2006, on mennyttä.

Kaavoittajan vastine:

Kunta tekee erikseen maanomistajien kanssa maankäytösopimukset, joissa sovitetaan muodostuvista kustannuksista ja korvauksista.

24.5

Kaavaluonnoksen havainnekuvassa ajoyhteys kiinteistöllemme on piirretty kiinteistön itäpuolelle tulevalle tielle. Ehdotan, että uusien rakennuspaikkojen ajoyhteys tehdään kiinteistön länsipuoliselle kadulle (kääntöpaikka). Ajoyhteyden rakentaminen itäpuoliselle kadulle tulisi suhteettoman kalliiksi edellyttäen mm. kallion louhintaa ja merkittäviä maantäyttöjä. Se pilaisi etupihan täysin, mm. vanhat omenapuut ja katajat olisi poistettava.

Ehdotukset kompensoivat kuluja ja aineettomia menetyksiä sekä järkevöittävät kaavaa kiinteistömme osalta sekä pienentävät kuluja merkittävästi.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavan liitteenä oleva havainnekuva on vain suuntaa antava esimerkki asemakaavan toteutuksesta, jolla havainnollistetaan muodostuvaa yhdyskuntarakennetta. Kaava mahdollistaa tontille ajon itäpuoliselta uudelta kadulta sekä länsipuoliselta kadulta puistoon merkittyä ajoyhteyttä pitkin.

25. Mielipiteenantaja 7

23.6.2020

Mustikkarinteen asemakaavassa näkyy, että tontin rajalle on suunniteltu korttelikatu. Kysyisin miten paljon tontistani kunta lunastaa? Montako metriä rajasta?

Kaavoittajan vastine:

Katualueen leveyden, 10 metriä.

26. Mielipiteenantaja 8

3.7.2020

Vastustamme suunnitellun asemakaavan vaikutuksia omistamaamme kiinteistöön. Asemakaavaehdotus vaikuttaa kiinteistömme rakennusoikeuksien lukumäärään, mitä emme hyväksy.

Kaavoittajan vastine:

Yhdyskuntatekniikan lautakunta antoi evästysesityksen VL/eko-alueiden pienentämisestä sekä tiiviimmästä täydennysrakentamisesta kaavan jatkosuunnittelua varten, mikä tarkoittaa, että evästysesitys huomioidaan nähtävillä olon jälkeen laadittavassa kaavaehdotuksessa. Asemakaava-alueen itäosaan on laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella rakennuspaikkojen määrää on lisätty ja täydennysrakentamista on tiivistetty. Korttelialueita on laajennettu ja samalla VL/eko -alueita pienennetty. Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeänä alueena (s-1) on osoitettu ainoastaan luonnon-suojelulain nojalla suojelut liito-oravan elinpiirin ydinalueet. Ks. myös vastine 1.7.

Asemakaava-alueen itäosaan on ehdotusvaiheessa laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella kiinteistölle on osoitettu yhteensä kolme rakennuspaikkaa. Mitoituslaskelma on kaavaselostuksen liitteenä.

27. Mielipiteenantaja 9**30.6.2020**

27.1

Mustikkarinteen kaavan pohjoisnurkassa on iso alue varattu merkinnällä EN. Siihen on mukaan otettu Bråtaa esim. Hvittorpintien ylittävän puusillan kohdalta. Juuri siltä kohdalta olen puusillalle kuullut Bråtaasta viitasammakoiden runsasta pulputusta. Aivan viime vuosina en ole asiaa tarkistanut. Masalan länsipuolen luontoselvityksen (2018) mukaan viitasammakko selvitys on suositeltava toteuttaa Bråtråsketin alueella, mikäli alueelle suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä. Tällaisesta selvityksestä ei kaavassa ole mainintaa. Jo pelkkä epäily direktiivilajin häirinnästä edellyttäisi selvitystä. Kaava kattaa Bråtaan aluetta useista kohdista, jopa Bråtråsketin kohdalla.

Kaavoittajan vastine:

Bråtaan pääuoma sijaitsee pääosin asemakaava-alueen ulkopuolella. Suunnittelualueen pohjoisosassa uoma kulkee voimalinjojen johtoalueella, jolle ei kaavassa osoiteta uusia toimintoja. Johtoalue mainitun puusillan kohdalla on kaavaehdotuksessa merkitty suojaviheralueeksi (EV), eikä sille kohdistu maankäytön muutostarpeita. Luontoselvityksen mukaan viitasammakko selvitystä ei pidetty lähtöaineiston perusteella tarpeellisena, koska selvitysalueella ei ole sellaisia vesistöjä, joilla laji voisi esiintyä runsaana. ELY-keskus ei ole edellyttänyt viitasammakko selvitystä.

27.2

Luontoselvityksessä mainitaan useita vieraslajeja. Listaan kuuluisi myös aivan kaavan itäisimmässä kärjessä esiintyvä jättiputki, jota on pitkään ollut joko kaavan alueella tai aivan kaavan rajalla. Silla voi olla merkitystä jopa tontin käytön kannalta.

Luontoselvityksessä ansiokkaasti mainitaan kyläkurjenpolven esiintymä. Samassa yhteydessä voisi mainita myös karvahorsman, jota kasvaa Hvittorpintien varrella suunnilleen samalla kaavan korkeudella.

Kaavoittajan vastine:

Luontoselvityksen havainnot perustuvat selvityksen laatineen biologin maastossa tekemiin havaintoihin. Karvahorsma on uustulokas, mutta ei vieraslaji. Jättiputken voi asianmukaisesti hävittää alueelta, vaikka sitä ei ole mainittu selvityksessä. Kummallakaan mainituista lajeista ei ole merkittävää vaikutusta maankäytön suunnitteluun.

28.1

Suunniteltu alue on 2 km päässä Masalantiestä ja lähes 3 km päässä juna-asemasta. Se on kaukana rakenteilla olevasta Masalan keskusta-alueesta, joukkoliikenteestä, palveluista sekä pääväylistä. Alueen asukastiheys ei tule olemaan riittävä tarpeeksi tiheälle ja nopealle - eikä kannattavalle - julkiselle liikenteelle, jota muutenkin koko ajan vähennetään. Alueet olisivat käytännössä autoriippuvaisia. Muutamat yhteiset autot ovat täysin riittämättömiä ja robottibussi vasta vuosien päästä valmis ympärivuotiseen liikenteeseen. Kuka maksaa kuljettajasta muodostuvat kustannukset? Ilman kuljettajaa tallainen kulkuneuvo ei pysty kulkemaan turvallisesti. Montako henkeä tallainen bussi voi kerralla kuljettaa? Max 8 henkeä?

Kaavoittajan vastine:

Ekoälykylä tulee toimimaan yhteisöllisesti osakeyhtiömuotoisena ja tavoitteena on järjestää itse robottibussikuljetukset sekä tarvittaessa alkuvaiheessa kuljettajan. Yhteiskäyttöisten autojen tai robottibussien määrää ei ole rajattu, vaan niitä voidaan hankkia tarpeen mukaan. Lisäksi alueella on tarkoitus hyödyntää tarkoitusta varten kehitettyä kimpakyytisovellusta, joka helpottaa yhteiskuljetuksia. Lisäksi kestävää liikkumista tuetaan yhteiskäyttöisillä sähköpyörillä ja sähköpotkulaudoilla. Tällä hetkellä robottibusseja on olemassa 16 hengelle. Robottibusseja ja niiden tekniikkaa kehitetään kaiken aikaa. Sähköisen liikkumisen ratkaisuihin haetaan lisäksi EU-tukea.

28.2.

Sepänkyläntie on välillä jo nyt kestokykynsä rajoilla. Suunniteltu ekokylä kasvattaisi liikennemäärän vähintään kymmenkertaisena tälle kylätielle ja näin paljon lisääntynyt liikennemäärä vaatisi ehdottomasti uusia teitä.

Suunniteltu liittymä ekokylään muodostaa erittäin vaarallisen liittymäkohdan Sepänkyläntielle. Vastapäätä olevien tonttien liittymät ovat jo nyt hankalasti havaittavissa ja niistä on huono näkyvyys Veklahden suuntaan tien kaartuessa. Molemmilta tonteilta käytännössä noustaan ylös Sepänkyläntielle, mikä on vaarallista jo kuivalla kelillä hyvän näkyvyyden vallitessa, saateella tai liukkaalla onnenkauppaa päästä ehjänä tielle.

Valmisteluaineistossa on Sepänkyläntie 190 liittymät merkitty väriin paikkoihin ja yksi puuttuu. Ekokylän liittymälle ehdotamme turvallisempaa paikkaa korttelin 2181 itäpuolelle.

Kaavoittajan vastine:

Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineistossa on osoitettu myös Masalan osayleiskaavan valmisteluaineiston mukainen Masalan kehätie, joka vähentää tarpeetonta Masalan kautta kulkevaa liikennettä. Teiden ja risteysten kuormittamista on tarkasteltu Mustikkarinteen asemakaavan liikenneselvityksessä (Ramboll v.2019) sekä Mustikkarinteen asemakaavan ja Masalan osayleiskaavan liikennetarkasteluissa (Ramboll 2020). Tarkasteluissa suositellaan Masalan kehätien toteutusta viimeistään vuonna 2035 sekä Kehä III:n liittymien parantamista jo nykyisen liikenteen tarpeisiin. Tarkastelussa mainitaan, että Mustikkarinteen asemakaavan toteutumisen aiheuttaman liikenteen merkitys liikennejärjestelmän toimivuuteen ei ole ratkaiseva sen mitoitusvaihtoehdosta riippumatta. Hvittorpin tien itäpuoli, Masalan kehätie mukaan lukien, rajataan pois kaavaehdotuksesta

Sepänkyläntien varrella olemassa olevia liittymiä on vähennetty liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Mahdollisuuksien mukaan tonttien liittymät on siirretty läheisille kaduille. Kaavaehdotuksessa on osoitettu tonttiliittymät mielipiteen mukaisesti. Ekoälykylän liittymää ei ole mahdollista siirtää nykyisestä maasto-

olosuhteiden vuoksi. Kunnallisteknisissä yleissuunnitelmissa huomioidaan liikenteen turvallisuus ja muun muassa tarvittavat näkemäalueet.

28.3

Kunta on tällä hetkellä erittäin suurissa rahavaikeuksissa. Onko nyt oikea aika tällaiselle lähille, joka toki tuo veronmaksajia, mutta myös paljon kustannuksia kunnalle? Masalan palveluita ollaan jo riisumassa olemassa olevilta asukkailta, mm. terveyskeskuksen lopettamista mietitään ja päiväkotipalveluja supistetaan. Koulut täysin riittämättömiä jo Masalan nykyiselle kasvulle. Ekokylän asukkaat tulisivat käyttämään Masalan palveluita. Tarvitseeko tätä reservialuetta ylipäättään asuttaa nyt?

Kunnalla on tuottoisampia ja sijainniltaan parempia paikkoja jo kaavoitettuina tai suunnitteilla. Onko tällä hetkellä oikeasti järkeä rakentaa noin kauas julkisesta liikenteestä, palveluista ja kunnallistekniikasta näinkin isoa asuinaluetta?

Mahdollinen datakeskus Sundsbergiin ja rakentaminen n. 1 km etäisyydelle Masalan ytimestä kuulostaisi paljon järkevämmälle ajatukselle kasvattaa asukasmäärää.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavahanke on Kirkkonummen kuntastrategian 2018-2021, Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060 sekä Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2019-2023 mukainen. Masalan alueen palvelujen tarve tarkastellaan tekeillä olevassa Masalan osayleiskaavassa sekä huomioidaan palveluiden mitoituksessa Mustikkarinteen asemakaavan tuottama asukasmäärän lisäys. Aluetta kehitetään kunnan asettamien tavoitteiden mukaisesti.

Mustikkarinteen asemakaava sisältyy Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2019-2023. Kaavoituksen käynnistämissopimus keskeisen maanomistajan kanssa on hyväksytty kuntakehitysjaoistossa (9.10.2018, § 80). Kirkkonummen kunnan kuntakehitysjaoisto on lausunnossaan todennut kaavan valmisteluaineiston vaihtoehtojen olevan linjassa kunnan strategisten ja elinvoimaohjelman tavoitteiden kanssa sekä suunnitellun ekoälykylän olevan monella tapaa kunnan tavoitteita tukeva ja kuntakuvaa vahvistava. Ks. vastine 11.

28.4

Suunniteltu ekokylän alue on hirvien vakioireitti ja poikimialue. Lisäksi alueella on paljon peuroja, siellä on tehty liito-orava havaintoja ja lepakot käyttävät Sepänkyläntien reunoja reitteinään. Alueella ei saisi sallia pesimäaikaan metsätöitä, mutta siellä on siivottu metsää mm. 14.6.2017, muutama viikko ennen Pöyryn luontoselvitystä.

Kirkkonummella asumisen tärkeänä motiivina on luonnon läheisyys sekä hyvät ulkoilumahdollisuudet. Tähän on myös kunta kantanut kortensa ostaen alueen keskusmetsästä, mistä onkin suora yhteys tähän suunnittelualueeseen. Yhtenäisiä rakentamattomia ja luontoalueita tulee kaikin keinoin vaalia – tämä on asukkaiden määrän kasvaessa entistä tärkeämpää. Suurin ekoteko olisi jättää tämä metsä rauhaan hoitamaan hiilinielu tehtävää.

Kaavoittajan vastine:

Brätaäng-kiinteistön alueella on tehty harvennushakkuita kesä-heinäkuussa 2017 metsänhoitoyhdistyksen eteläisen metsäreviirin toimesta. Samalla on heidän toimestaan poistettu läheisestä kuusikosta muutama kaarnakuoriaisen syömä kuusi tuholaisten leviämisen estämiseksi sekä kuorma-autojen näkyvyydelle vaarallisia puita Sepänkyläntien varrelta. Metsänhoitoyhdistys on ennen hakkuiden toteuttamista ollut yhteydessä Kirkkonummen kuntaan ja tiedustellut mahdollista

estettä harvennushakkuulle. Metsäkeskukselle ei ilmoitettu estettä hakkuun suorittamiseen.

Masalan osayleiskaavan valmisteluaineistossa on tarkasteltu Masalan alueen yhdyskuntarakenne ja uudet asutusalueet. Lisäksi on osoitettu Masalan alueen keskeinen viherverkosto ja siten huomioitu merkittävät ekologiset reitit. Siinä on osoitettu myös keskeinen ulkoilureitistö ja yhteydet asuinalueilta virkistysalueille. Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineistossa on osoitettu merkittävä itä-länsisuuntainen viheryhteys ja kapeampia viheryhteyksiä pohjois-eteläsuunnassa. Asemakaava-alueen keskiosassa säilyy laajoja viheralueita, joilla on huomioitu mm. liito-oravien elinpiirit ja suojeltu ne s-1 merkinnällä. Sepänkyläntien varrelle on merkitty tonteille istutettava alueen osa, jolla säilyy lepakoiden reitin kannalta keskeistä puustoa.

29. Mielipiteenantaja 11

2.7.2020

29.1

Kaavamerkinnot kaavakartoissa ovat erittäin epäselviä, harhaanjohtavia ja liian ylimalkaisia; kiinteistöjen rajojen tulisi olla selvästi näkyvillä ja rajamerkintöjen tarkempia, jotta maanomistaja pystyy näkemään oman kiinteistönsä kartalla. Kiinteistöni, 1,7186 ha, näyttäisi häviävän kokonaan suunnitellussa kaavaehdotuksessa. Ehdotuksen vihreään osaan (VL/eko) on merkitty suurin osa omistamastani kiinteistöstä ja eteläpuolelle on merkitty kaksi AO-tonttia eli erillispientalojen korttelialuetta. Näyttää, että nämä kaksi tonttia olisivat aivan erillisiä tontteja, eivätkä kuuluisi kiinteistöön. Kartassa itse kiinteistönumeroni on moitittavan epäselvä jääden mustien merkintöjen alle.

Sain kuulla, että VL/eko-alueet tullaan lunastamaan Kirkkonummen kunnalle. Tätä vastustan jyrkästi. Ei voi olla hyväksyttävää, että omistamastani kiinteistöstä kaksi kolmasosaa tai enemmänkin lunastetaan kunnalle. Samalle VL/eko-alueelle ehdotetaan läpi koko tonttini meneväksi yleinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alue pp. Tätäkin vastustan. Myös yksityisen maanomistajaa tulee kuunnella yhtä paljon kuin kunnan tai kaavahanketta hoputtavan rakentajan. Selvä kantani on, että vihreän alueen tulee voida pysyä yksityisomistuksessa Mustikkarinteen itäisellä puolella.

Kiinteistölleni merkitty VL/eko-alue näyttää kohtuuttoman suurelta kiinteistöni kokoon nähden pelkästään mahdollisten liito-oravien takia. En ole koskaan elämäni aikana nähnyt ainuttakaan liito-oravaa alueella, joten tämänkaltaiset ja -kokoiset viheraluevaraukset ovat mielestäni turhia. Kiinteistöni viheraluetta tulee pienentä. Vuoden 2017 minulle lähetetyssä kaavakartassa kiinteistöni pohjoinen viheraluekaista oli paljon pienempi kuin nyt esillä olevassa ehdotuksessa.

Kaavoittajan vastine:

Masalan osayleiskaavan valmisteluaineistossa vuonna 2017 on tarkasteltu Masalan alueen yhdyskuntarakennetta ja viherverkostoa yleispiirteisellä tasolla. Lisäksi osayleiskaavan valmisteluaineistossa on osoitettu keskeinen ulkoilureitistö. Kiinteistön pohjoisosassa sijaitsee Masalan osayleiskaavan valmisteluaineistossa osoitetulla keskeisellä vihervyöhykkeellä ja sille on Masalan osayleiskaavan valmisteluaineistossa merkitty ulkoilureitti. Siitä syystä Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineistossa kiinteistön pohjoisosassa on osoitettu viheralueeksi ja sille on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti osayleiskaavan valmisteluaineiston mukaisesti. Kiinteistön kaakkoisosassa oli Mustikkarinteen asemakaavan valmisteluaineistossa osoitettu kaksi asuintonttia, jotka tulee lohkoa viheralueesta erillisiksi kiinteistöiksi.

Luontoselvityksessä on tehty havainnot alueella elävistä liito-oravista. Liito-orava on arka eläin ja liikkuu etupäässä öisin.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta antoi evästysesityksen VL/eko-alueiden pienentämisestä sekä tiiviimmästä täydennysrakentamisesta kaavan jatkosuunnittelua varten, mikä tarkoittaa, että evästysesitys on huomioitu kaavan valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen laadittavassa kaavaehdotuksessa. Asemakaava-alueen itäosaan on laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella rakennuspaikkojen määrää on lisätty ja täydennysrakentamista on tiivistetty. Korttelialueita on laajennettu ja samalla VL/eko -alueita pienennetty. Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeänä alueena (s-1) on osoitettu ainoastaan luonnon-suojelulain nojalla suojellut liito-oravan elinpiirin ydinalueet. Ks. myös vastine 1.7.

Asemakaava-alueen itäosaan on ehdotusvaiheessa laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella kiinteistölle on osoitettu yhteensä viisi rakennuspaikkaa. Mitoituslaskelma on kaavaselostuksen liitteenä.

Kunta vastaa asemakaavoitettujen, yleisten virkistysalueiden hoidosta, joten kunta lunastaa virkistysalueet.

Pohjakartta ja kiinteistörajat on esitetty vastaavalla ja tavanomaisella esitystekniikalla, kuin kaikki Kirkkonummen asemakaavat. Kaavaselostukseen on liitetty kartta asemakaava-alueen nykyisistä kiinteistöistä, jotta kiinteistöillä olevat kaavamerkinnot ovat helpommin hahmotettavissa.

29.2

Kaavaehdotuksessa on merkitty kiinteistöni eteläpuolella AO-tonttialueeksi kaksi tonttia, jotka ehdotetaan lohkottavaksi omiksi tonteikseen. Tällä hetkellä minulla ei ole tällaista lohkomistarvetta, vaan haluan säilyttää kiinteistöni kokonaisuutena, jossa on sekä tonttialuetta rakennusoikeuksineen riittävästi että viheraluetta. Jos tilanne tulevaisuudessa muuttuu, asiaa täytyy tarkastella uudestaan. Suunnitelmissani oli myös jo muutama vuosi sitten tehdä metsänhoitosuunnitelma ja -toteutus viheralueelle, mutta yllättävät elämäntilanteet estivät tuolloin asioiden edistämisen. Metsänhoitaja oli jo arvioimassa tilannetta.

Mikäli kuitenkin tontit 1 ja 2 lohkotaan AO-tonttialueiksi, niille tulee myöntää suurimmat sallitut rakennusoikeudet.

Yhteenvedon totean, että vastustan Mustikkarinteen itäosan kaavaehdotusta nykyisessä esitysmuodossaan, mutta Mustikkarinteen länsiosaan, ns. ekoölykylään minulla ei ole huomauttamista.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavaan on merkitty ohjeellinen tonttijako. Kiinteistön omistaja vastaa tonttijaon suorittamisesta lohkoamalla tontit halutessaan muodostaa sen mukaiset rakennuspaikat. Kaikille AO-tonteille osoitetaan sama rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus. Ks. myös vastine 29.1

30. Mielenpitementaja 12

2.7.2020

30.1

Kaavamerkinnot nähtävänä olevissa kaavakartoissa ovat erittäin epäselviä, harhaanjohtavia ja liian ylimalkaisia; kiinteistöjen rajojen tulisi olla selvästi näkyvillä ja rajamerkintöjen tarkempia, jotta maanomistaja pystyy näkemään oman kiinteistönsä kartalla.

Kaavoittajan vastine:

Pohjakartta ja kiinteistörajat on esitetty vastaavalla ja tavanomaisella esitystekniikalla, kuin kaikki Kirkkonummen asemakaavat. Kaavaselostukseen on liitetty kartta asemakaava-alueen nykyisistä kiinteistöistä, jotta kiinteistöillä olevat kaavamerkinnot ovat helpommin hahmotettavissa.

30.2

Saimme kuulla, että VL/eko-alueet tullaan lunastamaan Kirkkonummen kunnalle. Tätä vastustamme jyrkästi.

Kaavoittajan vastine:

Kunta vastaa asemakaavoitettujen, yleisten virkistysalueiden hoidosta, joten kunta lunastaa virkistysalueet.

30.3

Ihmettelemme, miksi tieosuutta on muutettu parkkipaikaksi tien loppupäässä, tiehän loppuu. Vai onko tarkoitus, että tältä tieltä ajetaan ekoälykylään? Minkä ihmeen takia? Pitääkö ns. viheralueet muuttaa tämän kaavoituksen mukaan parkkipaikaksi ja ajokaistoiksi? Tämä ei vastaa meidän näkemystämme viheralueesta!

Kaavoittajan vastine:

Jokaisen kadun päähän tulee varata kääntöpaikka raskaiden ajoneuvojen, kuten paloautot, kääntymistä varten. Tämän on Uudenmaan pelastuslaitos myös todennut lausunnossaan. Ks. vastine 14.1. Kääntöpaikkojen yhteyteen on varattu muutama pysäköintipaikka. Nämä pysäköintipaikat ovat yleisessä käytössä mahdollisia ulkoiljoita tai vieraspysäköintiä varten. Tien päästä ei ole mahdollisuutta ajaa ekoälykylään. Alueen ajoyhteyksiä koskevia merkintöjä selkiytetään ja lännen puoleista katua jatketaan uusille korttelien 2180 ja 2178 tonteille, jolloin ajoyhteys ko. kadun päästä voidaan poistaa. Kaavaehdotuksessa tien päähän osoitetaan ainoastaan jalankulun ja pyöräilyn ulkoilureitti.

30.4

Olette löytäneet liito-oravien elinpiiriä. Olemme asuneet tällä alueella vuodesta 1965 emmekä ole kertaakaan nähneet liito-oravia. Olemme luonnonystäviä ja haluamme suojella luontoa, mutta se täytyy perustua faktoihin. Miten on mahdollista, että ison ekoälykylän alueella ei mainitakaan liito-oravista?

Mikäli Kirkkonummen kunta haluaa, että ekoälykylää rakennetaan, se on meidän kannalta hyväksyttävä siltä osin, että se ei aiheuta meille muille alueella asuville ongelmia. Ja nykyinen suunnitelma aiheuttaa. Karttojen mukaan länsipuolella on tilaa myös viheralueelle.

Mustikkarinteen länsiosaan, ns. ekoälykylään meillä ei ole huomauttamista.

Kaavoittajan vastine:

Luontoselvityksessä on tehty havaintoja alueella elävistä liito-oravista. Liito-orava on arka eläin ja liikkuu etupäässä öisin. Mustikkarinteen asemakaava-alueen suurin liito-oravan elinpiirin ydinalue sijaitsee ekoälykylän kiinteistöillä, alueen pohjoisosassa, jonne on osoitettu laaja VL/eko-alue ja s-1-suojelumerkintä.

Mielipiteenantajan kiinteistö sijaitsee Masalan osayleiskaavan valmisteluaineistossa osoitetulla keskeisellä vihervyöhykkeellä, joka tulee huomioida asemakaavoituksessa. Yhdyskuntatekniikan lautakunta antoi evästysesityksen VL/eko-alueiden pienentämisestä sekä tiiviimmästä täydennysrakentamisesta kaavan jatkosuunnittelua varten, mikä tarkoittaa, että evästysesitys on huomioitu nähtä-

villä olon jälkeen laaditussa asemakaavaehdotuksessa. Asemakaava-alueen itäosaan on laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella rakennuspaikkojen määrää on lisätty ja täydennysrakentamista on tiivistetty. Korttelialueita on laajennettu ja samalla VL/eko -alueita pienennetty. Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeänä alueena (s-1) on osoitettu ainoastaan luonnon-suojelulain nojalla suojelut liito-oravan elinpiirin ydinalueet. Ks. myös vastine 1.7.

Asemakaava-alueen itäosaan on ehdotusvaiheessa laadittu uusi mitoitus, jonka perusteella yhdelle kiinteistölle on osoitettu yhteensä kuusi rakennuspaikkaa ja toiselle kiinteistölle on osoitettu yhteensä kolme rakennuspaikkaa. Mitoituslaskelma on kaavaselostuksen liitteenä.

31. Mielipiteenantaja 13

2.7.2020

31.1

Kaavamerkinnot nähtävinä olevissa kaavakartoissa ovat erittäin epäselviä, harhaanjohtavia ja liian ylimalkaisia; kiinteistöjen rajojen tulisi olla selvästi näkyvillä ja rajamerkintöjen tarkempia, jotta maanomistaja pystyy näkemään oman kiinteistönsä kartalla.

Kaavoittajan vastine:

Pohjakartta ja kiinteistörajat on esitetty vastaavalla ja tavanomaisella esitystekniikalla, kuin kaikki Kirkkonummen asemakaavat. Kaavaselostukseen on liitetty kartta asemakaava-alueen nykyisistä kiinteistöistä, jotta kiinteistöllä olevat kaavamerkinnot ovat helpommin hahmotettavissa.

31.2

Saimme kuulla, että VL/eko-alueet tullaan lunastamaan Kirkkonummen kunnalle. Tätä vastustamme jyrkästi. Miksi ja mihin tarkoitukseen, viheralueeksi? Emme hyväksy, että ekoälykylä vaatii itselleen näinkin suuren viheralueen. Tämä aiheuttaa meidän suunnitelmimme suuria muutoksia. Haluaako Kirkkonummen kunta, että synnyttäisimme ja täällä pitkään asuneet muuttavat pois, jotta uudisasukkaille saadaan tilaa, viheralueet?

Viheraluetta on riittävästi, vaikka meidän omistamasta maa-alueesta ei lohkottaisi yhtään mitään. Vastustamme tätä suunnitelmaa jyrkästi. Mikäli Kirkkonummen kunta haluaa, että ekoälykylää rakennetaan, se on meidän kannalta hyväksyttävä siltä osin, että se ei aiheuta meille muille alueella asuville ongelmia. Ja nykyinen suunnitelma aiheuttaa. Karttojen mukaan länsipuolella on tilaa myös viheralueelle.

Mustikkarinteen länsiosaan, ns. ekoälykylään meillä ei ole huomauttamista.

Kaavoittajan vastine:

Kunta vastaa asemakaavoitettujen, yleisten virkistysalueiden hoidosta, joten kunta lunastaa virkistysalueet.

Viheraluetta ei ole osoitettu ekoälykylän takia Mustikkarinteen asemakaava-alueen itäosaan. Asemakaava-alueelle on osoitettu Masalan osayleiskaavan valmisteluaineiston mukainen vihervyöhyke, jolla kulkee alueen keskeinen ulkoi-lureitti. Masalan osayleiskaavan valmisteluaineistossa on tarkasteltu Masalan alueen yhdyskuntarakenne ja viherverkosto. Viherverkostoa on osoitettu myös asemakaava-alueen länsiosaan, ekoälykylän alueelle, Masalan osayleiskaavan valmisteluaineiston mukaisesti. Ks. myös vastine 30.4.

32. Mieli piteentantaja 14

3.7.2020

32.1.

Olen tyytyväinen asemakaavaehdotukseen ja tontilleni suunniteltuun rakennusoikeuteen.

Haluan solmia maankäyttö sopimuksen kunnan kanssa, mikäli kunnan sopimusehdot osoittautuvat minulle taloudellisesti mahdollisiksi.

Kaavoittajan vastine:

Kunta solmii maankäyttö sopimukset maanomistajien kanssa ja neuvottelut aloitetaan kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

33. Mieli piteentantaja 15

12.7.2020

33.1

Olen tyytyväinen asemakaavaehdotukseen ja tontilleni suunniteltuun rakennusoikeuteen.

Haluan solmia maankäyttö sopimuksen kunnan kanssa, mikäli kunnan sopimusehdot osoittautuvat minulle taloudellisesti mahdollisiksi.

Kaavoittajan vastine:

Kunta solmii maankäyttö sopimukset maanomistajien kanssa ja neuvottelut aloitetaan kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.