

MIHIN SUUNNITELUSSA KIINNITETÄÄN HUOMIOTA?

Suunnittelu perustuu seuraavalle lähtötietoaineistolle:

- Kirkkonummen kuntastrategia 2018-2021 (Kirkkonummen kunta)
- Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (Sito, 2017)
- Kt 51 aluevarausuunnitelma välillä Kirkkonummi - Inkoon raja (Uudenmaan ELY-keskus, 2017)
- Kuntakeskuksen kehityskuva 2040 (Kirkkonummen kunta, 2016)
- Kantvikin kehityskuva 2040 (Kirkkonummen kunta, 2016)
- Kirkkonummen kuntastrategia 2015-2017 (Kirkkonummen kunta, 2015)

- Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 (Ramboll Finland Oy, 2014)
- Kantvikin osayleiskaava (vireillä) (Kirkkonummen kunta)
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (2015)
- Luontoselvitys 2012-2013, Läntinen kuntakeskus, Pikkalanlahti, Kantvik ja Pippuri (Luontotieto Keiron Oy, 6.5.2014)
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaan liiton julkaisu E114, 2012)
- Kirkkonummen Båtvikin asemakaavan luontoselvitys (Enviro, 2016)

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

Ympäristövaikutukset:

- ✓ Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- ✓ Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen
- ✓ Vaikutukset vesitalouteen
- ✓ Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen

Sosiaaliset vaikutukset:

- ✓ Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ja verkostoihin
- ✓ Vaikutukset väestö- ja ikärakenteeseen
- ✓ Vaikutukset vapaa-ajan toimintoihin ja niiden painopisteisiin

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset:

- ✓ Vaikutukset kunnan investointi- ja käyttömenoihin, kuten kunnallistekniikan rakentamiseen
- ✓ Vaikutukset kunnan saamiin tuloihin
- ✓ Vaikutukset palvelurakenteeseen

Kulttuuriset vaikutukset:

- ✓ Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan
- ✓ Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Vaikutuksia arvioidaan paitsi itse suunnittelualueella, myös suunnittelualueella laajemmalla alueella, jossa kaava oletettavasti aiheuttaa muutoksia (ks. karttakuva). Arvioinnissa hyödynnetään em. lähtötietoaineistoa sekä osallisilta saatavaa palautetta. Lisäksi kaavoitusprosessin aikana varaudutaan laati-

maan täydentäviä selvityksiä tarpeen mukaan. Vaikutusten arviointi esitetään sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa osana kaavaselostusta. Vaikutusten arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija.

ONKO JOTAIN JO SOVITTU?

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaan asemakaavoitetavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan kunnan ja maanomistajan välisellä **maankäyttö sopimuksella**. Asemakaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa käynnistetään neuvottelut maankäyttö sopimuksesta niiden alueen maanomistajien kanssa, jotka saivat asemakaavasta merkittävää hyötyä eli lisää rakennusoikeutta. Maanomistajan kunnalle maksama korvaus määritellään sen

perusteella, millaisia yhdyskuntarakentamisen investointikustannuksia kaavan toteuttaminen aiheuttaa kunnalle ja millaista taloudellista hyötyä maanomistaja saa kaavan toteuttamisesta. Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa edellyttää, että kunta ja em. maanomistajat ovat allekirjoittaneet maankäyttö sopimuksen ja että sopimukset ovat saaneet lainvoiman, mikäli rakennusoikeuden määrä nousee kaavamuutoksen myötä. Pikkalanlahden asemakaavamuutoksen lähtökohtana ei ole kuitenkaan lisätä maanomistajien rakennusoikeutta.

MITEN VOI ANTAA PALAUTETTA OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMASTA?

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty Kirkkonummen kuntatekniikan lautakunnassa 14.12.2017 Suunnitel-

maa voidaan tarpeen vaatiessa muuttaa suunnittelutyön aikana.

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

osoitteessa: **Ervastintie 2, Kuntatekniikan toimiala 2. krs, Kirkkonummi**

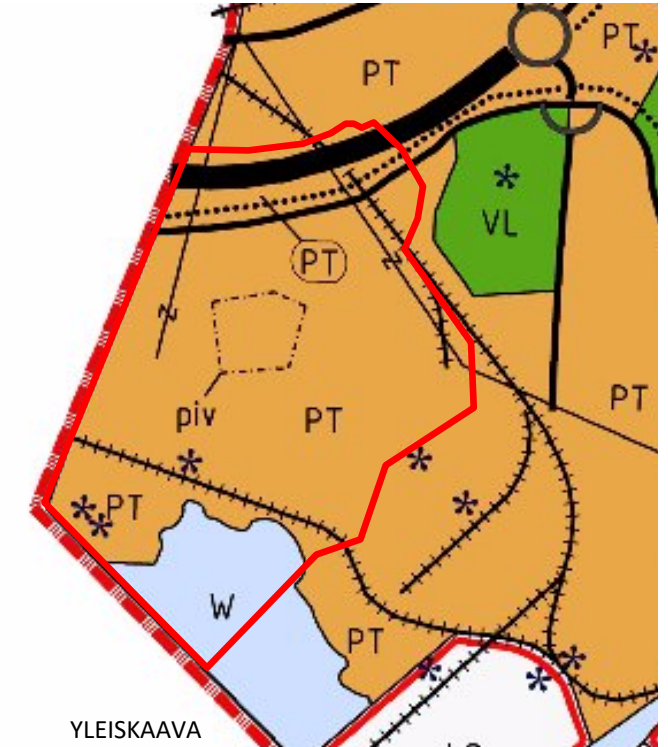
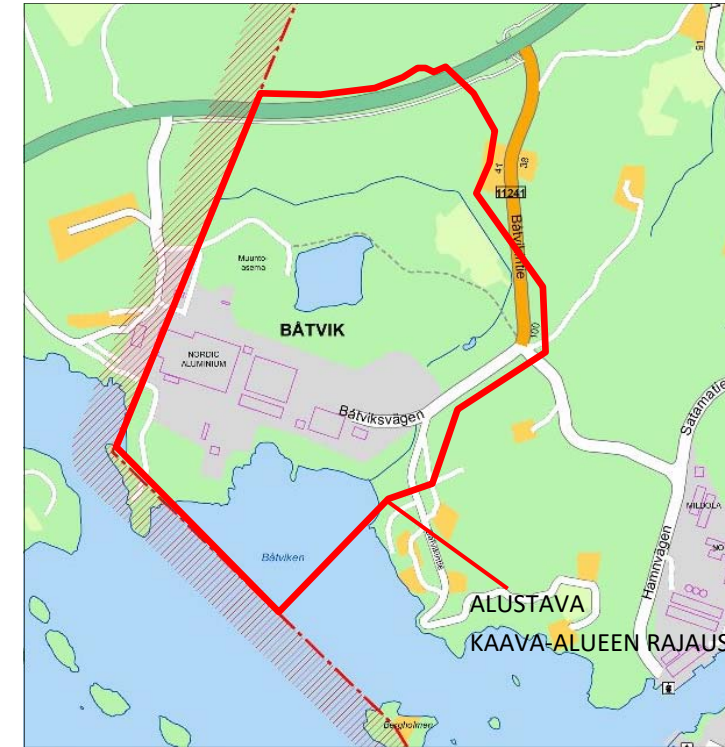
Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa osoitteeseen: **Kirkkonummen kunta / Kirjaamo, PL 20, 02401 Kirkkonummi** tai sähköpostitse: **kirjaamo@kirkkonummi.fi**

Lisätietoja kaavahankkeesta antaa: kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen, puh: 040 1269253,

sähköposti: [anniina.lehtonen\(at\)kirkkonummi.fi](mailto:anniina.lehtonen(at)kirkkonummi.fi) <http://www.kirkkonummi.fi/kaavoitus>

PIKKALANLAHDEN ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 62 § ja 63 §)



MITÄ SUUNNITELLAAN?

Suunnittelun tavoitteena on ajanmukaistaa suunnittelualueen asemakaava vastaamaan nykyisten alueen toimijoiden vaatimuksia. Asemakaavan muutos tähtää alueen rakennusoikeuden jakautumiseen tarkoituksenmukaisemmin alueen toimijoiden nykyisiä tarpeita vastaavaksi. Nykyinen kaava on vuodelta 1981 ja sitä on tarpeen päivittää. Kaavamuutoksessa tarkistetaan myös rakennusalojen paikat ja laajuus suunnittelualueella. Kaavamuutoksessa asemakaavan mukaisten kaavamääräysten on tarkoitus jäädä voimaan lukuun ottamatta määräystä, joka sallii asumisen suunnittelualueella.

Suunnittelualueelle sijoitetaan myös joukkoliikennettä palveleva bussien kääntöpaikka, joka helpottaa työpaikka-alueen joukkoliikenteen järjestämistä. Alueen läpi kulkevalle pyörävällylle osoitetaan parempi paikka eri toimijoiden alueiden välillä. Alueen läpi kulkevalle riistaeläinten reitille varataan tilaaja laaditun luontoselvityksen kohteet esitetään asemakaavassa.

MIKSI SUUNNITELLAAN?

Kaavoitusohjelma

Pikkalanlahden asemakaava sisältyy Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2017-2021. Kaavahanke on tullut vireille alueen maanomistajan aloitteesta ja se laaditaan konsulttityönä Kirkkonummen kunnan ohjaamana.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (vahvist. v. 2006) ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava (hyväks. v. 2017). Maakuntakaavassa Pikkalanlahden alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen läpi kulkee moottorivälly ja sen vieressä sijaitsee työpaikka-alue. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa osa alueesta on osoitettu lisäksi maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Ensimmäisessä, toisessa ja kolmannessa maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

Yleiskaava

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 (lainvoim. v. 2000) suunnittelualue on merkitty yritystoiminnan alueeksi (PT). Merkinän mukaan alue varataan yksityisille palveluille, hallinnolle ja muulle yritystoiminnalle. Suunnittelualueen keskellä on vedenhankinnalle tärkeä pintavesialue valuma-alueineen (piv), josta saatavaa vettä käytetään elintarviketeollisuuden raakavetenä ja kotitalouksien talousvetenä. Pintaveden kerääntymispaikka toimii varareittinä, jos Suomen Sokeri Oy:lle muualta tuleva raakaveden syöttö estyy. Suunnittelualueella on myös kaksi suojeltavaksi tarkoitettua kohdetta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava vuodelta 1981 ja sen päivittämiselle on selkeät tarpeet. Suunnittelualue on merkitty teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueeksi, sekä vähäisessä määrin puistoalueeksi.

MIHIN SUUNNITTELAAN?

Sijainti ja liikenneyhteydet

Suunnittelualaue sijoittuu Pikkalanlahteen Siuntion ja Kirkkonummen välisen rajan viereen. Suunnittelualaueen pohjoispuolella kulkee Länsiväylä (kantatie 51). Suunnittelualaueen ympäristö on pääosin metsätalousvaltaista aluetta ja lähimmät rakennetut ympäristöt käsittävät teollisuusrakennuksia. Suunnittelualaueen tuntumassa on asutusta, mutta lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Kalliomäellä Siuntion puolella. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kantatie 51 aluevaraussuunnitelma ja myös mahdollinen tarve liikenneyhteyksille Siuntion puolelle ja Länsiväylälle.

Koko ja maanomistus

Suunnittelualaue käsittää yksityisessä omistuksessa olevaa teollisuus-, toimisto- ja varastoaluetta. Osa suunnittelualaueesta on puistoa. Suunnittelualaueen pinta-ala on noin 160 ha.

Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualaueella ei ole asuinrakennuksia. Lähin suurempi asumiskeskittymä on Kirkkonummen Kantvikin asuinalue. Suunnittelualaueella on yritystoimintaa, jolla on mahdollisuuksia laajentua tulevaisuudessa.

Luonto, maaperä ja virkistys

Alue on pinnanmuodoiltaan tasaista ja nykyisten teollisuusrakennusten piha-alueet on osittain asfaltoitu. Rannan läheisyyteen sijoittuu korkeampi rakentamaton mäki. Teollisuusalueen vieressä sijaitsee Bätvikin alue, jonka kanssa suunnittelualaueen ranta-alue muodostaa luonnonmukaisen merimaiseman. Alueelle on laadittu luontoselvitys. Suunnittelussa tulee huomioida, että alueen läpi kulkeva riistaeläinten kulkuyhteys säilyy toimivana.

Kunnallistekniikka, rakennukset ja kulttuurihistoria

Suunnittelualaue kuuluu kunnallistekniikan piiriin. Suunnittelualaueen ja sen lähiympäristön yleisilmeen muodostavat hallirakennukset sekä niihin liittyvät avoimet piha-alueet ja

ulkovarastointi. Suurin osa suunnittelualaueesta kuuluu Uudenmaan neljännessä vaihemaakuntakaavassa osoitettuun maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristön aluekokonaisuuteen (Pikkalanlahden teollisuusalueet). Lisäksi lännessä Siuntion puolella lähin kulttuurihistoriallisesti arvokas alue on Pikkalan kartanon alue. Suunnittelualaueella sijaitsevalla mäellä rannan läheisyydessä on kaksi kiinteää muinaisjäännöstä (pronssikautisia kivirakenteita).

2017
syksy

2018
kevät

2019
kevät

syksy

VALMISTELUVAIHE

EHDOTUSVAIHE

HYVÄKSYMISVAIHE

MITEN SUUNNITTELU ETENEE?

- kaavoittaja/kaavan laatija laatii **osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n**
- asiantuntijat laativat tarvittavat selvitykset.

- kaavoittaja/kaavan laatija laatii **kaavan valmisteluaineisto** (= kartta ja selostus) ja vaikutusten arvioinnin
- tarvittaessa asiantuntijat laativat lisäselvityksiä

- kaavoittaja/kaavan laatija laatii **kaavaehdotuksen** (= kartta ja selostus) sekä vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin

- kaavoittaja/konsultti laatii mahd. tarkistetun kaavaehdotuksen (= kartta ja selostus) sekä vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin

MITEN SUUNNITTELUUN VOI VAIKUTTAA?

- OAS:sta ja asemakaavan vireille tulosta **kuulutetaan** Kirkkonummen Sanomissa sekä ilmoitetaan suunnittelualaueen maanomistajille **kirjeitse**
- OAS on nähtävissä kunnan **internet-sivuilla** ja **kunnantalossa** sekä **kunnan kirjastoissa**

- Kaavan valmisteluaineisto pidetään julkisesti **nähtävillä** kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi antaa mielipiteitä joko suullisesti tai kirjallisesti kaavoittajalle tai kirjallisesti yhdyskuntatekniikan lautakunnalle
- Kaavan valmisteluaineistosta pyydetään **lausunnot** ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä
- Kaavan valmisteluaineistosta järjestetään **asukastilaisuus/kaavoittajan vastaanotto tms**
- nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta/kaavoittajan vastaanotosta tms ilmoitetaan **kuulutuksella**

- kaavaehdotus pidetään julkisesti **nähtävillä** kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi jättää kirjallisia **muistutuksia** kunnanhallitukselle
- kaavaehdotuksesta pyydetään **lausunnot** ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä
- kaavaehdotuksesta järjestetään **asukastilaisuus/kaavoittajan vastaanotto tms**
- nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta/kaavoittajan vastaanotosta tms tiedotetaan **kuulutuksella** ja **kirjeillä**

- kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä **valituksen** Helsingin hallinto-oikeuteen

KUKA SUUNNITTELUSTA PÄÄTTÄÄ?

- **kuntatekniikan lautakunta** käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman

- **kuntatekniikan lautakunta** hyväksyy kaavan valmisteluaineiston ja asettaa sen julkisesti nähtävälle

- **kuntatekniikan lautakunta** käsittelee kaavaehdotuksen sekä vastineet saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle
- **kunnanhallitus** hyväksyy kaavaehdotuksen ja vastineet sekä asettaa sen julkisesti nähtävälle

- **kuntatekniikan lautakunta** käsittelee kaavan sekä vastineet saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle
- **kunnanhallitus** käsittelee kaavan ja vastineet ja esittää kaavan hyväksyttäväksi kunnanvaltuustolle
- **kunnanvaltuusto** hyväksyy kaavan

KETÄ SUUNNITTELU KOSKEE?

Kaavoitukseen voivat osallistua suunnittelualaueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaisen ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Näitä eri tahoja kutsutaan osallisiksi.

Pikkalanlahden asemakaavan osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat:

- suunnittelualaueen ja sen lähialueen maanomistajat ja asukkaat

Yritykset:

- lähialueiden yritykset
- Caruna Espoo Oy
- Fingrid Oyj
- Fortum Distribution Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- DNA Oy
- Suomen Sokeri Oy
- Avena Kantvik Oy

Yhdistykset ja muut yhteisöt:

- Kantvikin asukasyhdistys
- Kyrksläts Hembygdsförening rf
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrksläts Natur och Miljö rf
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Kirkkonummi-Porkkala kalastusalue
- Yksityisteiden tiekunnat

Viranomaiset:

- Kirkkonummen kunta: rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, Kirkkonummen Vesi, kehitysjohtaja sekä nimistötoimikunta
- Espoon seudun ympäristöterveys-kuntayhtymä
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä
- HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Kirkkonummen riistanhoitoyhdistys
- Uudenmaan riistanhoitopiiri
- Logistiikkarykmentin esikunta
- Uudenmaan liitto
- Siuntion kunta