

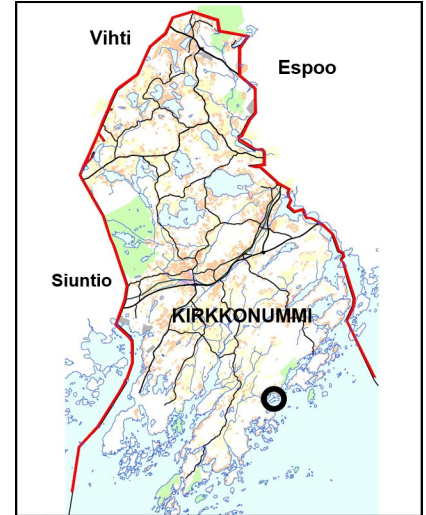
EDESHOLMENIN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava, joka koskee Kirkkonummen kunnan Bergstadin kylässä sijaitsevaa tilaa Edisholm Rn:o 1:45

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



Ranta-asemakaava-alueen ja sen vaikutusalueen alustava rajaus



Suunnittelualueen sijainti

MITÄ SUUNNITELLAAN?

Suunnittelualue sijaitsee noin 15 km Kirkkonummen keskustasta etelään Porkkalanniemen itäpuolella ja käsittää Edisholm nimisen tilan (257-402-1-45) Edesholmenin saarella Bergstadin kylässä. Tilaan ja suunnittelualueeseen kuuluu myös Vedgrundet nimiset pikkusaaret pääsaaren pohjoispuolella.

Kaavan tarkoituksena on sijoittaa saarelle korkeatasoisia merellisiä kokous- ja edustustiloja, jotka myös täyttävät kansainvälisten suuryhtiöiden sekä valtionvierailujen asettamat laatu-

ja turvallisuusvaatimukset. Kokous- ja edustustilat suunnitellaan enintään n. 30 henkilön tilaisuuksia varten. Rakennukset, infrastruktuuri ja muu toiminta alueella suunnitellaan ympäristöstä käyttöä varten. Rakennukset pyritään sijoittamaan siten että kaavoituksen lähtötiedoksi laaditun luontoselvityksen mukaan luonnoltaan arvokkaimmat alueet ja pääosan pohjoisrannasta sekä pikkusaaret säilytetään koskemattomina luontoalueina.

MIKSI SUUNNITELLAAN?

Kaavoitusohjelma

Alueelle laadittiin ranta-asemakaava vuosina 2007-2012, jonka Kirkkonummen kunnanvaltuusto hyväksyi 18.6.2012 (§ 66). Korkein hallinto-oikeus kumosi kunnanvaltuuston kaavaan koskevan hyväksymispäätöksen 25.3.2015 (KHO:2015:42). Edesholmenin ranta-asemakaavan laadinta ja käsitteleminen uudestaan KHO:n kumoamispäätöksen jälkeen on kunnanvaltuustossa 31.8.2015 hyväksytyn Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2016-2020 mukainen hanke. Kaavan laatiminen on ajoitettu vuodelle 2017. Kaavoitusaloite on tullut maanomistajalta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

Maakuntakaava

Vuonna 2006 vahvistetussa Uudenmaan maakuntakaavassa alue on ns. valkoista aluetta, johon ei kohdistu maakunnallisia maankäyttövarauksia. Alue rajoittuu idässä Natura 2000 ver-

kostoon kuuluvaan alueeseen. Myöhemmin vuosina 2010, 2012 ja 2014 vahvistetuissa vaihemaakuntakaavoissa ei ole osoitettu maankäyttövarauksia suunnittelualueelle. Sama koskee vuonna 2016 nähtävillä ollutta neljättä vaihemaakuntakaavaa.

Yleiskaava

Alue kuuluu Kirkkonummen kunnan saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavaan, joka on vahvistettu 3.10.1996 ja saanut lainvoiman 17.2.1998. Vahvistetussa ja oikeusvaikutteisessa saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavassa on saaren länsipuoli osoitettu matkailupalveluiden alueeksi (RM) ja itäpuoli maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta ja/ tai ympäristöarvoja (MU). RM-kaavamääräyksen mukaan alue varataan matkailu-, loma- ja kurssikeskuksille, lomakylille sekä muuta ulkoilua ja vapaa-aikaa palvelemaan käyttöön. Rakentaminen edellyttää tarkemman maankäyttösuunnitelman laatimista.

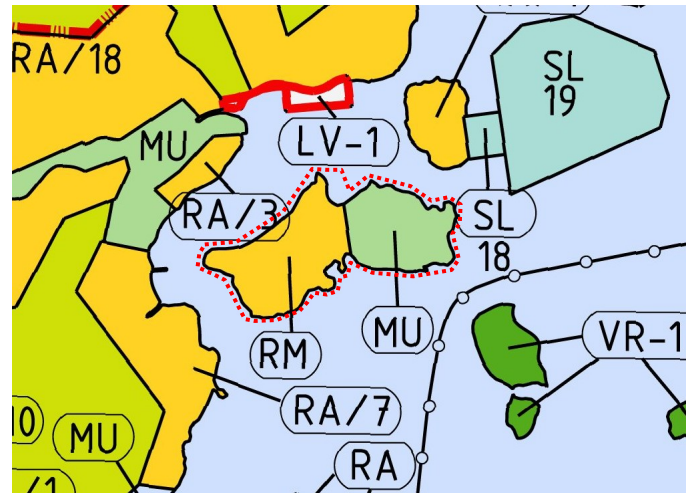
Saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavassa kiinteistölle Edisholm on osoitettu kolme laskennallista rakennuspaikkaa. Siinä ei ole otettu kuitenkaan kantaa alueen rakennusoikeuden määrään kerrosalalukujen tarkkuudella, vaan asia tulee ratkaista tarkemman maankäyttösuunnitelman laadinnan kautta.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asema- tai ranta-asemakaavaa.

Kirkkonummen kunnanvaltuusto hyväksyi 18.6.2012 (§ 66) Edesholmenin ranta-asemakaavan. Korkein hallinto-oikeus kumosi kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksen 25.3.2015 sillä perusteella, että muutaman saunarakennusalan sijainti vaaransi luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisesti rajatun luontotyypin (merenrantaniityn) ominaispiirteiden säilymisen.

Kunnanvaltuuston hyväksymässä ja sittemmin kumoutuneessa ranta-asemakaavassa oli osoitettu yksi matkailupalvelujen rakennuskortteli (RM), jossa oli 5 erillistä lomarakennusta saunoineen. Ranta-asemakaavan kokonaisrakennusoikeus oli 1400 k-m2.



Ote Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavasta ja suunnittelualue

2017 talvi-kevät

VALMISTELUVAIHE

MITEN SUUNNITTELU ETENEE?

- kaavan laatija laatii **osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n** sekä alustavat maankäyttöluonnokset
- järjestetään viranomaisneuvottelu
- asiantuntijat laativat tarvittavat selvitykset

MITEN SUUNNITTELUUN VOI VAIKUTTAA?

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

KUKA SUUNNITTELUSTA PÄÄTTÄÄ?

- yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman

kevät-kesä

EHDOTUSVAIHE

- kaavan laatija laatii **kaavaehdotuksen** (= kaavakartta ja selostus) ja vaikutusten arvioinnin
- asiantuntijat laativat tarvittavat selvitykset

- kaavaehdotus pidetään julkisesti **nähtävillä** kunnantalossa sekä kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi jättää kirjallisia **muistutuksia** kunnanhallitukselle
- kaavaehdotuksesta pyydetään **lausunnot** ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä
- nähtävillä olosta tiedotetaan **kuulutuksella** ja **kirjeillä**

- yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja esittää sen kunnanhallitukselle
- **kunnanhallitus** hyväksyy kaavaehdotuksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville

KETÄSUUNNITTELU KOSKEE?

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

Edesholmenin ranta-asemakaavan osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat:

- suunnittelualueen ja sen lähialueen maanomistajat ja asukkaat

Viranomaiset:

- Kirkkonummen kunta: rakennusvalvonta, ympäristön-suojelu, tontti- ja paikkatietopalvelut, nimistötoimikunta, kehitysjohtaja
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Museovirasto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Espoon seudun ympäristöterveys –valvontayksikkö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Logistiikkarykmentin esikunta

MIHIN SUUNNITELLAAN?

Sijainti ja liikenneyhteydet

Suunnittelualue sijaitsee noin 15 km Kirkkonummen keskustasta etelään Porkkalanniemen itäpuolella. Edesholmenin saari sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä mantereelta. Tilalla on 10 m leveä tieoikeus rantaan mantereen puolella. Yksityistie johtaa Bergstadintien kautta Porkkalantielle, joka on maantie.

Koko, maanomistus ja rakennukset

Suunnittelualue on yhteensä pinta-alaltaan noin 17 ha ja siihen kuuluu myös kaksi pikkusaarta pääsaaren pohjoispuolella. Saarella on kaksi pientä ränsistynyttä saunarakennusta sekä huonokuntoinen laituri. Kiinteistön omistaa kiinteistöosakeyhtiö Edisholm.

syksy-talvi

HYVÄKSYMISVAIHE

→ kaavan laatija valmistelee kaava-asiakirjat (= kaavakartta ja selostus) hyväksymiskäsittelyyn sekä vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin

→ Kunnanvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä **valituksen** Helsingin hallinto-oikeuteen

→ yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee kaavan sekä vastineet saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin ja esittää ne hyväksyttäväksi kunnanhallitukselle

→ **kunnanhallitus** käsittelee kaavan ja vastineet ja esittää kaavan hyväksyttäväksi kunnanvaltuustolle

→ **kunnanvaltuusto** hyväksyy kaavan

Yhdistykset ja muut yhteisöt:

- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrkslätts Natur och Miljö rf
- Alueen tiekunnat
- Alueen osakaskunta

Yritykset:

- Alueella toimivat sähköyhtiöt

Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaava-alueella ei ole pysyvää asutusta, työpaikkoja tai palveluita. Mantereen puolelle sijoittuu sekä haja-asutusluonteista ympärivuotista asumista, että loma-asumista. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Porkkalantiellä.

Luonto ja maaperä

Suunnittelualueella on tehty luontoselvitys vuonna 2005 (FM Teppo Häyhä). Selvitys on edelleen ajan tasalla ja käyttökelpoinen, koska saareen ei ole kohdistunut maankäyttöä sen valmistumisen jälkeen.

Edesholmen koostuu kahdesta kalliomäestä, joiden huiput kohoavat 18 metriä merenpinnasta. Kallioiden laajat lakiosat ovat siloutuneita ja loivarinteisiä. Peruskallion päällä on vain ohut kerros kivennäismaata. Eniten kivennäismaata on kertynyt kallioiden väliseen notkoon ja pohjoisrinteiden loivasti viettäviin osiin. Saaren rannat ovat kallioisia ja lohkaraisia. Rantaniittyjä on pieninä laikkuina eri puolilla saarta, enimmäkseen kallionotkelmissa. Yhtenäisempi rantaniitty on etelärannan lahdenpoukaman ympärillä.

Suojelukohteet ja -varaukset

Uudenmaan ympäristökeskus on luonnonsuojelulain 29 §:n nojalla rajannut 1,1 ha suuruisen ja n. 300 m pitkän matalakavuisen merenrantaniityn saaren etelärannalla suojeltuna luontotyypinä (UUS-2007-L-746-253).

Kunnallistekniikka

Alue ei ole kunnallisen vesi- tai viemäriverkoston piirissä.



Ilmakuva suunnittelualueesta

MIHIN SUUNNITTELUSSA KIINNITETÄÄN HUOMIOTA?

Suunnittelu perustuu seuraavalle lähtötietoaineistolle:

- Edesholmenin ranta-asetakaavaehdotus 16.5.2012 ja siihen liittyvät taustaselvitykset
- Edesholmenin luontoselvitys 15.9.2005, FM Teppo Häyhä
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Sigbritt Backman 1992

- Oy Wixplan Ab:n laatima Edisholmin historiallinen selvitys, 2016.

Suunnittelun aikana varaudutaan täydentämään lähtötietoaineistoa tarvittaessa.

Ranta-asetakaavan vaikutuksia arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) edellyttämällä tavoilla. Suunnittelun aikana arvioidaan ainakin seuraavia kaavan aiheuttamia välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

Ympäristövaikutukset:

- ✓ vaikutukset luonnonoloihin (kasvillisuuteen, eläimistöön, luontotyypeihin)
- ✓ vaikutukset vesistöön
- ✓ vaikutukset suur-, lähi- ja kulttuurimaisemaan
- ✓ vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Sosiaaliset vaikutukset:

- ✓ vaikutukset virkistyskäyttöön
- ✓ vaikutukset palvelurakenteeseen
- ✓ vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset:

- ✓ vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen
- ✓ vaikutukset uusien työpaikkojen syntymiseen
- ✓ vaikutukset rakennuskannan ylläpitoon

Kulttuuriset vaikutukset:

- ✓ vaikutukset rakennussuojeluun

Vaikutuksia arvioidaan paitsi itse suunnittelualueella, myös suunnittelualueella laajemmalla alueella, jossa kaava oletettavasti aiheuttaa muutoksia (ks. kansisivun karttakuva). Arvioinnissa hyödynnetään em. lähtötietoaineistoa sekä osallisilta sa-

tavaa palautetta. Vaikutusten arviointi esitetään osana kaavaselostusta. Vaikutusten arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija.

KUKA SUUNNITTELEE?

Kaavan valmistelijana Kirkkonummen kunnassa toimii kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen, joka johtaa ja valvoo suunnittelua.

Kaavan varsinaisena laatijana toimii Oy Wixplan Ab, vastuullisena suunnittelijana Henrik Wickström. Rakennussuunnittelusta vastaa arkkitehtitoimisto AVARC Oy ja arkkitehti. Aaro Virkkunen.

MITEN VOI ANTAA PALAUTETTA OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMASTA?

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty Kirkkonummen yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 20.4.2017.

Suunnitelmaa voidaan tarpeen vaatiessa muuttaa suunnittelutyön aikana.

Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana kunnan kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluissa, osoitteessa: **Ervastintie 2, Yhdyskuntatekniikan toimistot 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 Seppo Mäkinen, puh: 040 5389587, sähköposti: seppo.makinen(at)kirkkonummi.fi <http://www.kirkkonummi.fi/palvelut/kaavat>