

MÖSSÖ

RANTA-ASEMAKAAVASELOSTUS





Kunta	Kirkkonummi
Kaavan nimi	Mössön saaren ranta-asemakaava Ranta-asemakaavalla muodostuu Mössön saaren loma-asuntoaluetta, lähivirkistysaluetta sekä luonnonsuojelualuetta. RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUS 4.10.2021
Kaavoittaja	Kirkkonummen kunta kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen puh. 040 5389587 seppo.makinen@kirkkonummi.fi
Kaavan laatija	FCG Finnish Consulting Group Oy Arkkitehti Petri Tuormala, YKS-415 etunimi.sukunimi@fcg.fi
Vireille tulo	9.5.2014 kuulutus
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 27.2.2014 (§ 12) <u>Ranta-asemakaavaluonnos</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 23.4.2015 (§ 30) <u>Ranta-asemakaavaehdotus</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 18.11.2021 § 156 kunnanhallitus 29.11.2021 § 538 <u>Ranta-asemakaavan hyväksyminen</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta XX.XX.XXXX (§ XX) kunnanhallitus XX.XX.XXXX (§ XX) kunnanvaltuusto XX.XX.XXXX (§ XX)
Hankenumero	24400
Piirustusnumero	asemakaava piir. nr 3273

1 TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät kansilehdeltä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden yleiskaavan alueella Porkkalanniemen itärannalla. Suunnittelualueena on Mössön saari, joka kuuluu kokonaisuudessaan kiinteistön 257-402-1-120 alueelle. Saaren sijainti on osoitettu seuraavissa kartoissa.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti Kirkkonummella.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti Porkkalanniemellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Mössön saaren ranta-asetemakaava.

Maanomistajan tavoitteena on saada saarella sijaitseville lomamajoille kaavallinen status alueen jatkokehitystä varten sekä parantaa niiden käytettävyyttä rakennus-oikeutta lisäämällä. Alueelle ei ole tarkoitus osoittaa uusia rakennuspaikkoja.

Alueen pinta-ala on noin 17 ha.

Sisällysluettelo

1	TUNNISTETIEDOT	II
1.1	Tunnistetiedot.....	II
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	II
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	III
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	V
1.5	Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali	V
2	TIIVISTELMÄ.....	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
2.2	Asemakaava	1
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	1
3	LÄHTÖKOHDAT.....	2
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	2
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	2
3.1.2	Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa	3
3.1.3	Arkeologia	5
3.1.4	Rakennettu ympäristö	5
3.1.5	Kunnallistekniikka	6
3.1.6	Liikenne	6
3.1.7	Maanomistus.....	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
3.3	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
3.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
3.5	Osallistuminen ja yhteistyö	9
3.5.1	Osalliset	9
3.5.2	Vireille tulo	10
3.5.3	Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö	10
4	ASEMAKAAVALLE ASETETUT TAVOITTEET.....	12
4.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
4.1.2	Kunnan asettamat tavoitteet	12
4.1.3	Kaavoitusaloitteen tekijöiden asettamat tavoitteet	12
4.1.4	Selvitysten suositukset kaavan laatimiselle	12
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHTOTARKASTELU	13
6	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
6.1	Kaavan rakenne	14
6.1.1	Mitoitus	14
6.2	Aluevaraukset.....	15
6.2.1	Kaavaehdotus	15
6.2.2	Maa- ja metsätalous.....	15
6.2.3	Kaavaehdotus	15
6.2.4	Luonnonsuojelu	15
6.3	Osa-aluemerkinnät	16
6.4	Yleiset määräykset	17
6.5	Palvelut.....	17
6.6	Osoitteisto.....	17
6.7	Liikenne	18

6.8	Kunnallistekniikka.....	18
6.8.1	Hulevesien käsittely	18
6.8.2	Vesihuolto.....	18
7	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	19
7.1	Kaavan yleisarvio	19

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. asemakaavan seurantalomake
2. arvokkaat luontokohteet ja lajit
3. Uusimaa-kaava 2050
4. ote Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavasta 2020
5. ranta-asemakaavaehdotus
6. kaavamääräykset
7. havainnekuva

1.5 Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Mössön saaren arkeologinen selvitys (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2014)
- Mössön saaren maastokartoitus (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2012)
- Mössön saaren rakennuspaikkakartoitus (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2012)
- Mössön saaren luontokartoitus (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2012)
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman, 1992)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 17.12.2012 Mössön saaren ranta-asetemakaavahankkeen aloitusneuvottelu pidettiin kunnan edustajien ja kaavoitusaloitteita edustaneiden tahojen kesken.
- 12.2.2014 Ranta-asetemakaavan alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin viranomaisneuvottelussa.
- 27.2.2014 Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi Mössön saaren ranta-asetemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (§ 12).
- 9.5.2014 kunta ilmoitti Mössön saaren ranta-asetemakaavan vireille tulosta kuulutuksella.
- 23.4.2015 Mössön saaren ranta-asetemakaavaluonnos asetettiin nähtäville yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksellä (§ 30). Mössön ranta-asetemakaavan vaihtoehtoiset kaavaluonnokset olleet nähtävillä 11.5. - 12.6.2015.

2.2 Asemakaava

Kaavoitusaloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajan toimesta.

Maanomistajan tavoitteena on saada alueella sijaitseville lomamajoille kaavallinen status alueen jatkokehitystä varten sekä parantaa niiden käytettävyyttä rakennusoikeutta lisäämällä. Alueelle ei ole tarkoitus osoittaa uusia rakennuspaikkoja.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttamisen aikataulusta ei ole tehty tarkempia päätöksiä, mutta ranta-asetemakaavan toteutus voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Vesi- ja jätevesihuolto toteutetaan voimassa olevien säädösten mukaisesti ja sitä koskeva suunnitelma on hyväksyttävä kunnan viranomaisilla ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa kunnan rakennusvalvonta.

Kunta edellyttää, että asemakaavan hyväksymisvaiheessa alueelle on laadittu alueen toteuttamista ohjaavat laatuasiakirjat.

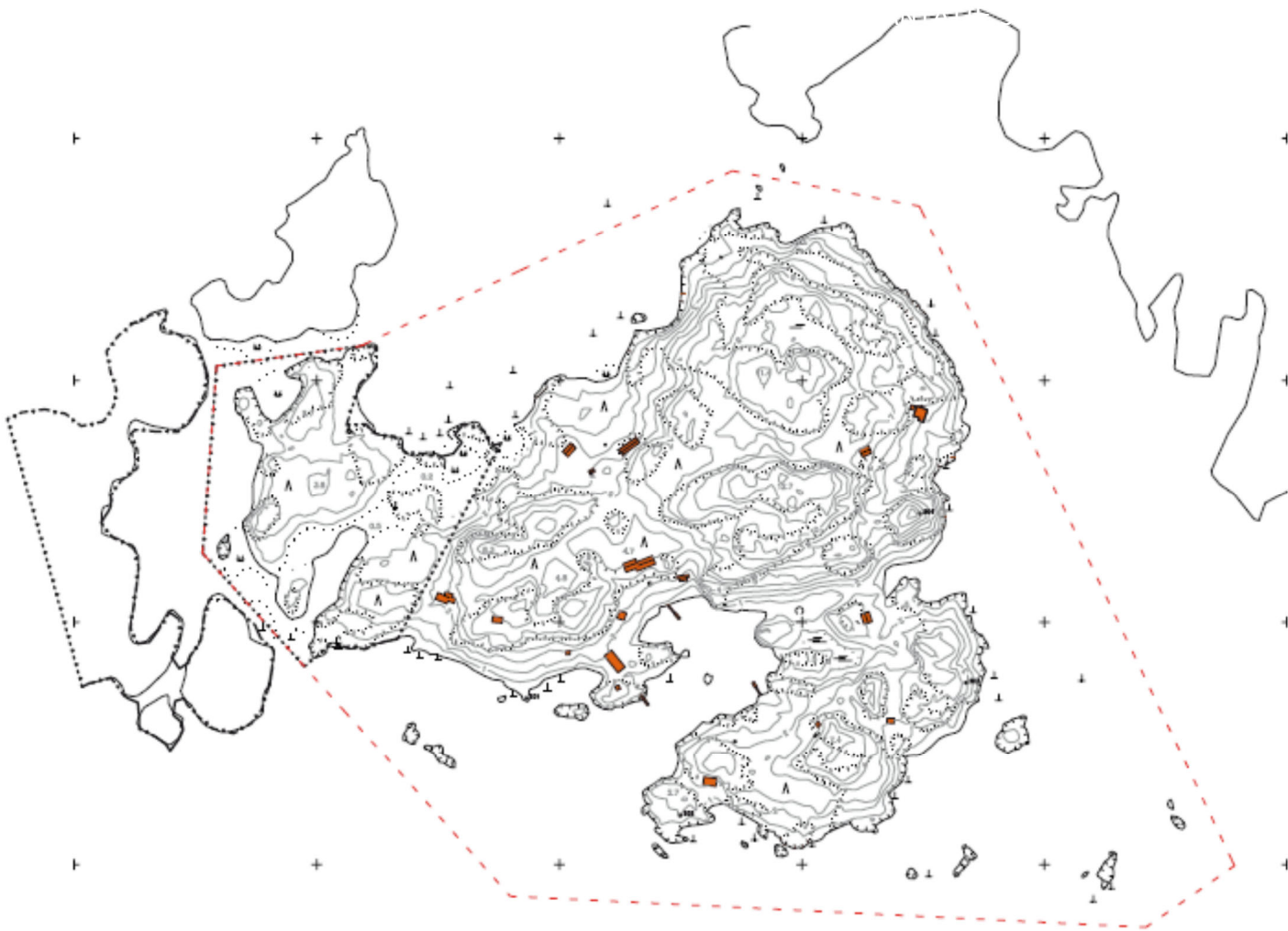
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden yleiskaavan alueella Porkkalanniemen itärannalla. Suunnittelualueena on Mössön saari, joka kuuluu kokonaisuudessaan kiinteistön 257-402-1-120 alueelle. Saaren sijainti on osoitettu kannen kartassa punaisella soikiolla.

Suunnittelualue on kooltaan noin 17 ha. Maa-alasta suurin osa on metsämaata. Alueella sijaitsee olemassa olevia lomamökkejä ja näitä palveleva rantsauna, jotka ovat olleet keskinäisen työeläkeyhtiö Varman henkilökunnan virkistyskäytössä.



Kuva 3. Mössön saaren pohjakartta, lomarakennukset korostettu.

3.1.2 Luonnonympäristö ja sijainti maisemarakenteessa

Osana ranta-asemakaavatyötä Mössön saaresta tehtiin luontoselvitys.

Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa Mössön saari sijoittuu Eteläisen rantamaan (1) Suomenlahden rannikkoseudulle (1.3). Alue on maisemallisesti hyvin pienipiirteistä ja vaihtelevaa, mihin vaikuttaa suuresti lahtien, poukamien ja salmien muotoutuminen saariketjujen väliin ja rikkonaisen rantaviivan poimuihin.

Mössön saari on maisemaluonteeltaan kallioinen ja harvapuustoinen sisäsaariston ja manneralueen vaihtumisvyöhykkeen saari. Maa-alasta suurin osa on mäntyä kasvavaa metsämaata. Alueella sijaitsee muutamia olemassa olevia lomamökkejä ja näitä palveleva rantasauna.

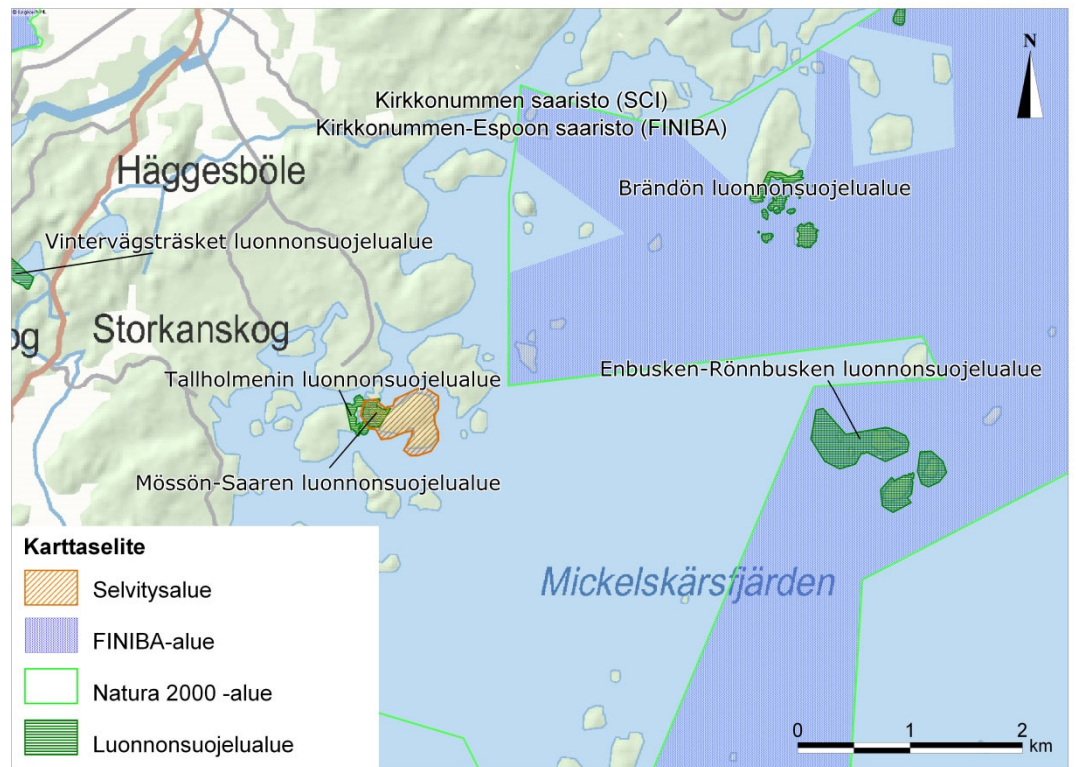


Kuva 4. Selvitysalueen sisäosat ovat maisemakuvultaan sulkeutuneita, mutta rannat ovat paikoin avoimia ja puuttomia.

Pääasiallinen kasvillisuustyyppi selvitysalueella on tuore mustikkatyypin (MT, myrtillus-tyyppi) mäntykangasmetsä. Kallioiden välisissä painanteissa esiintyy paikoin soistumia, joiden alueella pohjakerroksen muodostavat rahkasammalet. Selvitysalueen rannat ovat pääosin luontotyyppinä säilyviksi luokiteltuja, avoimia kivikko ja moreenirantoja, luontotyyppinä silmälläpidettäviä kasvipeitteisiä kivikko- ja lohkareikkorantoja (Raunio ym. 2008) sekä avoimia kalliorantoja.

Linnustokartoituksessa havaittu linnusto edustaa hyvin tavanomaista sisäsaariston linnustoa. Selvitysalueella esiintyvä nisäkäslajisto on melko niukkaa. Saarella ei havaittu alueellisesti uhanalaisia kasvi- tai eläinlajeja.

Mahdollisesti laajennettavien rakennuspaikkojen alueilla ei havaittu erityisiä luontoarvoja. Nykyiset rakennuspaikat ja niiden lähiympäristö soveltuvat hyvin rakentamiseen. Mössön saaren pohjoisosien arvokkaalle kallioalueelle tulisi suunnitella virkistyskäyttöä ohjaavia rakenteita tai opasteita, jotta kallioalueiden kulumista voidaan ehkäistä. Mikäli rakennuksia joudutaan purkamaan, tulee ne tarkistaa lepakoiden varalta tai purkamistyöt tulee ajoittaa talviaikaan.



Kuva 5. Mössön saaren ympäristön luonnonsuojelualueet

Selvitysalueella sijaitsee Mössön saaren luonnonsuojelualue (YSA012721) ja Mössön saaren länsipuolelle Tallholmenin luonnonsuojelualue (YSA013149).

Saaren omistaja esitti Mössön saaren läntistä niemeä ja siihen liittyvää vesialuetta rauhoitettavaksi luonnonsuojelualueeksi, ja hakemus hyväksyttiin vuonna 1988. Luontopolun sekä sen varren kohdeopasteiden rakentaminen on alueella hyväksyttyä. Luonnonsuojelualue tulee maanomistajan toimesta merkitä maastoon asetettavin opastein.

Mössön saaren osalta on olemassa yleispiirteinen tulvavaarakartta, joka ei kuitenkaan riitä rakennuskohtaiseen tarkasteluun.



Kuva 6. Tulvavaarakartta (1/100a) Mössön saaren ympäristöstä

3.1.3 Arkeologia

Osana ranta-asemakaavatyötä Mössön saaresta tehtiin arkeologinen selvitys (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2014).

Historiallisten karttojen perusteella saaren maankäyttö viljelyyn ja asutukseen ajoittunee 1800-luvulle. Saaren maankäyttö pysyi melko muuttumattomana 1900-luvun jälkipuoliskolle, jolloin alueelle alettiin rakentaa useita lomamökkejä.

Arkeologisessa selvityksessä havaittiin Mössön saaren keskiosassa vanhalla torpanpaikalla jäänteitä aikaisemmasta asutuksesta. 1800-luvun pihapiiristä on muistona piirtokirjoitus laituripaikan kupeessa, saunan tai muun rakennuksen kivijalka sekä mahdollisen venevajan jäännös. Hieman kauempana pihapiiristä, sen itäpuolella on rinteeseen kaivetun kellarin jäännös. Kellarinjäännöstä lukuun ottamatta kaikki jäänteet sijaitsevat nykyisen mökin pihapiirissä.

Jäännökset kertovat saaren aiemmasta maankäytöstä. Pihapiirin jäänteitä ei tulkittu muinaisjäännöksiksi, vaan ne on arkeologisessa selvityksessä ehdotettu luokiteltavaksi luokkaan muu kulttuuriperintökohde.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Mössön saaresta tehtiin rakennuspaikkakartoitus kesällä 2012. Kartoituksessa tarkasteltiin jokainen rakennus pihapiireineen.

Saarella sijaitsee 11 lomarakennusta. Rakennukset ovat hirsirakenteisia. Saaren vanhimmalla rakennuspaikalla on sijainnut kalastajatupa, jonka tilalle on rakennettu yhdistetyt lomahuvilat "Koskelo 1" ja "Koskelo 2". Entisen kalastajatuvan pihapiiri on merkittävin rakennettu ympäristö saarella ja on sijainniltaan keskeinen.

Oheinen karttakuva on ollut 1.4.1980 päivätyn esisopimuksen liitteenä Varman (silloinen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Kalervo) ostaessa saaren Berghin suvulta. Kartalta voidaan lukea, että saaren ainoa rakennus on tuossa vaiheessa sijainnut vanhan kalastajatuvan paikalla sijainnut loma-asunto (puolet nykyisestä Koskelosta). Lomarakennukset rakennettiin sen jälkeen vaiheittain seuraavasti:

- 1985 pienet mökit Telkkä ja Riskilä rakennettiin
- 1985 hakemus luonnonsuojelualueen perustamiseksi (Kalervo)
- 1988 pienet mökit Alli, Haahka ja Tavi rakennettiin
- 1988 merikaapeli saareen
- 1992 Koskelon laajennus rakennettiin
- 1999 uusimmat mökit Haapana ja Rantasipi rakennettiin.



Kuva 7: Esisopimuksen liitekartta 1.4.1980 (lähde: Varman arkisto)

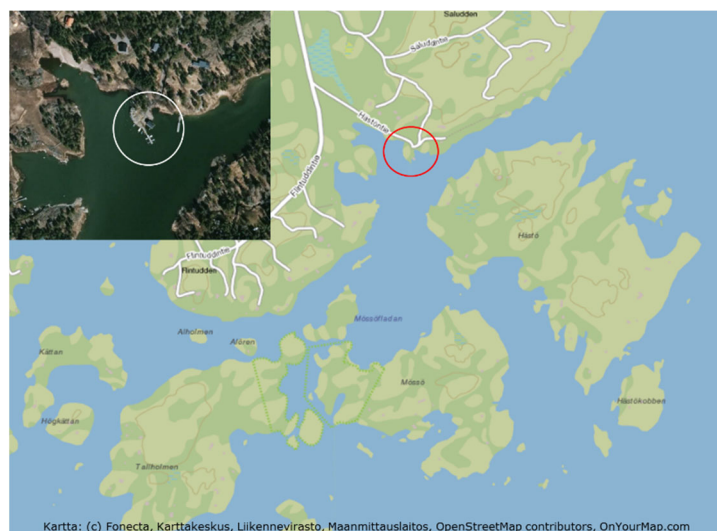
3.1.5 Kunnallistekniikka

Alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Saarella on kolme porakaivoa, joista yhdessä saattaa olla juomakelpoista vettä, asiaa ei kuitenkaan ole tutkittu. Rakennuksille on vedetty maanpinnalla kulkevat johdot, joissa kulkee ns. kesävesi. Näihin vesi saadaan vesi pintavesikaivoista, eikä se ole juomakelpoista. Rakennuspaikoilla on harmaille vesille imeytyskentät. Vesivessoja ei ole, vaan wc:t ovat kuivakäymälöitä.

3.1.6 Liikenne

Mössön saari tukeutuu veneliikenteeseen. Lähin pysäköintialue sekä venesatama sijaitsee mantereella Hästöntien päässä. Alueen maanomistajalta on vuokrattu auto- ja venepaikkoja saarelaisten käyttöä varten. Alueelta varataan yhteensä 10 autopaikkaa ja 9 venepaikkaa.

Saarella sijaitsee yhteiskäytössä oleva venevalkama.



Kuva 8: Saaren pysäköinti-järjestelyt mantereella Hästöntien päässä.

3.1.7 Maanomistus

Mössön saari kuuluu kokonaisuudessaan kiinteistön 257-402-1-120 alueelle ja on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Aluetta koskee Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuuteen kuuluva Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on tullut voimaan Helsingin hallinto-oikeuden päätöksellä 24.9.2021 siltä osin kuin siihen kohdistuneet valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä.

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan lisäksi aluetta koskee Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti voimaan jäävät Natura 2000 -aluemerkinnät sekä luonnonsuojelualuumerkinnt.

Uusimaa-kaavan 2050 muutoksenhakuprosessi on vielä kesken (tilanne lokakuussa 2021). Lainvoiman Uusimaa-kaava 2050 kaava saa kokonaisuudessaan vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.



Kuva 9. Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Mössön saari merkitty punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaava (lainvoimainen 17.2.1998). Osayleiskaavassa Mössön saarella on matkailupalveluiden alue (RM), maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU) ja luonnonsuojelualue (SL). Kaavamääräysten mukaan

RM-alue varataan matkailu, loma- ja kurssikeskuksille, lomakylille sekä muuta lomailua ja vapaa-aikaa palvelemaan käyttöön. Rakentaminen edellyttää tarkemman maankäyttösuunnitelman laatimista. MU-alueella sallitaan maa- ja metsätalouden harjoittaminen ja tätä palveleva rakentaminen. SL-alueella on kaivamis-, louhimis-, tasoittamistai täyttämistyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide luvanvaraista siten kuin RakL 124 a §:ssä on säädetty. SL- ja MU-alueiden rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, RA-, RM-alueille tai se tulee käyttää M-alueella.



Kuva 10. Ote Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.3 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitusaloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajan toimesta.

Maanomistajan tavoitteena on saada alueella sijaitseville lomamajoille kaavallinen status alueen jatkokehitystä varten sekä parantaa niiden käytettävyyttä rakennus-oikeutta lisäämällä. Alueelle ei ole tarkoitus osoittaa uusia rakennuspaikkoja.

3.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaava on Kirkkonummen kunnan kaavoitusohjelmassa.

Ranta-asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 9.5.2014.

3.5 Osallistuminen ja yhteistyö

3.5.1 Osalliset

Suunnittelutyön aikana ollaan vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin ja etuihin suunnittelutyö vaikuttaa. Kaikilla niillä, joiden oloihin ja etuihin kaavalla on merkitystä, on oikeus osallistua kehittämissuunnitelman ja kaavan laadintaan (MRL 6 §).

Asemakaavoitustyön osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavoitustyö järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n mukaisesti siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

Kaavahanketta koskevat lehti-ilmoitukset julkaistaan kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, joka on Kirkkonummen Sanomat. Lisäksi kunnan internet-kotisivuilla (www.kirkkonummi.fi) tiedotetaan kaavoituksesta. Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan edellä mainituissa lehdissä ja kunnan kotisivuilla, lisäksi kirjeellä maanomistajille, lähivaikutusalueella asuville ja viranomaisille.

Kaavan asettamisesta nähtäville tiedotetaan kuulutuksella kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä kunnan kotisivuilla ja lähetetään tieto sellaiselle maanomistajalle, jonka kotikunta on toisella paikkakunnalla.

Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto kaavasta muistuttaneille ja lausunnonantajille.

Kunnan asukkailla, osallisilla ja muilla asianosaisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavan laadinnan eri vaiheissa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta annetut mielipiteet otetaan huomioon kaavoituksen jatkokäsittelyssä ja niihin laaditaan kaavoittajan vastineet päätöksentekoa varten.

Osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

<ul style="list-style-type: none"> • alueen asukkaat • kunnan asukkaat • alueen maanomistajat <p>Kunnan viranomaiset</p> <ul style="list-style-type: none"> • rakennusvalvonta • ympäristönsuojelu • Kirkkonummen Vesi • kuntakehityspäällikkö • Espoon seudun ympäristöterveys -kuntayhtymä <p>Ulkoiset viranomaiset</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uudenmaan ELY-keskus • Uudenmaan liitto • Länsi-Uudenmaan museo • HSY Helsingin Seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä • Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos • Länsi-Uudenmaan poliisilaitos 	<p>Yhdistykset ja järjestöt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kirkkonummen ympäristöyhdistys r.y. • Kyrklätts Natur och Miljö r.f. • Kirkkonummen riistanhoitoyhdistys
---	---

3.5.2 Vireille tulo

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen tiedottaminen kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 9.5.2014.

3.5.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia. Kaavaluonnos ja -ehdotus esitellään osallisille asukastilaisuudessa kaavan nähtävillä olon yhteydessä. Tilaisuuksista tiedotetaan tarkemmin niiden tullessa ajankohtaisiksi. Tiedottamisessa käytetään lehtikuulutuksia, kunnan virallista ilmoitustaulua ja www-sivuja.

Kaavatyön työvaiheittainen suoritus- ja päätöksentekovastuu sekä osallistuminen järjestetään seuraavan kaavion mukaisesti:

TYÖVAIHE	SUORITUS, PÄÄTÖS, OSALLISTUMINEN
Ranta-asemakaavatyön aloittaminen ja vireille tulo	Kirkkonummen kunta kuuluttaa
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Konsultti laatii
Kevät 2014	Yhdyskuntatekniikan lautakunnan hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Viranomaisneuvottelu.
Ranta-asemakaavaluonnos Osallistuminen luonnosvaiheessa	Konsultti laatii, yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta
Kevät 2015	Kuulutus virallisissa ilmoituslehdissä Ranta-asemakaavaluonnos julkisesti nähtävillä. Nähtäville panon yhteydessä osallisten on mahdollista esittää kirjallinen mielipide kaavaratkaisusta.

Kaavaehdotus Osallistuminen ehdotusvai- heessa Talvi 2021–2022	Konsultti laatii, kunnanhallitus päättää nähtäville aset- tamisesta Kaavaehdotus nähtävillä ja lausuntojen pyytäminen Kuulutus virallisissa ilmoituslehdissä. Nähtäville panon yhteydessä osallisten on mahdollista antaa kirjallinen muistutus kaavaratkaisusta. Asukasti- laisuus tarvittaessa. Viranomaisneuvottelu tarvittaessa.
Kaavan hyväksyminen Kevät 2022	Yhdyskuntatekniikan lautakunta Kunnanhallitus Kunnanvaltuusto Päätös tiedoksi viranomaisille
Kaavan voimaan tulo	Kuulutus

Kunnanvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

4 ASEMAKAAVALLE ASETETUT TAVOITTEET

4.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen maankäytön suunnittelua koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Tavoitteissa ei ole enää mainintaa rantaan tukeutuvan loma-asutukseen liittyvistä suunnittelutavoitteista.

4.1.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunta on osoittanut ranta-asetemakaavan laatimisen kaavoitusohjelmassa vuodelle 2014. Kunnan tavoitteena on kehittää Mössön saarta nykytarpeiden mukaiseksi seuraten voimassa olevaa osayleiskaavaa.

4.1.3 Kaavoitusaloitteen tekijöiden asettamat tavoitteet

Kaavoitusaloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajan toimesta.

Maanomistajan tavoitteena on saada alueella sijaitseville lomamajoille kaavallinen status alueen jatkokehitystä varten sekä parantaa niiden käytettävyyttä rakennus-oikeutta lisäämällä. Alueelle ei ole tarkoitus osoittaa uusia rakennuspaikkoja.

4.1.4 Selvitysten suositukset kaavan laatimiselle

Mössön saaren luontoselvityksen mukaan nykyiset rakennuspaikat ja niiden lähiympäristö soveltuvat hyvin rakentamiseen.

Luontoselvityksen suositusten mukaan Mössön saarelle sijoittuvat luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää nykytilansa kaltaisina. Selvitysalueen pohjoisosien arvokkaalle kallioalueelle tulisi suunnitella virkistyskäyttöä ohjaavia rakenteita tai opasteita, jotta kallioalueiden kulumista voidaan ehkäistä.

Luontoselvityksen suosituksena on, että kaava-alueen etelä- ja keskiosiin sijoittuvan lepakoille tärkeän ruokailualueen puustoa voidaan varovasti harventaa, mutta alueen ominaispiirteet tulee säilyttää eikä aluetta tule hakata avoimeksi. Mikäli rakennuksia joudutaan purkamaan, tulee ne tarkistaa lepakoiden varalta tai purkamistyöt tulee ajoittaa talviaikaan.

Arkeologisen selvityksen suositusten mukaan torpanpaikka 1800-luvun lopulta tai 1900-luvun alkupuolelta ehdotetaan luokiteltavaksi luokkaan muu kulttuuriperintökohde.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHTOTARKASTELU

Mössön saaren kaava-alueelle laadittiin luonnosvaiheessa kaksi eri toteutusvaihtoehtoa:

Vaihtoehto A - yhteisöllinen kaavaratkaisu

Vaihtoehdossa alueella olemassa olevat lomarakennukset ja mahdolliset uudet lomarakennuspaikat on osoitettu yhtenäisellä RM-merkinnällä.

Tämän yhden RM-alueen sisälle on osoitettu rakennusalat kullekin nykyiselle pihapiirille. Rakennusalat mahdollistavat maltillisen täydennysrakentamisen kussakin pihapiirissä.

Vaihtoehto B – erilliset omarantaiset rakennuspaikat osoittava kaavaratkaisu

Vaihtoehdossa alueella olemassa olevat lomarakennukset ja mahdolliset uudet lomarakennuspaikat on osoitettu erillisiksi omarantaisiksi rakennuspaikoiksi RA-merkinnöin.

Rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy Kirkkonummen rannikko- ja saaristoalueen osayleiskaavassa noudatetun mitoituksen mukaan, ottaen huomioon saaren rakennuskannan koon ja luonteen.

Rakennuspaikat ovat kooltaan yli 5000 m², joten kunnan rakennusjärjestyksen mukaan kullekin rakennuspaikalle voidaan osoittaa varsinaisen loma-asunnon lisäksi sivuloma-asunto. Olemassa olevat lomamökit sijoittuvat yhtä lukuunottamatta näille rakennuspaikoille siten, että kullakin rakennuspaikalla on päärakennus ja sivulomarakennus.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

6.1.1 Mitoitus

Kahden erilaisen toteutusvaihtoehdon ja niistä saatujen lausuntojen sekä mielipiteiden perusteella on laadittu kaavaehdotus, jossa yhdistyy sekä yhteisöllinen että omarantaisten rakennuspaikkojen kaavaratkaisu.

Saaren keskiosaan pohjois- ja etelärannoille osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet, omarantaiset loma-asuntojen rakennuspaikat (3kpl) on osoitettu saaren itä- ja lounaisosaan.

Kaikkia korttelialueita yhdistää ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Saaren keski-osan pohjoisrannalle on osoitettu yhteinen lähivenepaikka (turvasatama) ja ohjeellinen pelastushelikopterin laskeutumipaikka.

Ranta-asemakaavan kokonaismoitus on 1 570 k-m². Loma-asunnot sijoittuvat kahdelle RM-alueelle, jossa on yhteensä kuusi rakennuspaikkaa sekä kolmelle omarantaiselle RA-alueelle. RM-alueella viidelle rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 120 m² ja yhdelle 150 m². RA-alueille on osoitettu rakennusoikeutta kullekin 150m².

Lisäksi RA- ja RM-alueilla rakennuspaikan yhteyteen saa rakentaa erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30 k-m².

Kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi RM-alueelle saadaan rakennusalan ulkopuolelle sijoittaa toiminnan edellyttämiä varastorakennuksia, virkistystä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja katoksia, kuten grillikatos ja huvimaja sekä teknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita yhteensä enintään 100 k-m².

Alueen eteläosaan, tulvavaara-alueelle sijoittuvat rakennukset on osoitettu merkinnällä tv. Rakennusosalalla olevaa rakennusta saa käyttää ja korjata. Jos tulvavaara alueella oleva rakennus tuhoutuu, tilalle ei saa rakentaa uutta rakennusta. Tv-merkinnällä on osoitettu yhteensä kolme rakennusta, ja niiden yhteenlaskettu kerrosala on 172 k-2. (eteläisin koulutustila 111 k-m², keskimäinen sauna 36 k-m² ja pohjoisin savusauna 25 k-m²).

Kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa yhteensä yhdeksän (9) vapaa-ajan asuntoa, mikä tarkoittaa noin 25 loma-asukasta Suomessa perheen keskikoolla (2,8 hlöä) laskettuna (Tilastokeskus 2018).

RM –alueiden pinta-ala on yhteensä 3,09 ha ja RA-alueiden pinta-ala on yhteensä 1,68 ha. Rakennuspaikkojen yhteisrantaviivan pituus on n.1,20 km ja muunnetun rantaviivan pituus 1,04 km. Mössön saaren rantaviivan pituus on 3,39 km, josta vapaan rannan osuus n. 2,03 km (63%).

6.2 Aluevaraukset

6.2.1 Kaavaehdotus

RA LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE

RA-aluetta koskeva yleinen määräys:

Korttelialueelle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan lomarakennuksen.

Lomarakennuksen yhteyteen saa rakentaa erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30k-m².

Lomarakennukselle saa rakentaa korkeintaan 75 m² suuruisen puisen avoterassin.

RM MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN ALUE

RM-aluetta koskeva yleinen määräys:

Korttelialue muodostaa yhden rakennuspaikan, jota ei saa jakaa osiin.

Lomarakennuksen yhteyteen saa rakentaa erillisen saunarakennuksen, jonka enimmäiskerrosala on 30k-m².

Lomarakennukselle saa rakentaa korkeintaan 75 m² suuruisen puisen avoterassin tai pation.

Kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saadaan rakennusalan ulkopuolelle sijoittaa toiminnan edellyttämiä varastorakennuksia, virkistystä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja katoksia, kuten grillikatot ja huvimaja sekä teknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita yhteensä enintään 100 k-m².

6.2.2 Maa- ja metsätalous

6.2.3 Kaavaehdotus

MY MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ YMPÄRISTÖARVOJA

Maa- ja metsätalousalueena on osoitettu rakennuspaikkojen välinen maasto, jonne on osoitettu ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä. Tarkoituksena on säilyttää muu metsäalue mahdollisimman luonnontilaisena.

6.2.4 Luonnonsuojelu

SL LUONNONSUOJELUALUE

Luonnonsuojelualueena on osoitettu nykyinen Mössön saaren luonnonsuojelualue saaren länsiosassa (YSA012721).

Alueella on noudatettava seuraavia rauhoitusmääräyksiä:

1. Alueella on kielletty

- a. *ojien kaivaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen sekä kaikenlainen muu maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja sen aineiden ottaminen,*
 - b. *metsän hakkuu sekä muu kasvien ja kasvinosien (marjoja ja siemeniä lukuunottamatta) ottaminen ja vahingoittaminen,*
 - c. *metsästys sekä kaikenlainen eläinten häiritseminen ja pesien vahingoittaminen*
 - d. *rakennusten, laitteiden ja teiden, polkujen (luontopolkua lukuunottamatta) ja johtolinjojen rakentaminen*
 - e. *samoin kaikenlainen muu toiminta, joka saattaa muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti kasvillisuuden tai eläimistön säilymiseen.*
2. *Edellä olevien säännösten estämättä voidaan alueelle rakentaa luontopolku sekä pystyttää sen varteen kohdeopasteita ja viitoituksia.*
 3. *Edellä olevista määräyksistä saadaan lääninhallituksen luvalla poiketa silloin, kun se on luonnonsuojelualueen hoidon ja käytön kannalta perusteltua.*

6.3 Osa-aluemerkinnät

luo-1 LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Kaava-alueella sijaitsevat paikallisesti arvokkaat luontokohteet on merkitty kaavaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo-1):

- Tervaleppäluhta
- Kallioalue
- Rantaniittyalueet

luo-2 LUONNONTILAISENA HOIDETTAVA RANTA.

Merkittävää rantapuustoa ei saa kaataa. Alueella ei saa toteuttaa sellaisia rakenteita tai toimenpiteitä, jotka muokkaavat rantakalliota.

lv1 LÄHIVENEPAIKKA

Kaava-alueella sijaitseva lähivenepaikka. Alueella sallitaan yhteiskäyttöön tarkoitettujen laiturirakenteiden ja veneiden säilyttäminen.

s MUU KULTTUURIPERINTÖKOHDE.

Kaava-alueella sijaitsevat historiallisesti merkittävät kulttuuriperintökohteet on merkitty kaavaan kolmena aluemaisena rajauksena. Alueella sijaitsevien asutus-

historiallisten rakenteiden poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja rakenteen riittävän dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaista.

6.4 Yleiset määräykset

Rakennuspaikkoja rajaavien aitojen rakentaminen on kielletty. Vesi-WC:iden rakentaminen on kielletty.

Korkeustason N2000 +3,0 metriä alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja.

Rakennukset tulee sijoittaa maastoon siten, ettei tarvita laajoja pengerryksiä tai maanmuokkausta. Laajaa maanmuokkausta vaativat perustukset sekä yli 2m korkeat näkyvät kellari- ja sokkelijulkisivut ovat kiellettyjä.

Harjakattoiset uudisrakennukset tulee sijoittaa rakennusaloille siten, että niiden harjan suunta on lähimmän rannan suuntainen. Rakennuksen näkyvän julkisivupinnan tulee olla väriltään tumma, murrettu sävy tai luonnonvärinen puu. Katon tulee olla harmaasävyinen ja mattapintainen tai suunnattu siten, ettei se aiheuta heijastuksia suurmaisemassa.

Luontoarvojen huomioiminen

MY-alueella merkittävien, rungon halkaisijaltaan yli 20 cm kokoisten puiden kaataminen on kiellettyä.

RA- ja RM-alueella rungon halkaisijaltaan yli 20 cm kokoisten puiden kaataminen on sallittua vain osoitetuilla rakennusaloilla.

Piharakenteet ja reitit tulee suunnitella siten, että maaston ja kasvillisuuden ominaispiirteet säilyvät.

Rakennusalojen ulkopuolelle jäävän korttelin osan puustoa on hoidettava niin, että sen ominaispiirteet säilyvät. Kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.

Vesihuoltoa koskevat määräykset

Vedenhankinta ja jätevesien käsittely tulee järjestää viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Puhtaan käyttöveden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä tulee laatia suunnitelma, joka on hyväksyttävä kunnan viranomaisilla ennen rakentamiseen ryhtymistä. Jätevesien käsittely tulee RM- ja RA-kortteleiden alueella hoitaa yhteisellä keskitetyllä järjestelmällä. Vesi-WC:t eivät ole sallittuja alueella.

6.5 Palvelut

Mössön saari tukeutuu Kirkkonummen ja Porkkalanniemen palvelutarjontaan.

6.6 Osoitteisto

Mössön ranta-asemakaava-alueella osoitenimenä käytetään saaren nimeä Mössö.

Osoitenumerointi tehdään Kuntaliiton osoiteohjeen mukaisesti saaren pohjoisrannasta alkaen etäisyyteen perustuvana numerointina myötöpäivään kiertäen.

6.7 Liikenne

Mössön saaren maanomistaja laatii erillisen auto- ja venepaikkoihin liittyvän vuokrasopimuksen mantereella Hästöntien päässä olevan maanomistajan kanssa. Mantereelle osoitetaan 10 autopaikkaa ja 9 venepaikkaa.

6.8 Kunnallistekniikka

6.8.1 Hulevesien käsittely

Hulevedet käsitellään rakennuspaikkakohtaisesti.

6.8.2 Vesihuolto

Mössön saaren ranta-asetmakaava on kunnan vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolella.

Vesihuolto hoidetaan rakennuspaikkakohtaisesti. Alueelle voidaan rakentaa omat vesikaivot tai matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella voidaan miettiä yhteistä kaivoa ja lyhyitä putkilinjoja. Alueen maasto sekä luontoarvot huomioon ottaen ei ole järkevää tehdä pitkiä kunnallistekniikan linjavetoja.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa voimassa olevia lakeja ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita.

Kompostoivan käymälän käyttö lomarakennuksissa ja niiden erillisissä saunarakennuksissa on toimiva vaihtoehto vesi-WC:lle.

Kirkkonummen kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä on vesiensuojelua ja jätevesiä koskevia säännöksiä. Kaavaprosessin aikana voidaan selvittää edelleen jätehuoltoon liittyviä kysymyksiä yhdessä kunnan ympäristötoimen ja teknisen osaston kanssa.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi seuraa kaavan laatimista koko laatimisprosessin ajan. Keskeisesti se kertoo, kuinka hyvin lopputulos vastaa niitä valtakunnallisia, seudullisia ja paikallisia tavoitteita, jotka kaavalle on työn alussa ja sen kuluessa asetettu. Tavoitteet on koostettu luvussa 4.

Seuraavassa on eritelty kaavaehdotuksen toteutumisen vaikutuksia. Vaikutusten arviointia päivitetään prosessin aikana ja edelleen hyväksymisvaiheeseen kaavaratkaisun muutosten edellyttämällä tavalla.

7.1 Kaavan yleisarvio

OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
Ihmisen elinolot ja elinympäristö	=	Loma-asuntojen myyminen yksityiseen käyttöön ei vaikuta merkittävästi olosuhteisiin saarella.
Maa- ja kallioperä	-	Ranta-asemakaavan toteuttamisella on vähäisiä paikallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Kaavassa ei osoiteta kokonaan uusia rakennuspaikkoja.
Vesi, ilmanlaatu ja pienilmasto	=	Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmanlaatuun. Rakennuspaikat on osoitettu siten, ettei niiden toteuttamisesta koidu merkittäviä vaikutuksia saaren tuuliolosuhteisiin ja pienilmastoon. Hulevedet imeytetään rakennuspaikoilla.
Ilmasto	(+)	Massiivipuiset lomarakennukset ovat tyyppinä hiiltä sitova ja ilmastoystävällinen ratkaisu. Esitetyt uudet rakennuspaikat, erityisesti saaren eteläosissa ovat hyvin valjastettavissa paikallisen energiantuotannon tarpeisiin (kattopinnat aurinkosähköntuotantoon, pienet rakennusten katolle sijoitettavat tuulivoimalat). Kesäasuntojen energiaratkaisu lienee mahdollista toteuttaa omavaraisesti. Tästä ei ole kaavoituksen yhteydessä esitetty suunnitelmia. Alueen toiminnan haavoittuvuus ilmastonmuutoksen ääri-ilmiöiden yhteydessä arvioidaan erikseen kaavaprosessin edetessä.

Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	+	Lisärakentamisen volyyymi on vähäinen ja sijoitettu saaren luontoa säästävästi. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen.
Luonnonvarat	=	Massiivipuurakenteiset lomarakennukset ovat hiiltä sitovia ja perustuvat uusiutuvaan luonnonvaraan. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonvaroihin suhteessa saaren nykykäyttöön.
Luonto ja luonnonympäristö	+	Kaava ei syrjäytä sellaisia tiedossa olevia luonnonympäristöjä, joilla olisi paikallista laajempaa arvoa.
Arkeologia	=	Kaavalla ei ole vaikutusta muinaisjäännöksiin.
Alue- ja yhdyskuntarakenne	=	Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen; uudisrakentamisen volyyymi on vähäinen.
Yhdyskunta- ja energiatalous	(+)	Kaavaratkaisu tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja energihuollon verkostoihin. Kaavassa ei ole erityisiä varauksia uudistuvien energialähteiden käytön edistämiseksi, mutta uudisrakentamisen yhteyteen on mahdollista toteuttaa omavaraisuutta parantavaa yksityistä aurinko- ja tuulienergiatuotantoa.
Liikenne ja liikkuminen	=	Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta teiden liikenteeseen.
Maisema	-	Rakennuspaikat on osoitettu saaren rantaviivasta sisennettyinä siten, etteivät ne nouse häiritsevästi esille saaristomaisemassa. Pihapiirien täydennysrakentamisella saattaa olla vaikutuksia maisemakuvaan. Vaikutuksia voidaan lieventää rakentamistavan ohjaamisella.



KIRKKONUMMEN KUNTA

MÖSSÖN RANTA – ASEMAKAAVA

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