

HIRSALA I

RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

joka koskee 8.2.2022 päivättyä kaavakarttaa.

HIRSALA I RANTA-ASEMAKAAVA MUUTOS

Ranta-asemakaavan osittainen muutos, joka koskee Kirkkonummen kunnan Hirsalan kylässä sijaitsevia tiloja 257-429-1-109, 257-429-1-110, 257-429-1-111, 257-429-1-112, 257-429-1-113, 257-429-1-118 ja 257-429-1-119

Asemakaavalla muodostuvat kortteli 4 tontti 1 ja kortteli 5 tontit 1, 2 ja 3

Kaavanlaatija	FCG Finnish consulting group Oy Osmontie 34, 00610 Helsinki PL 20, 02401 Kirkkonummi Arkkitehti Arja Sippola etunimi.sukunimi@fcg.fi
Vastuhenkilö:	Kirkkonummen kunta kaavoitusarkkitehti Maria Pudas osoite: Kirkkonummen kunta Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut PL 20, 02401 Kirkkonummi
Vireilletulo	Kuulutus 29.1.2021
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Yhdyskuntatekniikan lautakunta 10.12.2020 (§ 143) <u>Ranta-asemakaavaehdotus</u> Yhdyskuntatekniikan lautakunta 17.2.2022 (§ 13) Kunnanhallitus 14.3.2022 § 70 <u>Ranta-asemakaavan hyväksyminen</u> Yhdyskuntatekniikan lautakunta XX.XX.20XX (§ __) Kunnanhallitus XX.XX.20XX (§ __) Kunnanvaltuusto XX.XX.20XX (§ __)
Hankenumbero:	37101
Asianumbero	1171/2020
Piirustusnumero:	3461

TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät kansilehdeltä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 13 km Kirkkonummen keskustasta kaakkoon Ängeslandetin saarella Hirsalan kylässä. Ängeslandetin saari sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä mantereelta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu seuraavissa kartoissa:



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti Kirkkonummella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Hirsala I ranta-asetmakaava.

Hirsala I ranta-asetmakaavan osittaisen muutoksen tarkoituksena on tarkistaa voimassa olevan rantakaavan rakennusoikeus, tonttijako sekä muut rakentamista ohjaavat kaavamääräykset vastaamaan paremmin nykytilannetta ja alueen maanomistajien tarpeita.

Alueen pinta-ala on noin 15 ha.

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
	SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	1
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet	4
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Pohjavesi	5
3.1.3	Pinnanmuodot ja maaperä.....	5
3.1.4	Maisema ja kulttuuriympäristö	6
3.1.5	Muinaisjäännökset ja arkeologia.....	6
3.1.6	Luonnonympäristö ja luonnon suojelu	7
3.1.7	Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta	8
3.1.8	Yhdyskuntatekninen huolto.....	8
3.1.9	Liikenneyhteydet	8
3.1.10	Maanomistus.....	9
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1	Osalliset	13
4.3.2	Vireilletulo	Error! Bookmark not defined.
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1	Kaavan rakenne.....	14
5.1.1	Mitoitus.....	15
5.2	Aluevaraukset	16
5.3	Osa-aluemerkinnät	17
5.4	Yleiset määräykset	17
5.4.1	Hulevesien käsittely	17
5.4.2	Vesihuolto	17

6	KAAVAN VAIKUTUKSET	17
6.1	Kaavan yleisarvio.....	18
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	19
7.2	Toteutuksen seuranta	20

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Voimassa oleva ranta-asemakaava ja määräykset
3. Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos -kartta
4. Kaavamääräykset

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Hirsala I rantakaava 1984 ja siihen liittyvät taustaselvitykset
- Hirsala I luontoselvitys 10.9.2020, FCG
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Sigbritt Backman 1992
- Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n laatima arkeologinen inventointi 2020

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista ranta-asetemakaavan laatimisprosessia.

Vireilletulo ja valmisteluvaihe

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli ranta-asetemakaavan vireilletuloa sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 10.12.2020 § 143. Vireilletulosta kuulutettiin 29.1.2021.

Kaavaehdotus

kaavan laatija laatii kaavaehdotuksen (= kaavakartta ja selostus) ja vaikutusten arvioinnin ja asiantuntijat laativat tarvittavat selvitykset. Kaavan laatija valmistelee kaava-asiakirjat (= kaavakartta ja selostus) hyväksymiskäsittelyyn sekä vastineet.

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.

Kaavan hyväksyminen

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

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valitus tulee jättää 30 päivän kuluessa siitä kuin kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

2.2 Ranta-asetemakaavan tavoitteet

Hirsala I ranta-asetemakaavan osittaista muutosta koskeva kaavamuutosaloite on toimitettu kuntaan maaliskuussa 2020.

Ranta-asetemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkistaa voimassa olevan Hirsala I rantakaavan rakennusoikeus, tonttijako sekä muut rakentamista ohjaavat kaavamääräykset siten, että vastaavat paremmin maanomistajien tarpeita. Ranta-asetemakaavan tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että rakentaminen sopii osaksi maisemallisesti herkkää saaristoluontoa.

Alueelle ei ole tarkoitus osoittaa uusia rakennuspaikkoja.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavan 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.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hirsalan I ranta-asemakaava sijaitsee noin 13 km etäisyydellä Kirkkonummen keskustasta kaakkoon Ängeslandetin saarella Hirsalan kylässä. Ängeslandetin saari sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä mantereesta etelään ja kaava-alueelle tieyhteys mantereelle kulkee viereisen Bylandet saaren kautta.

Suunnittelualueella sijaitsee eri aikakausilta lomarakennuksia, saunarakennuksia, varastorakennuksia, tenniskenttä sekä erikokoisia laitureita. Kiinteistöt ovat yritys- tai yksityisomistuksessa.

Alueen lähiympäristö on tyypillistä Kirkkonummen saaristoa. Rannoilla sijaitsee enimmäkseen loma-asutusta sekä pieni määrä vakituista asutusta. Rantoja lukuun ottamatta saari on suurimmaksi osin rakentamatonta metsäaluetta.

Asemakaavan alueen rakennusoikeus voimassa oleva kaavan mukaan on noin 800 k-m², joka jakautuu viiden rakennuspaikan kesken. Kaikki paitsi läntisin tontti on tällä hetkellä rakennettu. Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 15 ha, mukaan lukien vesialueet.

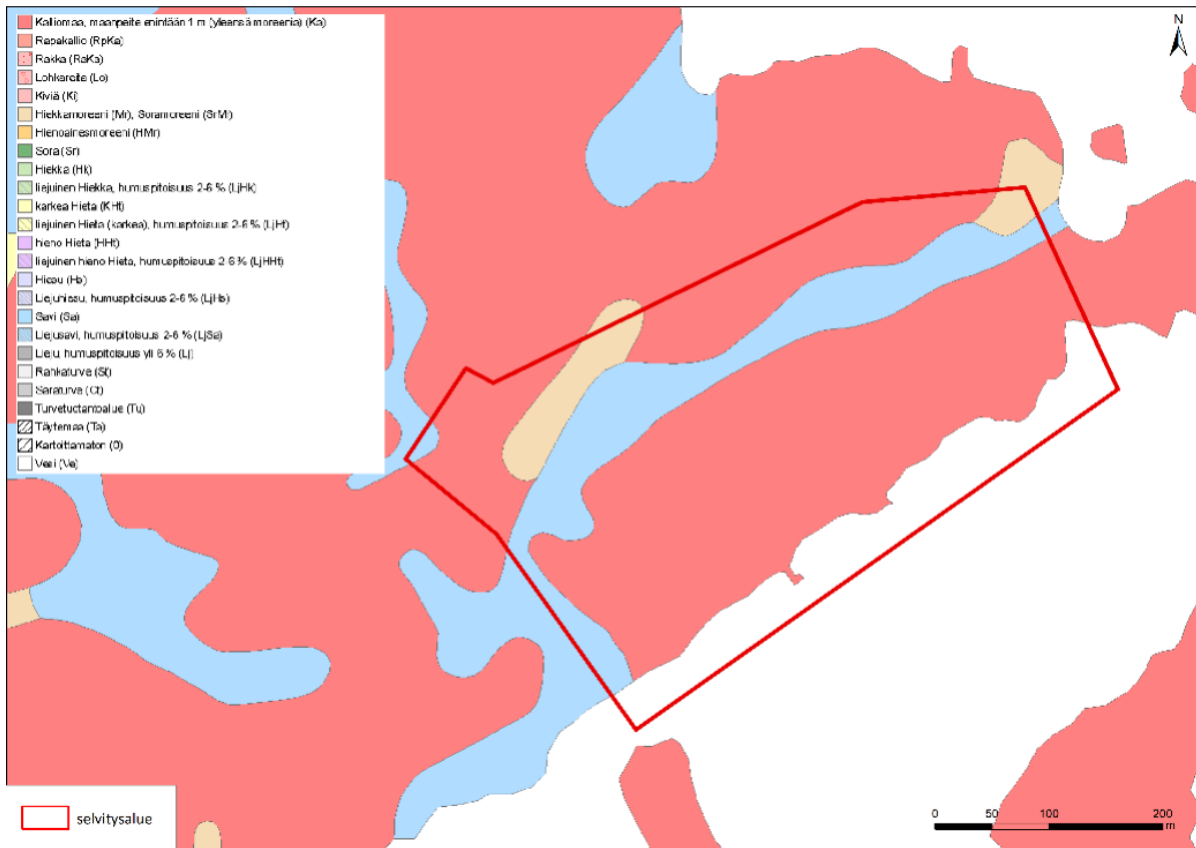
3.1.2 Pohjavesi

Selvitysalueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Selvitysalueella ei ole merkittäviä lähteitä tai puroja.

3.1.3 Pinnanmuodot ja maaperä

Suunnittelualueella rannat ovat karuja ja kivikkoisia. Maasto nousee loivasti rannasta luoteeseen ja kaava-alueen korkeimmat kohdat ovat karut kalliometsät kaava-alueen keski- sekä luoteisosissa.

Suunnittelualue on pääosin maaperältään kalliomaata. Ängeslandintien eteläpuolelle, kallioisten rinteiden väliin jää koillis-lounais-suuntainen notkelma, joka on maaperältään savea (kuva 2).



Kuva 2 Selvitysalueen maaperä (GTK 2020).

3.1.4 Maisema ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Ängeslandetin saarella, joka sijaitsee lähimmillään noin 300 m etäisyydellä mantee-reen kaakkoispuolella. Alueella on laajahoja avokallioita sekä kosteita kallioiden välisiä notkelmia. Metsät kasvavat lähinnä mäntyä, lukuun ottamatta kosteaa soista notkelmaa alueen luoteisosassa. Alueella ei ole viljelyä tai edes pelloksi soveltuvia alueita. Peruskartoja tarkastelemalla näyttää siltä, että alueella ei ole ollut rakennuksia ennen 1980-lukua.

Ängeslandetin metsät ovat suurelta osin talousmetsiä. Suunnittelualue on, pihapiirejä lukuun ottamatta, rakennattomaa kankaista männikköä sekä kalliometsää.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä maisema alueita tai kulttuuriympäristöjä.

3.1.5 Muinaisjäännökset ja arkeologia

Tutkimusalueelle ei ole tiettävästi aikaisemmin tehty muinaisjäännösinventointia tai muita arkeologisia tutkimuksia. Alueelle on laadittu erillinen arkeologinen inventointi vuonna 2020 (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy) kaavoitusprosessin yhteydessä. Tutkimusalueelta ei tunnettu ennestään kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä tutkimusten tuloksena tehty havaintoja arkeologisesti mielenkiintoisista kohteista. Alueella ei havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai maininnan arvoisia muita kulttuuriperintökohteita.

Alueen läheisyydestä on muinaisjäännösrekisteriin merkitty muutamia kohteita. Mahdollisia muinaisjäännös-kohteita ovat Hirsalan (muinaisjäännösrekisteritunnus 1000021616) keskiaikainen kyläpaikka Kohde sijoittuu Bylandetin saarelle Ängeslandetin pohjoispuolelle. Ängeslandetin saaren eteläosassa on sijainnut Marska-taudeen (1000035993) niminen asuinpaikka, torppa.

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Hirsalasundet (1246) niminen ajoittamaton puurunkoisen aluksen hylky. Kohde on luokiteltu muuksi kulttuuriperintökohteeksi (ei muinaisjäännös). Lisäksi alueen koillispuolella on torpedoveneen hylky, Hirsala Lastanberget (1249).

Alueen itäpuolella, noin 1,5 kilometrin etäisyydellä, on kulkenut Porkkalan parenteesialueen raja. Tästä johdetaan pidettiin mahdollisena, että alueella voisi sijaita vuosina 1944–1956 rakennettuja linnoituslaitteita. Arkeologinen inventoinnin yhteydessä alueella ei todettu vuosina 1944–1956 rakennettuja linnoituslaitteita.

3.1.6 Luonnonympäristö ja luonnon suojelu

Kaava-alue sijoittuu Hemiboreaalisen metsäkasvillisuusvyöhykkeen lounaiselle rannikkomaalle ja Uudenmaan eliömaakuntaan. Alue sijoittuu Ängeslandetin saarelle, jonka luontotyyppejä hallitsevat tuoreen kankaan havupuuvalliset metsät sekä karut kalliomaat.

Osana ranta-asemakaavatyötä ranta-asemakaavan alueella tehtiin luontoselvitys. Suunnittelualueen luontoselvitys on tehty vuosina 2020–2021. Maastoinventoinnit tehtiin 3.6.2020. ja 28.8.2020. Selvityksen on laatinut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Selvitysalue oli kooltaan 15,5 hehtaaria.

Luontoselvityksen perusteella alueella ei esiinny uhanalaista lajistoa. Alueelle sijoittuu kolme paikallisesti arvokasta (arvoluokka 2) luontokohdetta, jotka kaikki ovat metsälain 10§:n erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit täyttäviä kallioalueita. Metsälaki määrittelee metsätaloustoimissa huomioon otettavia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, jotka ilmentävät luonnon monimuotoisuutta talousmetsäalueilla. Metsälakia ei sovelleta asemakaava-alueilla, mutta metsälain määrittely luontokohteista toimii indikaattorina alueellisista luontoarvoista. Kohteet on osoitettu kaavassa luo-merkinnällä ja näin ollen jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja säilytetään kaavan myötä nykytilassaan.

Keväällä 2020 tehtyjen maastoinventointien perusteella alueella ei esiinny liito-oravaa eikä lajin osalta ole tarpeen rajoittaa alueen maankäyttöä. Ängslandintien eteläpuolelle sijoittuva notkelma voi kuitenkin soveltua liito-oravalle, joskaan alue ei edusta lajin kannalta edustavinta elinympäristöä. Soveltuva alue on pieni ja lajin pääasiallisena ravinnonlähteenä käyttämiä lehtipuita (esim. leppälajeja, haapaa ja koivua) kasvaa alueella vain vähän. Maastoinventoinnissa tältä alueelta ei löydetty liito-oravan papanoita. Muu osa kaava-aluetta on liito-oravan elinympäristöksi soveltumatonta.

Kaava-aluetta luonnehtivat tuoreet ja kuivahkot havupuukankaat sekä karut kalliometsät. Vallitsevat luontotyypit selvitysalueella ovat mustikkatyyppin tuore kangas sekä puolukka- ja kanervatyyppin kuivahko ja kuiva kangas. Paikoitellen esiintyy pienialaisia kalliopainauksiin muodostuneita kausikosteita isovarpurämesoistumia sekä korpisuutta. Ängslandintien eteläpuolella sijaitsevan kaivetun ojan ympäristö on muuta selvitysalueita rehevämpi, ja siellä kasvava puusto koostuu muun muassa tervalepistä, hieskoivusta, kuusesta ja männystä. Pääosaan kaava-alueen metsistä on osoitettu metsänhoitotoimia, ja nämä alueet ovat paikoitellen heinittyneet harvennuksen seurauksena. Rannat ovat karuja ja kivikkoisia. Rannan kasvillisuus on karua ja heinävaltaista rajoittuen mustikkatyyppin tuoreeseen kankaaseen. Niukka vesikasvillisuus koostuu järviruo'osta. Rannalla kasvaa tervaleppää ja useita vanhoja mäntyjä, ja alueella on muutamia tuulenskaatoja.

Kaava-alue koostuu pääosin keski-ikäisestä ja varttuneesta kuivan ja tuoreen kankaan männiköistä sekä kalliometsistä. Vallitsevat luontotyypit selvitysalueella ovat mustikkatyyppin tuore kangas sekä puolukka- ja kanervatyyppin kuivahko ja kuiva kangas

Kaava-alueelle ei sijoitu Natura 2000-ohjelman kohteita, luonnonsuojelualueita eikä valtakunnallisten suojeluohjelmien kohteita. Alueella ei myöskään ole muita valtakunnallisesti arvokkaiksi tunnistettuja kohteita kuten arvokkaita kallioalueita, kivikoita, moreenimuodostumia tai tuuli- ja rantakerrostumia. Alueella ei ole myöskään aiemmin tunnistettuja metsälakikohteita tai metsätalouden ympäristötukikohteita.

Lähin Natura-alue on noin 500 metrin etäisyydelle sijoittuva Kirkkonummen saariston SPA-alue

(FI0100105), lähin luonnonsuojelualue sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä ja lähin rantojensuojeluohjelmaan sisältyvä alue sijoittuu noin 650 m etäisyydelle kaava-alueesta.



Kuva 3 Arvokkaat luontokohteet kaava-alueella

3.1.7 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole palveluita, työpaikkoja tai yritystoimintaa vaan se tukeutuu Kirkkonummen mantereen palveluihin.

3.1.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella ei sijaitse kunnan vesijohtoverkkoa eikä viemärointiä. Kunnan vesilaitoksen toiminta-alue ei ulotu suunnittelualueelle, missä jätevedenkäsittely hoidetaan pääsääntöisesti yksittäisillä kiinteistökohtaisilla järjestelmillä joko saostuskaivoilla, umpikaivoilla tai pienpuhdistamoilla.

Mahdolliset maanalaiset sekä vedenalaiset kaapelit tulee selvittää ennen maankaivuuta tai ruoppausta.

3.1.9 Liikenneyhteydet

Suunnittelualue sijaitsee noin 13 km Kirkkonummen keskustasta kaakkoon Ängeslandetin saarella Hirsalan kylässä. Ängeslandetin saari sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä mantereelta ja suunnittelualueelle tieyhteys mantereelle kulkee viereisen Bylandet saaren kautta. Suunnittelualueen läpi kulkee Ängeslandetin yksityistie.

3.1.10 Maanomistus

Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 1:109, 1:110, 1:111, 1:112, 1:113, 1:118, 1:119 ja ovat yritys- tai yksityisomistuksessa.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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.

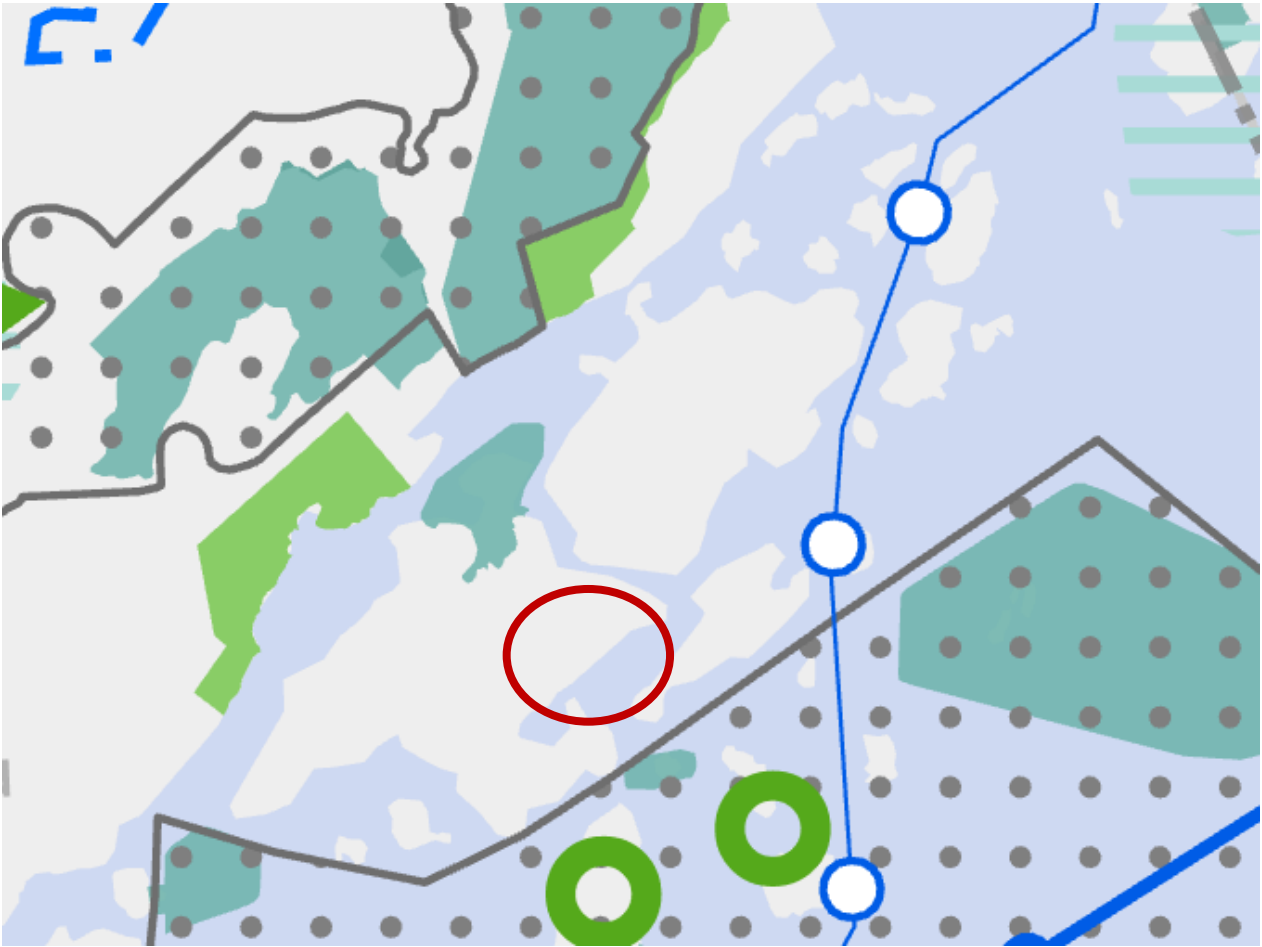
Maakuntakaava

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.

Hallinto-oikeus kumosi maakuntakaavojen hyväksymispäätökset siltä osin, kuin kaavaratkaisuilla oli tarkoitus kumota aiempien maakuntakaavojen Natura 2000 -alueita ja luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä.

Uusimaa-kaavan 2050 muutoksenhakuprosessi on vielä kesken (tilanne tammikuussa 2022). Lainvoiman Uusimaa-kaava 2050 saa kokonaisuudessaan vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

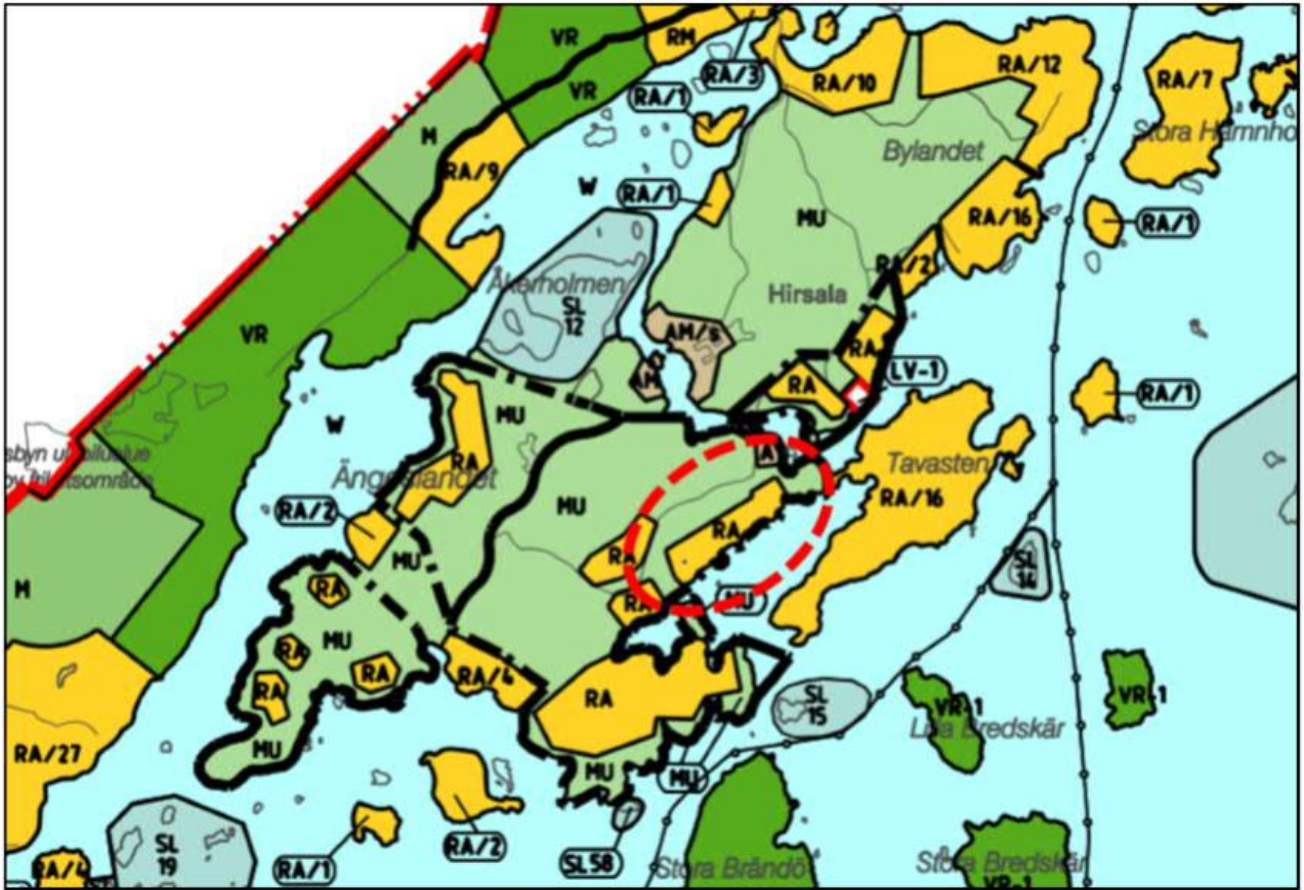
Suunnittelualueelle ei kohdistu Uusimaa-kaavassa 2050 maakunnallisia maankäyttövarauksia (kuva 5).



Kuva 4 Ote Uusimaa-kaavasta 2050.

Yleiskaava

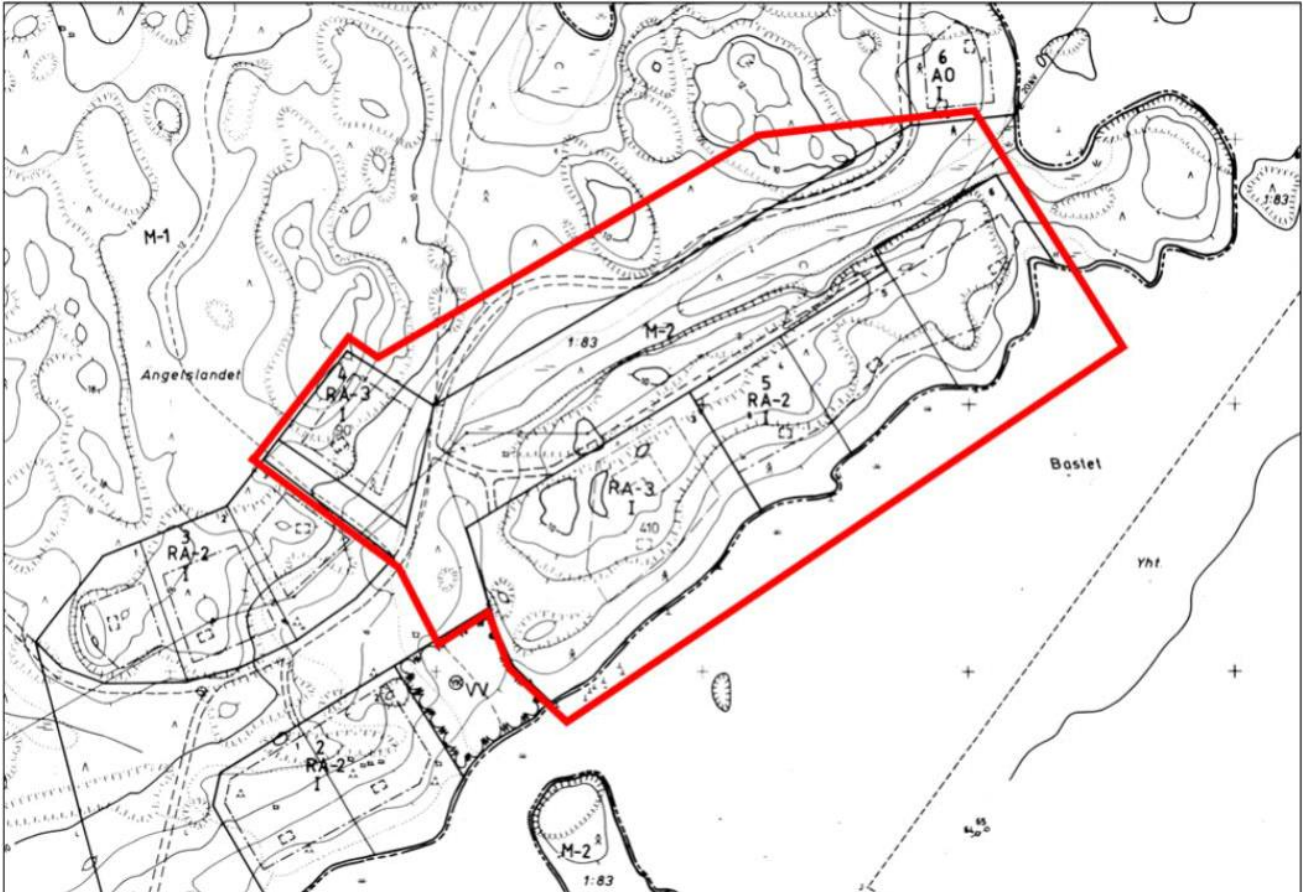
Alue kuuluu Kirkkonummen kunnan saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavaan, joka on vahvistettu 3.10.1996 ja saanut lainvoiman 17.2.1998. Vahvistetussa ja oikeusvaikutteisessa saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavassa on suunnittelualue osoitettu ensisijaisesti loma-asuntoalue (RA) merkinnällä. Suunnittelualueita ympäröivä alue on osoitettu merkinnällä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU). RA-kaavamääräyksen mukaan alue varataan ensisijaisesti lomaa-asumiseen. Suunnittelualueella ei ole yleiskaavassa osoitettu rakennuspaikkojen enimmäismäärää, sillä yleiskaavan laatimisaikaan on ranta-asemakaava ollut jo voimassa. Yleiskaavaan sisältyy lisäksi määräys, jonka mukaan Rakennuslain 5 §:n perusteella tai ympärivuotisen asumisen vaikutusten arvioimiseksi tehtävän tarkemman suunnitelman tai selvityksen pohjalta alueelle voi rakentaa yhden perheen asuinrakennuksen lomaa-asunnon sijasta.



Kuva 5 Ote saaristo- ja rannikkoalueen OYK:sta. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Hirsala I rantakaava (nykyään ranta-asemakaava) vuodelta 1984. Kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kaavamerkintöinä loma-asuntojen korttelialueet RA-2 ja RA-3 sekä maa- ja metsätalousalue M-2. Rakentamisen sijoittumista on ohjattu rakennusalojen ja ohjeellisten rakennusalojen avulla ja RA-2- ja RA-3 -alueille on myös esitetty suurin sallittu rakennuksen tai sen osan kerrosluku, joka on yksi. Suunnittelualueen itäisemmillä rakennuspaikoilla (merkintä RA-3) on loma-asuntojen rakennusoikeus osoitettu kerrosalaneliömetreinä, ja niille saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä erillisen saunarakennuksen. Korttelin 5 rakennuspaikalla 3 rakennusoikeus on 410 k-m² ja korttelin 4 rakennuspaikalla 90 k-m². RA-2-alueilla on loma-asunnon rakennusoikeus 100 k-m² osoitettu kaavamääräyksissä ja niille saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tämän lisäksi erillisen saunan, joka on suuruudeltaan enintään 25 m². M-2 alueelle ei saa rakentaa rakennuksia.



Kuva 6 Ote voimassa olevasta rantakaavasta (nyk. ranta- asemakaava). Suunnittelualue on merkitty punaisella.

Kirkkonummen rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 8.4.2019 (§ 25) Kirkkonummen kunnan rakennusjärjestyksen, joka on tullut lainvoimaiseksi 1.1.2020.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Suunnitelmat, selvitykset sekä pohjakartta

Suunnittelualueelle on kaavaprosessin yhteydessä päivitetty alueen pohjakartta vuoden 2021 aikana.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan tarkoitus on tarkistaa voimassa olevan rantakaavan rakennusoikeus, tonttijako sekä muut rakentamista ohjaavat kaavamääräykset vastaamaan paremmin alueen nykytilannetta ja maanomistajien tarpeita.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ranta-asemakaavan muutoksia ei ole sisällytetty kunnan kaavoitusohjelmiin, sillä niitä koskevat kaavoitusaloitteet käsitellään tapauskohtaisesti.

Kaavoitusaloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajien toimesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti suunnittelun alkuvaiheessa määritellään kaavan osalliset. Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Hirsala I ranta-asemakaavan osalliset on lueteltu hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista ranta-asemakaavan laatimisprosessia. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä kaavavalmisteluvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja muistutuksensa kaavaehdotusvaiheessa kaavan nähtävillä olon aikana.

Vireillepano ja valmisteluvaihe

- Hirsala I ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin Yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 10.12.2020 § 143.
- Hirsala I ranta-asemakaava vireille tulosta kuulutettiin 29.1.2021.

Ehdotusvaihe

- Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §); arvioitu ajankohta: kevät 2022.
- Ranta-asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRA 27 §).

Hyväksymisvaihe

- Kunnanvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa ei kaavamuuotosalueelle ole osoitettu varauksia. Alueelle saa sijoittaa maankäyttöä, jolla ei ole maakunnallisia vaikutuksia.

Yleiskaava

Ranta-asemakaava tukee yleiskaavan tavoitteita ja seuraa sen merkintöjä.

Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle lisärakentamista sekä tarkistaa voimassa olevan rantakaavan määräyksiä. Rakentaminen osoitetaan nykyisten rakentamisen yhteyteen siten, että merkittävällä tavalla muuta alueen luonnetta.

Alueet, jotka ovat Loma-asuntojen korttelialueen ulkopuolella, osoitetaan merkinnällä maa- ja metsätalous-alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Kaavoitusaloitteen tekijöiden asettamat tavoitteet

Kaavoitusaloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajien toimesta.

Maanomistajan tavoitteena on tarkistaa voimassa olevan rantakaavan rakennusoikeus, tonttijako sekä muut rakentamista ohjaavat kaavamääräykset vastaamaan paremmin nykytilannetta ja heidän tarpeitansa

Selvitysten suositukset kaavan laatimiselle

Laaditun luontoselvityksen sekä arkeologisen inventoinnin perusteella nykyiset rakennuspaikat ja niiden lähiympäristö soveltuvat hyvin rakentamiseen.

Luontoselvityksen suosituksen mukaan kaava-alueella sijoittuvat luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää nykytilansa kaltaisina.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan yleiskuvaus

Ranta-asemakaavalla on osoitettu suunnittelualueelle voimassa olevan rakennuskaavan mukaisesti kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Muu osa kaava-alueesta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä vesialuetta (W).

Ranta-asemakaava mahdollistaa alueelle lisäasennusoikeutta olevien rakennusten yhteyteen. Lisäksi kaavassa todetaan rakennusalat nykyisille talousrakennuksille sekä saunarakennuksille. Lisäksi RA-korttelialuetta on laajennettu korttelin 5 tontin 1 kohdalla siten, että nykyinen talousrakennus on myös korttelialueen sisällä.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennuspaikat on sijoitettu siten, etteivät arvokkaat luontokohteet vaarannu ja maiseman erityispiirteet on huomioitu. Alueella sijaitsevan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeille alueille ei asemakaavassa osoiteta rakentamista.

Rakennusalueet on rajattu siten, että rakennukset sopeutuvat ympäröivään maisemaan mahdollisimman hyvin. Lisäksi rakentamisen määrälle ja laadulle on asetettu asemakaavassa reunaehtoja, joiden tavoitteena on edistää rakennusten soveltumista alueen saaristoympäristöön. Uudet rakennusalat on osoitettu noin 60 m etäisyydellä rannasta tai nykyisen olevan rakennuksen yhteyteen.

Kaava-alueelle määrätään MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Vesihuolto ja jätevesien käsittely

Jäteveden puhdistuksesta on annettu yleismääräys, jonka mukaan jätevedet on puhdistettava valtioneuvoston talousvesienkäsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla antaman asetuksen ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten edellyttämällä tavalla.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 15 ha, josta noin 2,3 ha on vesialuetta. Kokonaisuudessaan rakennusoikeutta on ranta-asemakaavan osittaisella muutoksella osoitettu loma-asumista varten 1 460 k-m². Sisältäen rakennuspaikkojen yhteyteen rakennettavat erilliset saunarakennukset. Saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 30 k-m². Lisäksi kaavassa on sallittua toteuttaa talousrakennuksia yhteensä 620 k-m² verran. Hirsala I ranta-asemakaavan muutoksen myötä rakennusoikeuksia on osoitettu tonteittain seuraavasti (suluissa nykyinen rakennusoikeus):

Kortteli 4, tontti 1: päärakennusta varten 150 k-m², talousrakennusta varten 70 k-m² ja saunaa varten 30 k-m² (90 k-m² sekä erillinen saunarakennus)

Kortteli 5 tontti 1: päärakennusta varten 410 k-m², talousrakennuksia varten 250 k-m² ja saunaa varten 30 kerrosalaneliömetriä (410 k-m² sekä erillinen saunarakennus)

Kortteli 5 tontti 2: päärakennusta varten 200 k-m² ja 50 k-m² sivurakennusta varten, talousrakennusta varten 100 k-m² ja saunaa varten 30 k-m² (100 k-m² sekä erillinen saunarakennus, joka on suuruudeltaan enintään 25 m²)

Kortteli 5 tontti 3: päärakennusta varten 200 k-m² ja 50 k-m² sivurakennusta varten, talousrakennusta varten 100 k-m² ja saunaa varten 30 k-m² (100 k-m² sekä erillinen saunarakennus, joka on suuruudeltaan enintään 25 m²)

Kortteli 5 tontti 4: päärakennusta varten 200 k-m² ja 50 k-m² sivurakennusta varten, talousrakennusta varten 100 k-m² ja saunaa varten 30 k-m² (100 k-m² sekä erillinen saunarakennus, joka on suuruudeltaan enintään 25 m²)

Korttelin 5 tonteilla 2, 3 ja 4 loma-asuntorakennusoikeuden (päärakennusoikeus ja sivuloma-rakennusoikeus) voidaan myös toteuttaa myös yhtenä rakennuksena.

Rakennusoikeuden korotus rakennusjärjestyksen sallimasta (pääloma-asunnon 150 k-m² ja sivuloma-asunnon 50 k-m²) voidaan perustella seuraavilla kaavassa huomioituilla asioilla:

- Rakennusten väriytykseksi on määrätty tummat sävyt ja meren suuntaiset lasipinnat on määrätty oltava heijastamatonta lasia. Rakennusten pitkä julkisivu on kaavamääräyksen myötä oltava rantaviivan suuntainen.
- Saunarakennukseen ei saa kaavamääräyksen myötä rakentaa ullakkoa.
- Rakennuspaikan rakennusalan ulkopuolisen alueen puusto on kaavamääräyksen myötä hoidettava niin, että sen ominaispiirteet säilyvät. Tämän lisäksi kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena niin, että vain rantapuuston vähäinen harventaminen on tarvittaessa sallittua
- Kaava-alueella määrätään MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.
- Loma-asuntojen rakennusalojen etäisyys rannasta on vähintään noin 60 m.
- Rakennusten sijoittelua on ohjattu rakennusallalla siten, että rakennukset sijoittuvat tiiviisti pihapiiriin, saunaa lukuun ottamatta. Rakennusalan pinta-alaksi tonttikohdaksi pinta-alaksi on mitoitettu noin 1000 m².

Ranta-asemakaavan muutoksen myötä loma-asuntoalueen korttelialueen (RA) pinta-ala kasvaa +4168 m².

Kaavan aluevarausten pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Käyttötarkoitus	tonttien määrä pinta-ala (ha)	rakennusoikeus (k-m ²)
MY	6,17	0
RA	6,715	1460
W	2,35	0

5.2 Aluevaraukset

RA LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE

RA-aluetta koskeva yleinen määräys:

Lomarakennusten rakennuspaikalle (RA) saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, yhden sivuloma-asunnon, yhden saunan ja talousrakennuksia. Sivuloma-asunto tulee sijoittaa samaan pihapiiriin lomarakennuksen kanssa.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen, joiden tulee sopeutua maisemaan.

Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamista-paa ja väritystä. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelun, värityksen ja sijainnin osalta. Rakennusten julkisivumateriaalien väritys tulee olla tummasävyinen. Rakennusten pitkä julkisivu on oltava rantaviivan suuntaisen. Meren suuntaiset lasipinnat on oltava heijastamatonta lasia.

Rakennusalan ulkopuolelle jäävän tontin osan puustoa on hoidettava niin, että sen ominaispiirteet säilyvät. Suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa maisemankuvaa eikä luonnon monimuotoisuutta. Kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena niin, että vain rantapuuston vähäinen harventaminen on tarvittaessa sallittua.

Rakennusalan ulkopuolelle jäävän tontin osan puustoa on hoidettava niin, että sen ominaispiirteet säilyvät. Suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa maisemankuvaa eikä luonnon monimuotoisuutta. Kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena niin, että vain rantapuuston vähäinen harventaminen on tarvittaessa sallittua.

Saunan koko saa olla enintään 30 m². Saunarakennuksen saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja 10 metrin etäisyydelle viereisen rakennuspaikan rajasta. Saunarakennukseen ei saa rakentaa ullakkoa. Parven rakentaminen saunarakennukseen on sallittu.

MY MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA

Maa- ja metsätalousalueena on osoitettu rakennuspaikkojen ulkopuolinen maasto. Tarkoituksena on säilyttää muu metsäalue mahdollisimman luonnontilaisena.

W VESIALUE

5.3 Osa-aluemerkinnät

luo *LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.*

Kaava-alueella sijaitsevat paikallisesti arvokkaat luontokohteet (vähäpuustoisia kallioalueita) on merkitty kaavaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo).

5.4 Yleiset määräykset

Vesihuolto ja jätevedet

Jätevedet on puhdistettava valtioneuvoston talousvesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla antaman asetuksen ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten edellyttämällä tavalla.

5.4.1 Hulevesien käsittely

Hulevedet käsitellään rakennuspaikkakohtaisesti.

5.4.2 Vesihuolto

Vesihuolto hoidetaan rakennuspaikkakohtaisesti.

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.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Asetuksessa on lueteltu viisi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
2. Maa- ja kallioperään, ilmaan
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen
4. Yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen sekä liikenteeseen
5. Maisemaan ja rakennettuun ympäristöön
6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

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

6.1 Kaavan yleisarvio

OSA-ALUE	ARVIO	PERUSTELU
Ihmisen elinolot ja elinympäristö	=	Alueella sijaitsee loma-asutusta. Kaavamuutoksen myötä ei muuteta kaavan käyttötarkoituksia. Kaavan myötä lisätään rakennuspaikkojen rakennusoikeutta, mutta tämä ei vaikuta merkittävästi olosuhteisiin alueella.
Maa- ja kallioperä	-	Ranta-asemakaavan toteuttamisella on vähäisiä paikallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Kaavassa on luontoselvityksen perusteella jätetty arvokkaat kallioalueet rakentamisen ulkopuolelle ja osoitettu luo-merkinnällä.
Vesi, ilmanlaatu ja pienilmasto	=	Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmanlaatuun. Rakennuspaikat on osoitettu siten, ettei niiden toteuttamisesta koidu merkittäviä vaikutuksia tuuliolosuhteisiin ja pienilmastoon.
Ilmasto	(+)	Esitetyt rakennuspaikat ovat hyvin valjastettavissa paikallisen energiantuotannon tarpeisiin (kattopinnat aurinkosähkön tuotantoon, pienet rakennusten katolle sijoitettavat tuulivoimalat). Kesäasuntojen energiaratkaisu lienee mahdollista toteuttaa omavaraisesti. Tästä ei ole kaavoituksen yhteydessä esitetty suunnitelmia. Rakennuspaikkojen sijainnissa on huomioitu etäisyys rantaan sekä pyritty sijoittamaan ne riittävän korkealla mahdollisten sään ääri-ilmiöiden (vedenpinnan nousu) varalta.
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus	=	Lisärakentamisen volyyymi on vähäinen ja sijoitettu alueen luontoa säästävästi. Lisärakentaminen sijoittuu myös jo olemassa olevien rakennusryhmien läheisyyteen tai, sellaisille alueille mitkä eivät ole todettu luonnon monimuotoisuuden, kasvi- tai eläinlajien kannalta tärkeiksi alueiksi. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnon monimuotoisuuteen.
Luonnonvarat	=	Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonvaroihin suhteessa alueen nykykäyttöön.
Luonto ja luonnonympäristö	+	Kaava ei syrjäytä sellaisia tiedossa olevia luonnonympäristöjä, joilla olisi paikallista laajempaa arvoa.
Arkeologia	=	Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse muinaismuistoja tai muita

		arkeologisia kohteita. 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 energiahuollon 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. Kaavan mahdollistama vähäinen lisärakentaminen ei lisää merkittäväällä tavalla liikennettä tai muuta liikkumista alueella tai alueelle.
Maisema	-	Rakennuspaikat on osoitettu rantaviivasta sisennettyinä siten, etteivät ne nouse häiritsevästi esille maisemassa. Pihapiirien täydennysrakentamisella saattaa olla vaikutuksia maisemakuvaan. Vaikutuksia on pyritty lieventämään osoittamalla rakennuspaikat yhtenäisiksi piharyhmiksi sekä määräyksillä millä ohjataan rakennusten suuntausta, värytystä sekä kattomuotoa. Vaikutuksia voidaan lieventää rakentamistavan ohjauksella.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutuksesta vastaavat alueen maanomistajat.

Ennen rakennustöiden aloittamista ja ennen mahdollista ruoppaustoimenpidettä tulee selvittää alueella ja sen läheisyydessä mahdollisesti kulkevat käytössä olevat kaapelilinjat sekä merenalaiset kaapelit.

Kaava-alueelle tulee ennen rakennuslupien myöntämistä olla pelastuskelpoinen tieyhteys, jonka lisäksi kaava-alueen ajoteiden toteutuksessa tulee huomioida Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ohjeistus pelastusteiden toteutuksesta.

7.2 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo rakennuslupien kautta alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeeseen sekä alueen jätevesien käsittelyä.

Helsingissä 9.2.2022

FCG Finnish Consulting Group Oy

Laatinut: Eric Roselius
DI

Tarkastanut: Arja Sippola
Arkkitehti



KIRKKONUMMEN KUNTA

HIRSALA I, RANTA – ASEMAKAAVA

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