

Kylmälän osayleiskaava, tarkistetun osayleiskaavaehdotuksen valmistelun periaatteista päättäminen

410/10.02.02/2011

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 15.06.2016 § 54

Suunnittelualue ja sen ominaispiirteet

Osayleiskaava-alue sijaitsee Kirkkonummen kunnan pohjoisosassa Veikkolan taajaman ja Evitskogin kylän välissä. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Kalljärven rannan asutukseen, idässä Haapajärven kylään ja sen maanviljelysalueeseen, kaakossa Lapinkylän osayleiskaava-alueeseen, etelässä Kylmälän kylän etelärajaan, lounaassa Petäjärven vesialueeseen sekä lännessä ja luoteessa Vihdin kunnan rajaan.

Kylmälän osayleiskaava-alue jakautuu alueen länsipuoliseen paljolti maanviljelyskäytössä säilyneeseen haja-asutus- ja maatalousalueeseen sekä itäpuoliseen kylämäisempään erillispientalojen ja loma-asutuksen alueeseen. Osayleiskaava-alueen läntiselle osalle on ominaista sen itäistä puolta suuremmat tilakoot ja maisemassa selvästi erottuva maatalouden harjoittaminen. Siihen kuuluu liitännäis- tai itsenäisenä toimintana myös usein hevostalous. Osayleiskaava-alueen itäpuoli on rakenteeltaan tiiviimpää ja sen sijainti suhteellisen lähellä Veikkolan taajamaa aiheuttaa tulevaisuudessa painetta asutuksen leviämiseksi ja erityisesti jo käytössä olevien rakennuspaikkojen uudisrakentamiselle. Erityisenä haasteena itäpuolisella alueella on loma-asumiskäytössä olevien rakennusten suuri osuus rakennuskannasta, joka on noin puolet. Jo pelkästään kyseisten loma-asuntojen muuttaminen ympärivuotisiksi aiheuttaisi lisärakentamista alueella ja kiinteistöjen käyttöasteen nousua. Alueen tilat ovat osalla aluetta hyvinkin pieniä ja erityisesti liikenneverkko on mitoitukseltaan ja kunnoltaan alimitoitettu merkittävälle asumisen lisäykselle.

Koko osayleiskaava-alueen vesihuolto on kiinteistökohtaisten ratkaisujen varassa.

Kaavoitusprosessi ja sen erityiset haasteet ympärivuotisen pysyvän asumisen näkökulmasta

Kylmälän osayleiskaava on tullut vireille 13.7.2008.

Osayleiskaavaluonnos valmistui vuonna 2010 ja osayleiskaavaehdotus 2015. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 17.2.2016.

Suunnittelu oli keskeytyksissä vuosien 2011 - 2014 välisenä aikana, jolloin odotettiin päätöksiä Vihdin Nummelasta Pohjois-Kirkkonummen ja Kylmälän kautta Espoon Blominmäen jätevedenpuhdistamoon johtavasta siirtoviemärihankkeesta. Kyseinen ratkaisu oli esillä usean vuoden ajan yhtenä vaihtoehtona, jolla olisi voitu järjestää Vihdin jätevesien puhdistaminen ja korvata Vihdin kirkonkylän ja Nummelan jätevedenpuhdistamot sekä järjestää jätevesihuoltoa myös siirtoviemäri linjalla sijaitseville asutuskeskittymille. Vihdin Veden johtokunta päätti vuoden 2015 alussa, ettei Vihdin jätevesien

johtaminen Espoon Blominmäkeen ole Vihdin Vedelle eikä sen asiakkaille taloudellisesti mahdollista. Kuntarajojen ylittävälle siirtoviemärihankkeille ei enää myönnetä valtion rahallista tukea.

Erityiseksi haasteeksi osalle aluetta on muodostunut pysyvän (eli ympärivuotisen) asumisen mitoitus vesihuollon järjestämiseen liittyvien ratkaisujen puuttumisen vuoksi. Osayleiskaava-alueella oli pysyviä asukkaita vuoden 2015 lopussa noin 730 henkilöä ja lomakiinteistöjä oli samaan aikaan hieman yli 200 kpl. Niiden asukasmääräksi voisi tulla vähintään 500 henkilöä, mutta todennäköisesti enemmänkin, mikäli niille myönnettäisiin mahdollisuus käyttötarkoitusten muutoksiin ympärivuotisiksi asuinrakennuksiksi. Juuri loma-asumiskäytössä olevien rakennusten merkittävä määrä tekee Kylmälän osayleiskaavasta monella tapaa poikkeuksellisen ja niiden käyttötarkoitusten muutos ympärivuotisiksi asuinrakennuksiksi aiheuttaisi alueen keskeisellä osalla mm. vesihuoltolaissa määritellyn tarpeen liittää kiinteistöt vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin (vesihuoltolaki § 6 ja § 7). Loma-asumiskäytössä olevien rakennusten lisäksi osayleiskaava-alueella on noin 50 käyttämätöntä Kirkkonummen yleiskaavan 2020 laskennallista rakennuspaikkaa, joiden hyödyntäminen asumiseen nostaisi tarvetta toteuttaa alueelle vesihuoltojärjestelmä.

Koska Kylmälän osayleiskaavan alueella ei ole lainkaan kunnallistekniikkaa, tulisi se toteuttaa lain määräysten johdosta siinä tapauksessa, että alueella mahdollistettaisiin käyttötarkoitusten muutokset ja käyttämättömien rakennuspaikkojen hyödyntäminen laajamittaisesti pysyvään asumiseen. On erittäin todennäköistä, että em. tilanteessa tulisi alueella panostaa myös muun kunnallistekniikan rakentamiseen. Erityisesti liikenneturvallisuutta parantavat hankkeet olisivat tällöin vaatimuslistan kärjessä.

Osayleiskaavaehdotuksen käsittely vuonna 2015 ja siihen liittyvät päätökset

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli osayleiskaavaehdotusta kokouksessaan 23.4.2015 (§ 24). Siinä yhteydessä se päätti, että valmistellun osayleiskaavaehdotuksen RA-1 ja RA -merkinnöillä osoitetut alueet muutetaan RA/AO -merkinnöiksi. Muutoksen myötä kyseisillä alueilla sijaitsevien usean kymmenen loma-asumiskäytössä olevan rakennuksen muuttaminen ympärivuotisesti asuttavaksi kasvattaisi entisestään sitä aluetta, jolla edellytettäisiin vähintään vesihuoltojärjestelmän toteuttamista.

Kunnanhallitus käsitteli osayleiskaavaehdotusta kokouksessaan 1.6.2015 (§ 195) tarkoituksenaan päättää sen nähtävällepanosta. Käsittelyn yhteydessä päätettiin, että RA/AO -merkintää koskevaa kaavamääräystä muutetaan siten, että sen mahdollistaman loma-asunnon tai erillispientalon rakennusoikeus nostetaan 100 k-m²:sta 150 k-m²:een. Muutoksen voi olettaa nostavan halukkuutta toteuttaa kyseisille rakennuspaikoille ympärivuotinen asuinrakennus.

Luottamushenkilöiden iltakoulu 19.5.2016

Kylmälän osayleiskaavan valmistelun tilanteesta on pidetty tilannekatsaus luottamushenkilöiden iltakoulussa 19.5.2016. Tilaisuudessa esitettiin Kirkkonummen kaavoitus- ja

liikennejärjestelmäpalveluiden sekä Uudenmaan ELY-keskuksen puheenvuorot. Lisäksi paikalla oli edustus myös Uudenmaan liitosta.

Osayleiskaavan valmistelun jatkotoimenpiteet

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun sekä osayleiskaavaehdotuksesta saatujen keskeisten lausuntojen perusteella näyttää ilmeiseltä, että ilman osayleiskaavaan tehtäviä merkittäviä muutoksia mm. asumisen mitoituksen osalta sen saaminen lainvoimaiseksi on epävarmaa. Jatkovalmistelussa on tarpeen tarkastella osayleiskaava-alueen eri osa-alueisiin mahdollisesti sovellettavia vaihtoehtoja, joihin sisältyy asumisen mitoituksen tarkistuksen lisäksi maankäyttö- ja rakennuslakiin mahdollisesti tulevien muutosten osalle aluetta tarjoamat mahdollisuudet.

Kaavoitusohjelmaan 2016-2020 sisältyy asemakaavoitushankkeena Eerikinkartanon asemakaava, joka on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Kyseessä on Veikkolan keskustan eteläpuolisille alueille toteutettavan pääasiassa pientalovaltaisen yhdyskuntarakenteen suunnittelu. Kyseisten alueiden asemakaavoituksen yhteydessä tullaan varautumaan kunnallistekniikan mitoituksen osalta siihen, että myös Kylmälän osayleiskaava-alueen koillisosa, ns. keskeinen alue, voidaan tulevaisuudessa liittää kunnallistekniikkaan. Tämän myötä tarjoutuu aikanaan mahdollisuus ratkaista ympärivuotiseen asumiseen liittyvät kysymykset esimerkiksi alueen asemakaavoituksen kautta.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen, puh. 040 538 9587, etunimi.sukunimi(at)kirkkonummi.fi

Asiakirjat:

- Vaihtoehdot Kylmälän tarkistetun osayleiskaavan jatkovalmistelulle
- Karttaesitys osayleiskaava-alueen rakennuksista, niiden käyttötarkoituksista sekä väestömääristä
- "Kylmälän osayleiskaavan jatkovalmistelun pääperiaatteet" -piirros (lisätty lautakunnan kokouksessa 15.6.2016)

Oheismateriaali:

- [Yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätös 23.4.2015 § 24](#)
- [Kunnanhallituksen päätös 1.6.2015 § 195](#)

Ehdotus

Yhdyskuntatekniikan toimialajohtaja:

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Kylmälän tarkistettu osayleiskaavaehdotus valmistellaan uudelleen nähtäville pantavaksi ja että valmistelussa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- RA- ja RA-1 -aluevaraukset osoitetaan osayleiskaavassa pääasiassa kaavaluonnoksessa (2010) esitettyjen RA-alueiden mukaisesti.
- Osayleiskaavan keskeisillä alueilla, jossa eteen saattaa tulla vesihuollon järjestämisvelvollisuus, ei mahdollisteta ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkoja eikä sivuasuntoja.

Päätös

Keskustelun jälkeen lautakunta päätti, että Kylmälän osayleiskaavan jatkotoimenpiteet tapahtuvat kokouksessa esitetyn ja asiakirjana olevan "Kylmälän osayleiskaavan jatkovalmistelun pääperiaatteet" -piirroksessa esitettyjen pääperiaatteiden mukaisesti.

Tiedoksi

kunnanhallitus jatkotoimenpiteitä varten

Muutoksenhakuohje

muutoksenhakukielto koska asia koskee valmistelua

Kunnanhallitus 22.08.2016 § 241

Esityslistan liite:

- "Kylmälän osayleiskaavan jatkovalmistelun pääperiaatteet" -piirros

Oheismateriaalit:

- Vaihtoehdot Kylmälän tarkistetun osayleiskaavan jatkovalmistelulle
- Karttaesitys osayleiskaava-alueen rakennuksista, niiden käyttötarkoituksista sekä väestömääristä

[- Yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätös 23.4.2015 § 24](#)

[- Kunnanhallituksen päätös 1.6.2016 § 195](#)

Ehdotus

Kunnanjohtaja

Kunnanhallitus päättää yhdyskuntatekniikan lautakunnan 15.6.2016 § pykälässä selostettujen perusteiden pohjalta, että Kylmälän tarkistettu osayleiskaavaehdotus valmistellaan uudelleen nähtäville pantavaksi ja että valmistelu tapahtuu liitteenä olevan "Kylmälän osayleiskaavan jatkovalmistelun pääperiaatteet" -piirroksessa esitettyjen pääperiaatteiden mukaisesti.

Käsittely

Kaavoitusarkkitehti Seppo Mäkinen ja yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen olivat kokouksessa läsnä tämän pykälän aikana vastaamassa kunnanhallituksen kysymyksiin. Mäkinen esitteli Kylmälän osayleiskaavaa koskevan valmistelutyön.

Keskustelun aikana jäsen Michaela Lindholm ehdotti, että aloitetaan asemakaavoitustyö AK-alueella.

Ehdotusta ei kannatettu joten se raukesi.

Päätös

Kunnanhallitus päätti ehdotuksen mukaisesti.

Pöytäkirjan liite:
Kh 2 / 22.8.2016, "Kylmälän osayleiskaavan jatkovalmistelun
pääperiaatteet" -piirros, kunnanhallitus päätös 22.8.2016

Tiedoksi

Muutoksenhakuohje

Oikaisuvaatimus kunnanhallitukselle
