

KIRKKONUMMEN KUNTA

ETELÄINEN KIRKKONUMMI

HANKENUMERO 22500

RASTIRANTA

RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS





Kunta **Kirkkonummi**

Kaavan nimi **RASTIRANTA**

Ranta-asetakaava ja ranta-asetakaavan muutos, joka koskee Kirkkonummen kunnan Näsen kylässä sijaitsevia tiloja 257-466-1-15, 257-466-1-17, 257-466-1-5 sekä 257-466-876-1. Ranta-asetakaavalla muodostuvat korttelit 1-4 sekä virkistys- ja vesialueet.

RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Laatija, konsultti Tengbom Oy
Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti YKS-359
Vastuuhenkilö, kunta Anna Hakamäki, kaavoitusarkkitehti, Kirkkonummen kunta

Vireille tulo 19.8.2016

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 15.06.2016 § 51
Ranta-asetakaavaluonnos
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 20.10.2016 § 77
Ranta-asetakaavaehdotus
Kuntatekniikan lautakunta 25.1.2018 § 3
Kunnanhallitus 12.2.2018 § 48
Ranta-asetakaavan hyväksyminen
Kuntatekniikan lautakunta XX.XX.XXXX § XX
Kunnanhallitus XX.XX.XXXX § XX
Kunnanvaltuusto XX.XX.XXXX § XX

Hankennumero 22500

Piirustusnumerot ranta-asetakaava (piir.nro 3323)
havainnekuva (piir.nro 3324)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ks. kansilehti.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 11 km Kirkkonummen kuntakeskuksesta etelään Upinniemellä, Näsen kylässä. Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos koskee tiloja 257-466-1-15, 257-466-1-17, 257-466-1-5 sekä 257-466-876-1.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: Rastiranta, ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos

Päätarkoitus: Yleiskaavan mukaisen matkailualueen kehittäminen, loma- ja ympärivuotisen asutuksen säilyttäminen.

Kaava-alueen pinta-ala: n. 23 ha

Kerrosala: n. 5780 k-m²

Kaavaseloitus koskee: 25.1.2018 päivättyä asemakaavakarttaa

Kannen kuva: Näkymä Ändholmenin länsirannalta kaakkoon kohti merta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2.	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Ranta-asemakaava.....	5
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	6
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Maanomistus.....	22
3.2	Suunnittelutilanne.....	23
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	23
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	24
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.3.1	Osalliset	24
4.3.2	Viranomaisyhteistyö	25
4.3.3	Osallisten palaute ja sen huomioiminen kaavassa	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	26
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
5.1	Kaavan rakenne.....	27
5.1.1	Mitoitus	28
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.3	Aluevaraukset.....	28
5.3.1	Korttelialueet	28
5.3.2	Muut alueet	29
5.4	Yleiset määräykset.....	30
5.5	Kaavan vaikutukset.....	33
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	33
5.5.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	38
5.5.3	Muut vaikutukset	39
5.6	Ympäristön häiriötekijät	40
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset	40

5.8	Nimistö	40
5.9	Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin	40
5.10	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	43
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	43
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	43
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	43
6.3	Toteutuksen seuranta.....	44

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Sijaintikartta
- 3a. Maakuntakaavojen yhdistelmä
- 3b. 4. Vaihemaakuntakaava
4. Yleiskaava ja määräykset
5. Voimassa oleva ranta-asemakaava ja määräykset
6. Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos -kartta
7. Kaavamääräykset
8. Havainnekuva
9. Luettelo rakennuksista
10. Pelastustieselvitys

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Kirkkonummi, Näse, kiinteistöjen 1:5 ja 1:15 muinaisjäännösinventointi 2016, Mikroliitti Oy.
2. Kirkkonummen Rastirannan luontoselvitys, Enviro Oy, 27.1.2015 biologi FM Esa Lammi
3. Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt), Sigbritt Backman, 1992.
4. Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavan selvitykset
5. Rilaxin yksityistien parantaminen, Kirkkonummi, Toimenpideselvitys Destia Oy, 12.5.2017
6. Vesihuoltosuunnitelma, Rastirannan kaava-alue. Insinööritoimisto Heikki Pietilä, 18.12.2017.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli ranta-asemakaavan vireilletuloa sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 15.06.2016 § 51. Vireilletulosta kuulutettiin 19.8.2016. Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli kaavaluonnosta 20.10.2016 § 77. Ranta-asemakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 14.11. – 16.12.2016. Luonnoksesta saapui 13 lausuntoa ja kuusi mielipidettä.

Palautteen johdosta selvityksiä täydennettiin Rilaxin yksityistien parantamista koskevalla toimenpideselvityksellä, kaava-alueen pelastustietarkastelulla sekä vesihuoltosuunnitelmalla. Rakennusaloihin ja rakentamista koskeviin merkintöihin tehtiin tarkistuksia ja mahdollistettiin uuden tieyhteyden tuominen alueelle pohjoisesta, Näsen kylän kiertäen. Tielinjauksen mahdollinen siirtäminen on kuitenkin kaavaprosessista erillinen toimenpide. Rakennusten suojelua koskevia merkintöjä ja määryksiä sekä vaikutusarviointia täydennettiin. Maa- ja metsätalousalue MU on muutettu lähivirkistysalueeksi VL. Yksityiskohtaisesti kaava-aineistoon tehdyt tarkistukset ilmenevät selostuksen liitteenä olevista, luonnoksesta saatuun palautteeseen annetuista vastineista.

2.2 Ranta-asemakaava

Kiinteistön 1:15 alueelle on osoitettu voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti matkailupalvelujen korttelialuetta (RM). Lomarakennukset on sijoitettu siten, että ne muodostavat eriluonteisia ryhmiä. Alueelle on myös osoitettu yhteiskäyttöisiä, toimintaa palvelevia rakennuksia, kuten nykyinen huoltorakennus ja uusi klubirakennus. Alueella sijaitsevat virkistyspalvelut, golf-harjoituskenttä, minigolfrata ja tenniskenttä säilytetään alueen keskiosassa (vu). Alueella sijaitsevat vanha päärakennus sekä tilanhoitajan talo on merkitty suojelluksi (sr). RM-korttelialue muodostaa yhden rakennuspaikan, jota ei saa jakaa erillisiksi tonteiksi. Yhteenlaskettu rakennusoikeus lomakylälle on n. 4760 k-m² yhteiskäyttöinen sauna mukaan lukien. Kaavan mukaan alueelle voi toteuttaa yhteensä enintään 45 vapaa-ajan asuntoa, joista tilanhoitajan taloa saa käyttää ympärivuotiseen asumiseen.

Alueen läpi pohjoisessa kulkeva ajoyhteys lännessä sijaitsevalle kiinteistölle on nimetty Ändholminkujaksi. Ändholmenille johtava tie on siirretty kulkemaan kiinteistön 1:15 itärajan läheisyyteen, jotta mökkialueesta ja uimarannasta on saatu rauhallisempi. Alueen pohjois- ja länsiosassa kulkevat sähkölinjat (z) on merkitty kartalle. Alueen läpi on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä.

Matkailupalvelujen aluetta varten on rantaan osoitettu yhteiskäyttöinen uimaranta (VV/yrk), jossa on yhteiskäyttöinen ranta sauna sekä virkistystoimintoja, kuten rantalentopallokenttä ja leikkipaikka. Lisäksi Sjöörenillä on nykyisellä paikallaan grillikatokset/laavu yhteiskäyttöisellä lähivirkistysalueella (VL/yrk). Alueelle saa lähivenepaikalle (lvi-1) sijoittaa betoniponttonilaitureita yhteensä 28 veneelle RM- ja RA 3 –korttelialueen asukkaita varten. Ändholmenin kallio on virkistys- ja retkeilyaluetta (VR).

Kiinteistön 1:17 alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu lähivenepaikka (lvi-2) RM- ja RA 3 –korttelialueen asukkaita varten. Alueelle saa toteuttaa 30 neliön yhteiskäyttöisen venevajan. Nykyisiä virkistystoimintoja voidaan täydentää esim. alavalle ranta-alueelle toteutettavilla pitkospuilla, frisbee-golf-radalla ja kanoottivalkamalla. Vesialueelle (W) kohdistuu veneilyn, virkistys- ja lahden hoidon kannalta tarve ruoppaukselle sekä kaislikon niitolle.

Kiinteistölle 1:15 on sillan itäpuolelle sijoitettu loma-asuntotontti (RA) sekä toinen Ändholmenille, nykyisen saunan paikalle. Kiinteistöllä 1:5 olemassa olevan loma-asunnon rakennusoikeutta on nostettu. Loma-asuntojen rakennusoikeus on 330 k-m² tonttia kohti, yhteensä 990 k-m².

Luontoselvityksen mukaan alueelle on merkitty neljä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo). Ändholmenin kallioalue, valkolehdokin kasvupaikka nykyisen rantaan johtavan tien varressa, rantaniitty Ändholmenin ja Sjöörenin välissä sekä vanhan ladon itäpuolinen kallioketo. Muinaisjäännösinventoinnin mukaiset muinaisjäännökset, kylätontti sekä rajamerkki, on merkitty kartalle sm-rajauksin.

Kaavan muodostama kokonaisrakennusoikeus on noin 5780 k-m² ja se mahdollistaa enintään 45 loma-asunnon sijoittamisen alueelle.

Alueella olemassa olevat rakennukset ovat pääosin vähintään korkeudella 4 metriä meren pinnasta. Uimarannan läheisyydessä oleva nykyinen huoltorakennus on noin 3 metriä merenpinnasta, grillikatos noin 1 metri merenpinnasta ja sauna Ändholmenilla on noin 2,5 metriä meren pinnasta. Nykyinen Ändholmintie alueen länsiosassa on noin 2 metriä merenpinnasta ja Ändholmenille johtava silta ja ajoyhteys sekä Sjöörenille johtava polku ovat noin metrin merenpinnasta. Ändholmintien korkeusasema korottuu linjauksen siirtyessä alueen itäosassa mäen päälle. Uusien rakennusten kastuessa vaurioituvat osat tulee toteuttaa määräysten mukaan +3,2 metrin korkeudelle merenpinnasta.

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista ja ennen mahdollista ruoppaustoimenpidettä tulee selvittää alueella ja sen läheisyydessä mahdollisesti kulkevat puolustusvoimien käytössä olevat kaapelilinjat (kaapelinäytöt Johtotieto Oy) sekä merenalaiset kaapelit (Suomen Turvallisuusverkko Oy).

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

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee noin 11 km Kirkkonummen kuntakeskuksesta etelään Upinniemessä, Näsen kylässä. Kiinteistöillä 257-466-1-15 ja 257-466-1-17 on Veikkaus Oy:n omistama henkilökunnan vapaa-ajanviettopaikka. Kiinteistöllä on vanha asuinpäärakennus sekä sen vieressä entinen tilanhoitajan talo. Alueella on pieniä majoitusmökkejä, rantasaua, huoltorakennuksia, tenniskenttä, minigolf ja golf-harjoitusrata. Kiinteistö 257-466-1-5 on yksityisomistuksessa. Sillä on sijainnut asuinrakennus, joka on kuitenkin Porkkalan vuokra-aikana tuhottu. Nykyisin tontilla on loma-asunto.

Alue on osin avointa nurmea/niittyä, pääosin metsää. Alueen keskellä kohoaa kalliainen mäki, jonka etelärinteellä nykyiset majoitusmökkit sijaitsevat. Ändholmen on kaava-alueen ulkopuolisilta osiltaan luonnonsuojelualuetta.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Maisema

Suunnittelualue sijaitsee Ympäristöministeriön maisema-aluetyöryhmän maisema-jaon mukaan eteläisellä rantamaalla, Suomenlahden rannikkoseudulla. Suunnittelualueen maisemarakennetta luonnehtii suuntaisuus koillisesta lounaaseen. Alue rajautuu itäpuolella Ändholmssundetin salmeen, jonka toisella puolella maisemaa rajaa merkittävä Järsön metsäinen kallionselänne (korkein kohta yli 50 m merenpinnasta). Länsipuolella maisemallisen rajan muodostaa pohjois-eteläsuuntainen, vuosisatoja viljelyssä ollut peltolaakso, jonka keskellä johtaa Lakatbäckenin purouoma etelään.

Suunnittelualueen maasto on vaihtelevaa ja korkeimmat kohdat ovat noin 17,5 metriä merenpinnasta Ändholmenin kallioalueella ja noin 15 metriä alueen keskiosassa sijaitsevan mäen laella.

Luonnonolot

Maaperä on pääosin kalliosta. Entinen pelto alueen pohjoisosassa on savea ja pelolta Ändholmenin edustalle mereen johtavassa painanteessa liejusavea.

Entisen maatilan pellot on muutettu pieneksi golfkentäksi. Muu alue on enimmäkseen kuusivaltaista kangasmetsää, kalliosta männikköä ja rannalta maatonutta merenlahtea. Rastiranta on kasvistoltaan ja luontotyypeiltään tavanomaista etelärannikon metsä- ja kalliomaastoa. Lehdot, jalopuuesiintymät ja edustavat rantaniityt puuttuvat alueelta.



Kuva: Vesijättöaluetta alueen lounaisosassa.



Kuvat: Mantereen keskiosassa nykyisten mökkien alueella puusto on havupuuvältaista ja metsä tavallista kangasmaastoa.

Luonnonsuojelu

Alueelta ei löydetty merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Liito-oravalle sopivaa metsää on vain vähän selvitysalueen keskiosassa (kuvion 6 reunaosissa). Metsäkuviolla ei ole kookkaita haapoja, joita on useimmilla liito-oravan reviiereillä. Lähiympäristön metsät ovat pääosin kallioisia ja mäntyvaltaisia, eivätkä ne sovellu hyvin liito-oravan elinympäristöiksi. Lähialueilta ei ole tiedossa liito-oravan elinalueita.

Selvitysalueen keskellä oleva merenlahti on rannoilta maatunut. Tiheä, lähes kuiva-pohjainen järviruokokasvusto ulottui keväällä avoveden reunaan asti. Merenlahdella ei ole sopivia lisääntymispaikkoja viitasammakolle. Mahdollisia kutupaikkoja olisivat lahden länsirannalle luoteesta laskeva oja sekä Sjöörenin ja Ändholmenin välinen kannas, mutta kummallakaan paikalla ei tavattu viitasammakoita. Länsirannalle laskeva oja on tavallisen sammakon kutupaikka.

Täplälampikorennolle sopivat ympäristöt puuttuvat kokonaan Rastirannan merenlahdelta, jonka rantoja kattaa tiheä, yksipuolinen ja lähes aukon järviruovikko. Lahdella ei myöskään ole lummelampikorennon tarvitsemia lumme- tai ulpukkakasvustoja. Täplälampikorentoa ja lummelampikorentoa tai yleisempiäkään lampikorentolajeja ei tavattu.

Rastirannan alueella ei luontoselvitystä tehtäessä tavattu uhanalaisia lintulajeja.

Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain suojaamia luontotyyppisiä tai vesilain mukaisia pienvesisiä. Kesällä 2014 tehdyssä selvityksessä ei paljastunut uhanalaisia luontotyyppisiä tai uhanalaisten eläinlajien esiintymiä.

Toimeksianto ei sisältänyt lepakkoselvitystä. Maatilan vanhat rakennukset saattaisivat sopia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi. Jos rakennukset säilytetään, erillisen lepakkoselvityksen teettäminen ei ole tarpeen.

Luontokohteet

Uhanalaisista kasvilajeista keltamataraa kasvaa vanhan päärakennuksen eteläpuolen kalliokedolla. Kallioalueelle ei tule osoittaa uusia rakennuspaikkoja. (Selvityksen kohde nro 1)

Luonnonsuojelulla rauhoitettua valkolehdokkia kasvaa tien varressa golfkentän kaakkoispuolella, jossa kesäkuun lopulla näkyi kymmenkunta kukkivaa lehdokkia. Valkolehdokki on rauhoitettu keräilyltä, mutta rauhoitus ei estä kasvupaikan käyttämistä esimerkiksi rakentamistarkoituksiin. Esiintymä on mahdollista säilyttää jät-

tämällä kasvupaikka metsäiseksi ja välttämällä maanpinnan muokkaustöitä. (Selvityksen kohde nro 2)



Kuva: Merenrantaniittyä Ändholmenin ja Sjöörenin välissä sekä Sjöörenille johtava kävelysilta.

EU:n luontodirektiivin liitteen IV mukaisista tiukasti suojelluista lajeista tavattiin idänkirsikorento Ändholmenin länsirannan niityltä. Ändholmin ja Sjöörenin väliin on kaivettu kapea kanava. Sen itäpuolella on kahden aarin laajuinen matalakasvuisen rantaniitty, jolla todettiin elokuussa 2014 kaksi idänkirsikorentoa. Havainnon perusteella ei voida päätellä, lisääntyykö idänkirsikorento selvitysalueella vai olivatko havaitut yksilöt tulleet muualta. Suositellaan alueen säilyttämistä niittynä. Keski-kesällä tapahtuva niittäminen ei heikennä alueen merkitystä sudenkorenoille ja on toimenpiteenä suotavaakin, sillä se estää niittyä ruovikoitumasta. (Selvityksen kohde nro 3)

Ändholmenin kallioalue kaava-alueella on metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (jyrkänne ja karukkokangasta puuntuotannollisesti vähätuottoisempi kallio, selvityksen kohde nro 4), joka muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden idempänä sijaitsevan luonnonsuojelualueen kanssa. Ändholmen on kaava-alueen ulkopuolisilta osiltaan luonnonsuojelualue, joka on kalliometsää ja merenrannan metsää. Alueen käyttö näköalapaikkana (laelle johtaa polkureitti) ei heikennä sen arvoa. Tienvarsipuusto säilytetään.

Luontoselvityksessä (2014) silmälläpidettävänä lintulajina mainittu rantasipi on vuonna 2015 siirretty uhanalaisluokituksessa luokkaan elinvoimaiset. Muita merenlahden pesimälintuja ovat kyhmyjoutsen (1 pari), sinisorsa, telkkä, silkkiuikku, ruokokerttunen, rytikerttunen ja pajusirkku. Lahdella kävi ruokailemassa selvityksen aikana myös nuolihaukkoja, valkoposkiahnia ja harmaahaikaroita, mutta niiden pesimäpaikat eivät sijainneet selvitysalueella.

Maa-alueella tavatuista lintulajeista huomionarvoisin on kultarinta, jonka reviiri sijaitsi harvapuustoisessa lehtimetsässä selvitysalueen länsirajalla.



Kuvat: Ändholmenille johtavan sillan taustalla kohoaa jylhä kallio, jonka laelta on näkymä merelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Alueella on sijainnut kaikkiaan kolme ympärivuotista asuntoa. Vanhin asuinrakennus on alueen luoteisosassa, kiinteistöllä 1:15 sijaitseva paritupa, sen itäpuolella on entinen pehtoorin eli tilanhoitajan asunto. Lisäksi kiinteistöllä 1:5 on ollut asuintila, mutta sotien jälkeisenä vuokra-aikana sillä olleet rakennukset on poltettu. Tilanhoitajan talo on sittemmin ollut vuokrattuna ympärivuotiseen asumiseen. Nykyisin alueella ei ole ympärivuotista asutusta. Veikkaus Oy:n alueella päärakennuksen ja tilanhoitajan talon lisäksi henkilökunnan lomakäytössä on kymmenen mökkiä.

Yhdyskuntarakenne

Upinniemen sekä Porkkalan rannoilla on runsaasti loma- sekä ympärivuotista asutusta. Ranta-asemakaava-alueen koillispuolella on asemakaavoitettu tiivis 36 tontin loma-asuntoalue, johon alue liittyy. Alueen länsipuolella on suuryrityksen lomaviettopaikka. Ranta-asemakaava-alue on lomakylämäisesti ja väljästi rakennettu, ilmeeltään pääosin metsäinen.



Kuva: Alueelle johtava Ändholmintie on yksityistie. Sjöörenillä on aluetta palveleva venelaituri.

Liikenne

Alueelle johtava Ändholmintie on yksityistie. Kiinteistön 1:15 halki kulkee ajoyhteys sekä läntiselle kiinteistölle että rantasaunan takana sijaitsevalle kiinteistölle 1:5.

Lähin linja-autopysäkki sijaitsee noin 5,5 kilometrin päässä Eestinkylässä. Pysäkiltä lähtee arkisin yhdeksän linja-autovuoroa päivässä Kirkkonummen keskustaan.

Ändholmenin lounaispuolisella saarella sijaitsee kiinteistön 1:15 käytössä oleva usean veneen venelaituri.

Palvelut

Ranta-asemakaava-alueella sijaitsee tenniskenttä, golf-harjoitusrata sekä minigolfkenttä, jotka ovat päässeet vähäisen käytön sekä huollon puutteen takia huonoon kuntoon. Aluetta huoltaa huoltoyhtiö.

Lähin kaupallinen palvelu on Eestinkylässä sijaitseva maatilapuoti n. 5 km päässä. Kirkkonummen keskustan palvelut sijaitsevat n. 10 km päässä.



Kuvat: Alueen golfharjoituskenttä sekä minigolfrata varusterakennuksineen.



Kuvat: Tenniskenttä paviljonkeineen sekä uimarannan yhteydessä oleva lentopallokenttä, grillikatot ja leikkipaikka.

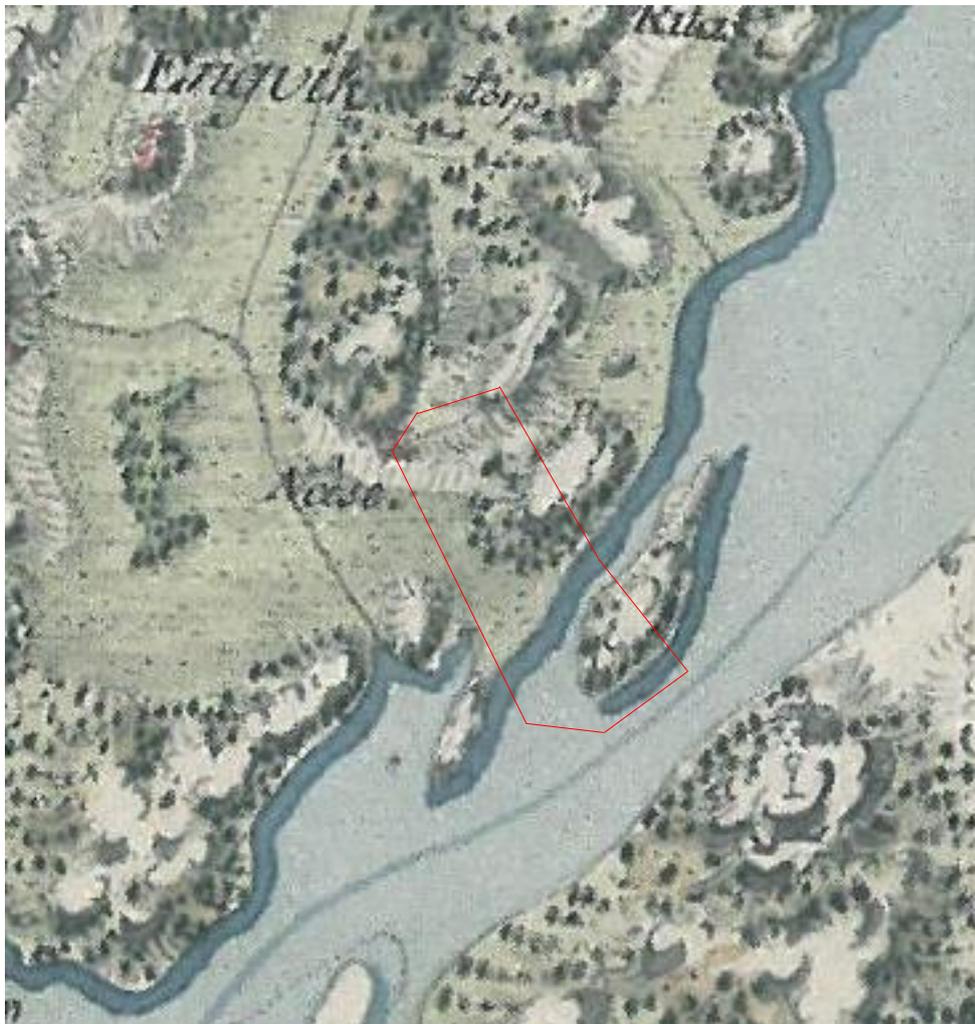


Kuvat: Uimaranta ja venevalkama.

Maiseman historia ja kulttuuriympäristö

1700-luku

Muinaisjäännösinventoinnin (Mikroliitti Oy) mukaan kaava-alueen ulkopuolella luoteessa on ollut Näsen kartanon 1700-luvun tonttimaa. Vuosisadan lopulla alueella on ollut kaksi taloa. Vuonna 1782 laaditussa kuninkaankartassa näkyvät Näsen kylän rakennukset sekä näiden eteläpuolella pelto- ja niittyalueet nykyisillä Valion ja Veikkauksen omistamilla kiinteistöillä. Kuninkaan kartasto Etelä-Suomesta perustuu Ruotsin sota-arkistossa säilytettyihin, sotilastiedustelua varten laadittuihin karttoihin. Kuninkaan kartan mukaan pellot ja niityt ovat jo tuolloin olleet viljelyssä tai laidunnettavana myös alueen länsipuolen laaksossa (Ängvik, kuninkaankartalla Engvik). Alueelle johtava tie on kulkenut nykyistä linjausta Sevalsiin asti. Peltojen ja niittyjen laidalla sijaitsevien rakennusten ympäristö on perinteisesti ollut avointa.



Kuva: Ote Kuninkaankartastosta vuodelta 1782. Pääosa rakennuksista on sijainnut alueen läpi kulkeneen tien eteläpuolella kylätontilla. Vanhimmat peltoalueet ovat sijainneet kapeana nauhamaisena vyöhykkeenä kylätontin länsi- ja itäpuolella.

1800-luku

Isojaon myötä (1782-1842) alkuperäinen kylätontti on hajonnut ja rakennukset on siirretty toinen pohjoiseen (Nedergård), toinen koilliseen suunnittelualueelle (Övergård).

1840-luvun pitäjänkartassa näkyy laaditun isojaon mukaisesti Nedergårdin sekä Övergårdin tilajako. Kaksi päärakennusta sijaitsee alueen läpi kulkevan tien pohjoispuolella, minkä lisäksi Övergårdin tilalla lienee sijainnut torppa suunnittelualueen pohjoisrajalla, suoalueen laidalla. Näiden läheisyydessä on pienialaisia pelto-tilkkuja tai niittyjä (vaaleankeltainen) kostean ojapainanteen laidalla. Suunnittelualueen halki rantaan on johtanut tie/polku kallioalueen läpi kohti nykyistä mökki- aluetta. Linjaus lienee säilynyt nykyisellä paikallaan.

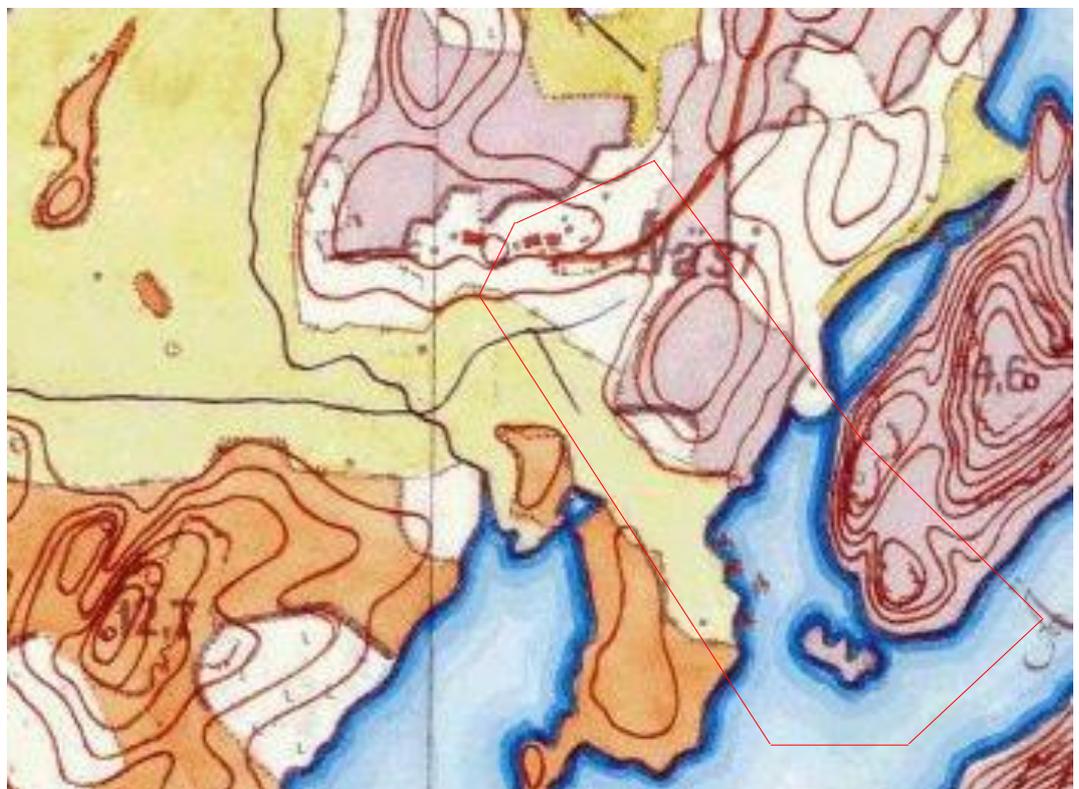
Ns. Kalmbergin kartastossa (pitäjänkartta) vuodelta 1855 Näsen kylään on merkitty vielä kaksi taloa (½) sekä mahdollinen torppa. 1870-luvun Senaatin kartastossa näkyy vanhan parituvan itäpuolelle rakennettu pehtoorintalo sekä talousrakennuksia, joiden käytöstä ei ole varmuutta. On mahdollista, että maakellarin ja ladon paikalla on rakennus. Myös nykyisen sillan lähellä niemellä on ollut talousrakennus. Pellot on esitetty valkoisella, niityt ja laitumet vaaleankeltaisella, sekametsä on kuvattu oranssinruskealla ja havumetsät violetilla. Pellot ovat hieman laajentuneet ja sijainneet rakennusten ympärillä nauhana selänteen laidalla.



Kuva: Pitäjänkartta alueelta 1840-luvulta. Lähde Kirkkonummen karttapalvelu.



Kuva: Ns. Kalmbergin kartasto (pitäjänkartta) vuodelta 1855.
Lähde www.vanhakartta.fi



Kuva: Senaatin kartasto 1870-luvulta. Lähde Kirkkonummen karttapalvelu.

1900-luku

1900-luvulla viljelyksessä olevat peltoalueet ovat maatalouden kehittymisen myötä laajentuneet huomattavasti Lakatbäcken -ojan varteen. Alueella on sijainnut vuosisadan alkupuolella useita erilaisia talousrakennuksia. Vuoden 1944 ilmakuvaissa ovat nähtävissä myös kiinteistön 1:5 rakennukset, jotka vuokra-ajan jälkeisistä kartoista puuttuvat. Pehtoorintalon eteläpuolella on ollut kaksi latoa, joista lännen puoleinen on säilynyt, mutta on huonokuntoinen.

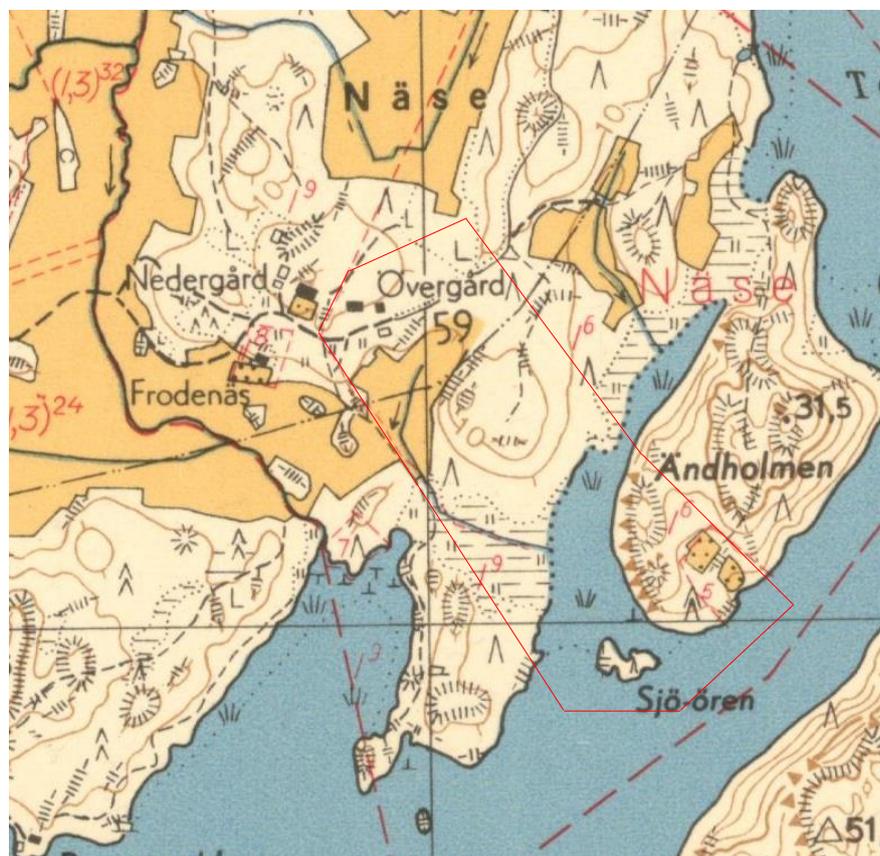
Porkkalan vuokra-aikana (1944-1956) valtaosa alueen rakennuskannasta on tuhouttu. Jäljellä ovat paritupa, pehtoorintalo, maakellari sekä lato. Maakellaria ei tosin myöhemmillä peruskartoilla ole esitetty.

Peltoalan supistumisen ja metsittymisen osalta ei ole vielä nähtävissä merkittävää muutosta, mutta vuoden 1975 peruskartassa alueella sijainnut laaja yhtenäinen peltoalue on kaava-alueen länsiosassa katkennut Nedergårdin peltoalueiden jäätyä pois viljelystä. Övergårdin peltoalue on supistunut ja alue on otettu nykyiseen käyttöönsä. Kylätontin lähetyvillä ovat jäljellä vanha paritupa, pehtoorintalo, maakellari sekä lato. Ranta-alueella on 10 majoitusmökkiä sekä kaksi talousrakennusta niiden yhteydessä, Ändholmenilla on rantasauna. Kiinteistön 1:5 alueella on talousrakennus puutarhan yhteydessä.

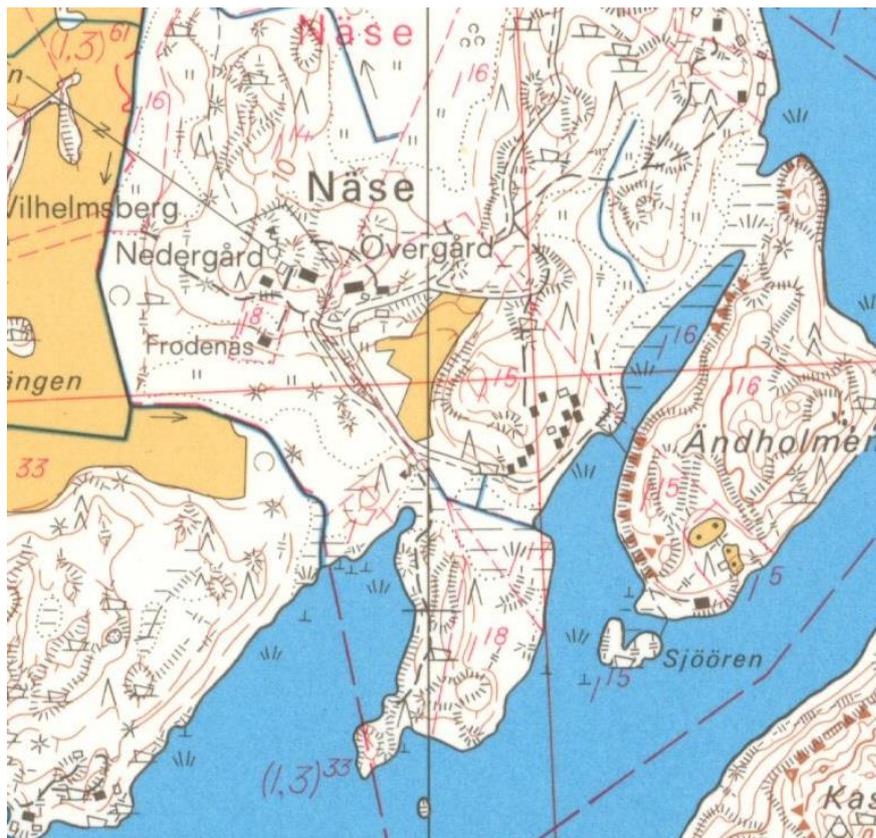




Kuvat: Yllä ortoilmakuva vuodelta 1944, juuri ennen Porkkalan vuokra-ajan alkua sekä alla vuodelta 1956, vuokra-ajan juuri päätyttyä. Lähde Kirkkonummen karttapalvelu.



Kuva: Peruskartta vuodelta 1964. Vuosien 1959-1964 aikana ei peruskartoilla ole havaittavia muutoksia. Lähde Maanmittauslaitos, avoimet aineistot/vanhat kartat.



Kuva: Peruskartta vuodelta 1975. Lähde Maanmittauslaitos, avoimet aineistot/ vanhat kartat.

Yhteenveto

Maiseman historian tarkastelun perusteella alueen vanhimmat peltoalueet ovat olleet pienialaisia ja sijainneet nykyisen golfalueen pohjoisosassa sekä tenniskentän paikalla sekä kiinteistön pohjois- ja länsirajojen tuntumassa. Golfkentän alue on ollut kokonaisuudessaan viljelyssä 1900-luvun alkupuolella ja 1970-luvun taitteessa alue on otettu virkistyskäyttöön Veikkauksen toiminnan myötä. Vanha paritupa lieinee alun perin 1700-luvulla vanhalle kylätontille rakennettu, sittemmin isojaon myötä siirretty ja samassa yhteydessä laajennettu - Backmanin selvitykseen viitaten mahdollisesti vuonna 1824. Pehtoorin talo esiintyy 1870-luvun kartalla, mikä tarkentaa sen rakennusajankohtaa. Maakellari sekä lato näiden yhteydessä saattavat esiintyä jo 1870-luvun kartalla sekä vuoden 1956 ilmakuvasa, vaikka maakellari puuttuu 1950-1960-lukujen peruskartoilta. Täyttä varmuutta ei ole, ovatko kyseessä samat rakennukset, vai onko ne uusittu/siirretty alueelle myöhemmin. Ändholmintien pohjoinen linjaus kylätontille on muodostunut jo 1700-luvulla. Rantaan mäen ylitse vievä polku esiintyy jo 1840-luvun kartalla, vaikka sitä ei ole esitetty 1900-luvun lopun kartoilla.

Maisemarakenteen runko on pysynyt alueella samankaltaisena jo vuosisatoja, metsäiset kallioselänteet edelleen jäsentävät maisemaa ja alavilla alueilla ollut niittyä tai peltoa. Golfalue/muiden virkistyspalvelujen alue entisellä peltoalueella edustaa modernia maankäyttöä, mutta säilyttää kuitenkin historiallisesti pitkään avoimena olleen maisematilan edelleen avoimena.



Kuvat: Maiseman historia. Tulkinta asemakaavan pohjakartalle alueen vanhimmista rakennuksista, teistä, pelloista/niityistä ja kylätontista. Lähteenä käytetty myös muinaisjäännösselvitystä (Mikroliitti Oy 2016)

Rakennukset

Suurin osa Upinniemen ja Porkkalan rantojen asutuksesta on vuokra-ajan jälkeen syntynyttä. Kiinteistöillä olleet asuinrakennukset kuuluvat siten alueen vanhimpiin asuinrakennuksiin. Alueen vanha rakennuskanta on 1700-1800-luvuilta.

Kiinteistöllä 1:15 sijaitsee kooltaan 156,5 k-m² vanha paritupa, jonka tarkka rakennusvuosi ei ole tiedossa. Sigbritt Backmanin mukaan rakennus saattaa olla alun perin 1700-luvulta, sitä on jatkettu vuonna 1824 ja kuisti on rakennettu vuosisadan (1800-1900) vaihteessa. Rakennuksen lähellä on 19 k-m² suuruinen harmaakivinen maakellari, jossa on hirsinen yläosa. Itäpuolella on entinen pehtoorin eli tilanhoitajan asunto, joka on Backmanin mukaan 1800-luvulta ja kooltaan 90 k-m². Rakennusta on suurennettu 1900-luvulla ja se on saanut taitekaton. Pihapiirissä on myös saunarakennus, joka on 1980-luvulta ja kooltaan 27,5 k-m². Pehtoorin talon eteläpuolella on arviolta 160 k-m² suuruinen vanha huonokuntoinen lato, joka on käyttökiellossa. Vuonna 1969 on rakennettu rantasauna 120 k-m², rantasaunan huoltorakennus 14 k-m² sekä vuosina 1969-1970 kymmenen lomamökkiä kooltaan 27 k-m². Vuonna 1995 rakennettu lomamökkien huoltorakennus on kooltaan 133 k-m², tekninen huoltorakennus vuodelta 1996 on 134 k-m². Pumppamorakennus, 12 k-m² ja grillikatso, 12 k-m², ovat vuodelta 1995. Silta on vuodelta 2001. Yhteensä rakennusoikeutta kiinteistöllä 1:15 on käytetty kaikkiaan 1148 k-m².

Kiinteistöllä 1:5 sijainneesta ja vuokra-ajalla hävitetystä asuutilasta on jäljellä vain perustukset. Kiinteistöllä on 1980-luvulla rakennettu lomarakennus n. 48 k-m², sauna n. 20 k-m², talourakennus n. 40 k-m² ja vierasmaja n. 14 k-m². Rakennusoikeutta kiinteistöllä 1:5 on käytetty n. 122 k-m².

Yhteensä kaava-alueella on käytetty rakennusoikeutta n. 1270 k-m².



Kuvat: Vanha päärakennus ja maakellari. Paritupa lienee alun perin 1700-luvulta ja kylätontilta isojon myötä siirretty.



Kuvat: Tilanhoitajan talo eli pehtoorin talo, mahdollisesti alun perin 1870-luvulta.



Kuvat: Vasemmalla tilanhoitajan talon 1980-luvulla rakennettu pihasauna. Oikealla käyttökiellossa oleva lato tilanhoitajan talon eteläpuolella.



*Kuvat: Huoltorakennus alueen pohjoisosassa sekä toinen rannan läheisyydessä, uuden yhteissau-
nan kohdalla.*



Kuvat: Nykyiset 1969-70 rakennetut lomamökit ovat kaikki kuvassa olevien mökkien näköisiä.



Kuvat: Nykyinen rantasauna ja piharakennus vuodelta 1969 Ändholmenin rannalla.



Kuva: Ändholmenin kalliolle on toteutettu näköalapaikka. Oikealla laavu Sjöörenillä.



Kuvat: Tilan 1:5 nykyinen päärakennus 1980-luvulta ja talousrakennuksia.



Kuvat: Kiinteistöllä 1:5 sijainneet päärakennus ja talusrakennukset on hävitetty vuokra-aikana. Jäljellä ovat vain perustukset.

Muinisjännökset

Alueelle on laadittu erillinen arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy), jossa alueen luoteisosassa, pääosin kaava-alueen ulkopuolella, todettiin muinajännökseksi Näsen kartanon vanha 1700-luvun tonttimaa. Alueen keskiosan metsässä havaittiin vanha kivistä ladottu rajamerkki, joka määritettiin muinajännökseksi. Muita muinajännöksiä tai suojeltavaksi katsottavia kulttuurihistoriallisia jännöksiä ei alueella havaittu.

Näse (mjrek 1000029516) on historiallisen ajan osittain autioitunut kylätontti, josta vanhimmat kirjalliset maininnat ovat vuodelta 1580. (kaavakartalla sm 1)

Näse 2 (mjrek 1000029517) on sammaloitunut kivistä ladottu rajamerkki, jonka ikä ei ole tiedossa. Merkin sijaintipaikkaan ei voida yhdistää mitään tiedossa olevaa tai arkeologian perusteella tunnistettavaa rajaa, joten merkki lienee säilyneitä asiakirjoja vanhempi. (kaavakartalla sm 2)

Tekninen huolto

Alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Kiinteistön pohjois- ja länsirajalla sijaitsee sähkölinja. Mahdolliset maanalaiset sekä vedenalaiset kaapelit tulee selvittää ennen maankaivuuta tai ruoppausta.

Aluetta hoitaa huoltoyhtiö.

3.1.4 Maanomistus

Kiinteistöt 1:15 ja 1:17 ovat Veikkaus Oy:n omistuksessa. Kiinteistö 1:5 on yksityisomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on saanut lainvoiman 15.8.2007. Maakuntakaavassa alue on ns. "valkoista aluetta", johon ei kohdistu maakunnallisia maankäyttövarauksia. Uudenmaan vaihemaakuntakaavoissa suunnittelualueelle ei ole osoitettu aluevarauksia.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 22.6.2010. Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu varauksia.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 2. vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014, Tuusulan rykmentinpuiston, Helsingin Kivinokan sekä Lapinjärven alueita lukuun ottamatta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava uudistaa, täydentää ja tarkistaa voimassa olevia Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntakaavoja. Määrittelemme siinä maakunnan kasvun suunnat pitkälle tulevaisuuteen. Maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu varauksia. Aluetta koskee voimassa olevan Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Helsingin seudun valkoisia alueita koskeva suunnittelumääräys, joka on kumonnut ja korvannut Uudenmaan maakuntakaavan valkoisten alueiden kehittämissuosituksen.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 14.12.2011 Uudenmaan 3.vaihemaakuntakaavan. Ympäristöministeriö vahvisti 3. vaihemaakuntakaavan joulukuussa 2012. 3. vaihemaakuntakaava ei koske ranta-asemakaava-aluetta.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 4. maakuntakaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Neljäs vaihekaava tulee olemaan aiempia maakuntakaavoja strategisempi. Siinä määritellään suuret yhteiset kehittämislinjat elinkeinot ja innovaatiotoiminnalle, logistiikalle, tuulivoimalle, viherrakenteelle sekä kulttuuriympäristöille. 4. vaihemaakuntakaavassa Porkkalanniemi sekä osa Upinniementä, ranta-asemakaava-alue mukaan lukien, on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

Yleiskaava

Alue kuuluu Kirkkonummen kunnan saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavaan, joka on vahvistettu 3.10.1996 Uudenmaan ympäristökeskuksessa. Yleiskaava on saanut valitusten jälkeen lainvoiman 17.2.1998.

Kirkkonummen saariston ja rannikon osayleiskaavassa alue on matkailupalvelujen aluetta RM sekä osin virkistys- ja retkeilyaluetta VR ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta MU. Alueella on yksi paikallisesti mielenkiintoinen rakennuskulttuurin kohde.

Osayleiskaavan rakennusoikeuslaskelmassa kiinteistölle 1:5 on merkitty yksi rakennuspaikka, kiinteistölle 1:15 kaksi rakennuspaikkaa sekä kiinteistölle 1:17 yksi rakennuspaikka.

Asemakaava

Ändholmenin alueella on voimassa v.1978 hyväksytty asemakaava. Kaavassa kiinteistölle 1:5 on osoitettu loma-asuntoalueeksi, jolle saa rakentaa enintään 60 k-m² loma-asunnon sekä yhden enintään 20 k-m² talousrakennuksen. Kiinteistön 1:15 alueelle Ändholmenille on osoitettu lomasauha-alue, jolle saa rakentaa yhteiskäyttöisen saunarakennuksen enintään 200 k-m². Kallioalue on osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi.

Rakennusjärjestys

Kirkkonummen kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 29.6.2006. Rakennusjärjestys on tullut voimaan kuulutuksen jälkeen 17.9.2008.

Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu asemakaavoitusta varten ja se on hyväksytty Kirkkonummen kunnassa 7.4.2016/ Markku Korhonen.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi

Ympäristöministeriön valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnissa (v. 2013) Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema, johon suunnittelualue kuuluu, on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Maisema-alueen rajaus on sama kuin Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajaus. Valtioneuvoston päätöstä maisema-alueista odotetaan vuoden 2017 aikana.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella sijaitsevaa lomakylää halutaan kehittää ja muuttaa Veikkaus Oy:n henkilökunnan kesänviettopaikka osakeyhtiömuotoiseksi lomakyläksi, jossa nykyistä useammalla on mahdollisuus hyödyntää alueen virkistyspalveluja. Tämä edellyttää lomarakennuskannan nykyaikaistamista. Alueen houkuttelevuutta halutaan lisätä toteuttamalla uudenaikaisia majoitusmökkejä sekä parantamalla alueen virkistyspalveluja ja toimintoja sekä toteuttamalla alueelle yhteiskäyttöisiä rakennuksia. Vanha päärakennus sekä tilanhoitajan asuinrakennus säilytetään.

Alueella on sijainnut ympärivuotista asutusta. Tilalla 1:15 sijaitseva päärakennus on vanha paritupa arviolta 1700-luvulta ja tilanhoitajan asunto on peräisin 1800-luvulta. Tilanhoitajan talo on ollut vuokrattuna ympärivuotiseen asumiseen viimeaikoihin asti. Lisäksi tilalla 1:5 on sijainnut asuintila, joka on kuitenkin Porkkalan vuokraaikana hävitetty. Tilanhoitajan talo halutaan säilyttää ympärivuotisessa asuinkäytössä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli ranta-asemakaavan vireilletuloa sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 15.06.2016 § 51. Vireilletulosta kuulutettiin 19.8.2016. Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli kaavaluonnosta 20.10.2016 § 77.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Luettelo osallisista sekä osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Logistiikkarykmentin esikunnan sijaan osallisiin on liitetty Puolustusvoimat sekä lisätty Suomen Turvallisuusverkko Oy (STUVE).

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen aikana järjestetään viranomaisneuvottelut ja pyydetään lausunnot Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on käyty 12.6.2016.

4.3.3 Osallisten palaute ja sen huomioiminen kaavassa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduissa lausunnoissa annettiin tiedoksi alueella kulkeva sähköverkosto, täsmennettiin kaavan osalliseksi Logistiikkarykmentin esikunnan sijaan Puolustusvoimat, pyydettiin lisäämään Suomen Turvallisuusverkko Oy (STUVE), sekä pyydettiin huomioimaan kaava-alueen läheisyydessä mahdollisesti kulkevat puolustusvoimia palvelevat kaapelilinjat. Alueen rakennukset pyydettiin esittelemään kaavaselostuksessa sekä esitettiin maisema-/maisemahistoriallisen selvityksen sekä muinaisjäännösinventoinnin laatimista. Lisäksi Näsen mökkiyhteisö sekä Rilaxholm-Näse tiekunta huomauttivat kaavan vaikutusalueen rajauksesta, jonka tulisi kattaa koko mökkiyhteisö sekä ilmaisivat huolensa liikennemäärän lisääntymisestä, Ändholmintien kunnosta ja liikenneturvallisuudesta, meluhaitasta erityisesti rakentamisen aikaan, veden hankinnasta ja pohjaveden riittävyydestä sekä rakennusoikeuden tasavertaisuudesta Näsen alueella. Näsen kalastuskunta huomautti, ettei alueen kiinteistöille sopimuksen mukaan myönnetä verkkolupia.

Osallisia on täsmennetty kaavaluonnosaineistossa esitetyllä tavalla. Sähköjohdot on merkitty kaavakarttaan ja merkitty tiedoksi muutostöiden osalta aiheutuvat kustannukset sekä kaapelien selvitystarve. Rakennukset on esitelty selostuksessa suojeluarviointia varten ja osoitettu tiedossa olevat suojeltavat rakennukset kartalla sr-merkinnöin. Muinaisjäännösinventointi on laadittu sekä kohteet huomioitu kaavakartalla sm-merkinnöin. Kaavan vaikutusaluetta koskevaa karttaa on tarkistettu ja vaikutusarviointissa on huomioitu kaikki viereisen mökkikylän asukkaat sekä esiin nostetut seikat.

Kaavaluonnos

Ranta-asemakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 14.11. – 16.12.2016. Luonnoksesta saapui 13 lausuntoa ja kuusi mielipidettä.

Palautteen johdosta selvityksiä täydennettiin Rilaxin yksityistien parantamista koskevalla toimenpideselvityksellä, kaava-alueen pelastustietarkastelulla sekä vesihuoltosuunnitelmalla. Rakennusaloihin ja rakentamista koskeviin merkintöihin tehtiin tarkistuksia ja mahdollistettiin uuden tieyhteyden tuominen alueelle pohjoisesta, Näsen kylän kiertäen. Tielinjauksen mahdollinen siirtäminen on kuitenkin kaavaprosessista erillinen toimenpide. Rakennusten suojelua koskevia merkintöjä ja määräyksiä sekä vaikutusarviointia täydennettiin. Maa- ja metsätalousalue MU on muutettu lähivirkistysalueeksi VL. Yksityiskohtaisesti kaava-aineistoon tehdyt tarkistukset ilmenevät selostuksen liitteenä olevista, luonnoksesta saatuun palautteeseen annetuista vastineista.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohhta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohdista johdetut tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on nykyaikaistaa alueella sijaitseva lomakylä, monipuolistaa sen palveluita sekä mahdollistaa tilanhoitajan talon säilyminen asuinkäytössä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on huomioitava kaikessa maankäytön suunnittelussa. Kaavamuutosaluetta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

Alueidenkäytön suunnittelussa matkailualueita tulee eheyttää ja osoittaa matkailun kehittämiseksi riittävät alueet.

Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

Helsingin seudun erityiskysymykset

Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajakentämistä. Alueidenkäytön suunnittelulla tuetaan olemassa olevaa kyläverkostoa ohjaamalla rakentamista kylien yhteyteen.

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu matkailupalvelujen alue. Tavoitetta tukevat Ändholmenin kallioalueen virkistysaluevaraus sekä kiinteistön 1:17 maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilun ohjaamisen tarvetta. Koillisessa alueen ulkopuolella on laaja virkistysaluevaraus, jota lomakylä voi hyödyntää. Alueelle on osoitettu myös paikallisesti arvokas rakennuskohde, jota tulee vaalia. Alueelle on yleiskaavan rakennusoikeuslaskelmassa osoitettu yhteensä 4 rakennuspaikkaa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kiinteistön 1:15 alueelle on osoitettu voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti matkailupalvelujen korttelialuetta (RM). Alueen lomarakennukset on sijoitettu siten, että ne muodostavat eriluonteisia ryhmiä. Alueelle on myös osoitettu yhteiskäyttöisiä, toimintaa palvelevia rakennuksia, kuten nykyinen huoltorakennus ja uusi klubirakennus. Alueella Veikkaus Oy:n aikana sijainnut virkistyspalvelujen alue (mm. golfharjoituskenttä, minigolfrata ja tenniskenttä) säilytetään alueen keskiosassa (vu). Alueella sijaitsevat vanha päärakennus, tilanhoitajan talo sekä maakellari on merkitty suojelluksi (sr). RM-korttelialue muodostaa yhden rakennuspaikan, jota ei saa jakaa erillisiksi tonteiksi.

Alueen läpi pohjoisessa kulkeva ajoyhteys lännessä sijaitsevalle kiinteistölle on nimetty Ändholminkujaksi. Ändholmintie on siirretty kulkemaan kiinteistön 1:15 itärajan läheisyyteen, jotta loma-alueesta ja uimarannasta on saatu rauhallisempi. Alueen pohjois- ja länsiosassa sijaitsevat sähkölinjat (z) on merkitty kartalle. Alueen läpi on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä.

Matkailupalvelujen aluetta varten on rantaan osoitettu yhteiskäyttöinen uimaranta (VV/yk), jossa on yhteiskäyttöinen rantasauna sekä virkistystoimintoja, kuten rantalentopallokenttä ja leikkipaikka. Lisäksi Sjöörenillä on nykyisellä paikallaan grillikatotos/laavu yhteiskäyttöisellä lähivirkistysalueella (VL/yk). Alueelle saa lähivenepaikalle (lvl-1) sijoittaa betoniponttonilaitureita yhteensä 28 veneelle RM- ja RA 3 –korttelialueen asukkaita varten.

Kiinteistön 1:17 alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu lähivenepaikka (lvl) RM- ja RA 3 –korttelialueen asukkaita varten. Alueelle saa toteuttaa 30 neliön yhteiskäyttöisen venevajan. Nykyisiä virkistystoimintoja voidaan täydentää esim. alavalle ranta-alueelle toteutettavilla pitkospuilla, frisbee-golf-radalla ja kanoottivalkamalla.

Kiinteistölle 1:15 on sillan itäpuolelle sijoitettu loma-asuntotontti (RA) sekä toinen Ändholmenille, nykyisen saunan paikalle.

Kiinteistöllä 1:5 olemassa olevan loma-asunnon rakennusoikeutta on nostettu vastaamaan kunnan rakennusjärjestyksen sallimaa määrää. Rakennusoikeuden nosto on perusteltu suuren tonttikoon takia. Kiinteistö on ollut myös ympärivuotisesti asuttu ennen Porkkalan vuokra-aikaa. Tehokkuudeksi tällä tontilla muodostuu kaavamutoksella $e=0,032$. Näsen ranta-asemakaavan mökkialueella, johon tontti kuuluu, vaihtelee tonttitehokkuus $0,024-0,052$. Voimassa olevan asemakaavan mukaan kiinteistön 1:5 tehokkuus on vain $0,007$. Kaavamutoksella siten nimenomaisesti huomioidaan kiinteistöjen tasavertainen kohtelu, kun muutoksen jälkeen tehokkuus vastaa muiden Näsen loma-asuintonttien tehokkuutta.

Ändholmenin kalliolla on olemassa oleva näköalapaikka retkeilyalueella (VR).

Luontoselvityksen mukaan alueelle on merkitty neljä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo): Ändholmenin kalliialue, valkolehdokin kasvupaikka nykyisen rantaan johtavan tien varressa, rantaniitty Ändholmenin ja Sjöörenin välissä sekä vanhan ladon itäpuolinen kallioketo. Muinaisjäännösinventoinnin mukaiset muinaisjäännökset on merkitty kartalle sm-rajauksin.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 227 170 m². Kaavan kokonaisrakennusoikeus on n. 5780 k-m².

Kaavan aluevarausten pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Käyttötarkoitus	tonttien määrä	pinta-ala (ha)	rakennusoikeus (k-m ²)
RA	3	2,04	990
RM	2	8,85	4696
VL/yk		0,34	-
VL		1,81	30
VR		1,91	-
VV/yk		0,55	65
W		6,58	-
kadut		0,61	-

RM-alueille on mahdollista toteuttaa enintään 45 vapaa-ajan asuntoa sisältäen vanhan päärakennuksen sekä tilanhoitajan talon. Rakennusaloitteisessa mökkien lukumäärässä on haluttu sallia joustava mitoitus erikokoisille mökeille, joten loma-asuntojen vähimmäis- ja enimmäismäärä on ilmoitettu kaavakartalla rakennusaloittein.

Alueelle on lisäksi osoitettu kolme loma-asuntojen (RA) tonttia.

Kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa siten enintään 48 perhettä, mikä tarkoittaa karkeasti 133 loma-asukasta laskettuna Suomen perheiden kes kokoolla; 2,77 henkeä (Tilastokeskus 2015).

Alueen karttarantaviiva peruskartalta laskettuna on noin 1235 metriä. RA-rakennuspaikat varaavat n. 209 metriä rantaviivaa.

Saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavaan liittyvän rakennusoikeuslaskelman mukaan alueella on yhteensä 4 rakennuspaikkaa. Kiinteistöllä 1:17 sijainnut rakennuspaikka siirretään kiinteistölle 1:15, jolle muodostuu siten kolme rakennuspaikkaa. Kiinteistöllä 1:5 on yksi rakennuspaikka.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentaminen on keskitetty jo aiemmin rakennetuille alueille hieman sisämaahan laajentaen. Matkailupalvelujen alueen kohdalla ranta on säilytetty yhteiskäytössä. Alueella on säilytetty myös yhtenäisiä rakentamattomia alueita, joita voidaan käyttää virkistykseen ja ulkoiluun. Alimpien rakentamiskorkeuksien osalta on noudatettu ELY-keskuksen ja kunnan edellyttämää korkeutta, +3,2 metriä merenpinnasta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Lomarakennusten korttelialue (RA)

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 200 k-m² suuruisen loma-asunnon, 100 k-m² talousrakennuksia sekä 30 k-m² saunan. Tontin kokonaisrakennusoikeus on siten 330 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on II. Kokonaisrakennusoikeus on 990 k-m². Tehokkuus vaihtelee tonteittain e=0,10 - 0,03. Kaavassa on annettu aluetta koskevia yleisiä määräyksiä.

Matkailupalvelujen korttelialue (RM)

Ranta-asemakaavamuutoksessa on osoitettu kaksi matkailupalvelujen korttelialuetta (RM), joita ei saa jakaa useammaksi tontiksi.

Alueen pohjoisosassa sijaitseva vanha päärakennus on suojeltu. Sen rakennusoikeus on 157 k-m². Pihalla on vanha maakellari 19 k-m² ja uusille talousrakennuksille rakennusoikeutta 45 k-m². Yhteensä 221 k-m². Tilanhoitajan talo on myös suojeltu. Asuinrakennuksen koko on 90 k-m², talousrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta 100 k-m² ja pihasauna on kooltaan 30 k-m². Kokonaisrakennusoikeus on siten 220 k-m². Tilanhoitajan taloa on mahdollista käyttää ympärivuotiseen asumiseen. On tavoiteltavaa, että asuinkäyttö tulevaisuudessakin tukisi alueen toimintaa, palvelujen tarjontaa sekä valvontaa. Esimerkiksi matkailuyrittäjä voi sijoittua alueelle asumaan.

Uusille loma-asunnoille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 745 k-m². Loma-asuntojen rakennusalat on jaettu ryhmiin, joille on osoitettu rakennusalaakohtainen rakennusoikeus sekä alueelle toteutettavien loma-asuntojen vähimmäis- ja enimmäismäärä. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee maastonmuodoista riippuen 1-1/2 välillä. Kaavassa on annettu aluetta koskevia yleisiä määräyksiä.

Alueella on mahdollisuus toteuttaa yhteiskäyttöinen rakennus (ah) 160 k-m² ja alueella on yhteinen huoltorakennus 150 k-m². Alueelle on osoitettu virkistys- ja urheilupalvelujen alue (vu), jossa sijaitsevat mm. nykyiset tennis-, golf- ja minigolfkentät. Matkailupalvelujen alueelle saadaan lisäksi sijoittaa toiminnan edellyttämiä varastorakennuksia tai virkistystä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja katoksia, kuten grillikatot ja huvimaja sekä teknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita yhteensä 200 k-m². Kaavassa on annettu aluetta koskevia yleisiä määräyksiä.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on siten 4696 k-m², josta yhteiskäyttöisiä rakennuksia on 510 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0,05$.

Alue, jolla ympäristö säilytetään (/s)

Vanhojen, suojeltavien rakennusten pihapiiri tulee säilyttää ja uusi rakentaminen sopeuttaa olevaan miljööseen.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL/yk ja VL)

Sjöören on osoitettu yhteiskäyttöiseksi lähivirkistysalueeksi (VL/yk). Alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia rakenteita ja katoksia, kuten laavun. Alueella sijaitsee nykyinen laituri ja alueelle on osoitettu lähivenepaikka (lvi-1), jolle saa myös sijoittaa betoniponttonilaitureita yhteensä 28 veneelle RM- ja RA 2 -korttelialueen asukkaita varten.

Kiinteistön 1:17 alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu lähivenepaikka (lvi-2), jolle saa sijoittaa maisemaan soveltuvia laitureita sekä enintään 30 k-m² suuruisen vajan.

Retkeily- ja ulkoilualue (VR)

Ändholmenin kallioalue on osoitettu osayleiskaavaa noudattaen virkistys- ja retkeilyalueeksi (VR). Alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia rakenteita. Alueella sijaitsevat olemassa oleva, rakennettu näköalatasanne sekä tasanteelle johtavat portaat.

Alueen läpi on osoitettu ajoyhteys lomarakennusten korttelialueelle 3 sekä lähivirkistysalueelle.

Uimaranta (VV/ylk)

Ranta-alue on osoitettu yhteiskäyttöiseksi uimarannaksi. Alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia rakenteita, katoksia, laitteita, pelikenttiä sekä yhden enintään 65 k-m² suuruisen saunarakennuksen.

Vesialue (W)

Kaavassa on osoitettu vesialueen äärelle lähivenepaikkoja (IvI) MU- ja VL- alueille sekä mahdollistettu laituriin toteutus 28 veneen betoniponttonilaiturille Sjöörenillä. Vesialueelle kohdistuu veneilyn, virkistykseen ja lahden hoidon kannalta tarve ruoppaukselle sekä kaislikon niitolle.

5.4 Yleiset määräykset

RA- ja RM-korttelialueet

Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelemalla, värityksellä ja sijainnilla osalta.

Eriyistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen, joiden tulee sopeutua maisemaan. Julkisivujen tulee olla pääosin puuta ja värityksessä käytetään murrettuja harmaan tai ruskean sävyjä tai perinteisiä keltaisen tai punamullan sävyjä. Kattojen tulee olla väritykseen sopivia, sävyiltään tumman harmaita tai ruskeita.

Övergårdin tilakeskuksen alueella ja niillä uudisrakennusaloilla, jotka näkyvät tilakeskukseen, rakentamisen tulee ulkoasultaan ja sijoittelultaan sopeutua myös osaksi vanhaa miljöötä niin, että historiallisen miljöön arvot säilyvät.

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

Kaava-alueelle tulee ennen rakennuslupien myöntämistä olla pelastuskelpoinen tieyhteys, jonka lisäksi kaava-alueen ajoteiden tulee olla pelastusajoneuvoille soveltuvia.

Korkeustason N2000 +3,20 metriä alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja.

RA-korttelialueet

RA-lomarakennusten rakennuslupien saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen.

RM-korttelialue

RM-korttelialue muodostaa yhden rakennuspaikan, jota ei saa jakaa erillisiksi tonteiksi. Tilanhoitajan taloa on sallittua käyttää ympärivuotiseen asumiseen.

RM-korttelialueille saa rakentaa yhteensä enintään 45 vapaa-ajan asuntoa. Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 150 k-m².

Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa, väriystä sekä mittakaavaa.

Kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saadaan rakennusalan ulkopuolelle sijoittaa toiminnan edellyttämiä varistorakennuksia, virkistystä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja katoksia, kuten grillikatos ja huvimaja sekä teknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita yhteensä enintään 200 k-m².

Lähivirkistysalue

Alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia rakenteita ja katoksia, kuten laavun.

Alueen puustoa tulee hoitaa ja kehittää siten, etteivät alueella suoritettavat toimenpiteet vaaranna alueen virkistyskäyttöä tai maisemakuvaa.

Lähivenepaikkaa (lv-1) on sallittua käyttää veneilyyn ja rantautumiseen. Alueella ei sallita veneiden säilyttämistä lukuun ottamatta RM- ja RA 3 -korttelialueiden asukkaiden veneitä. Alueelle saa sijoittaa betoniponttonilaitureita yhteensä 28 veneelle.

Lähivenepaikkaa (lv-2) on sallittua käyttää veneilyyn ja rantautumiseen. Alueella ei sallita veneiden säilyttämistä lukuun ottamatta RM- ja RA 3 -korttelialueiden asukkaiden veneitä. Lähivenepaikalle saa sijoittaa maisemaan soveltuvia laitureita sekä enintään 30 k-m² suuruisen vajan.

Retkeily- ja ulkoilualue

Alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia rakenteita. Alueen puustoa tulee hoitaa ja kehittää siten, etteivät alueella suoritettavat toimenpiteet heikennä alueen virkistys- ja maisema-arvoja. Tienvarsipuusto tulee säilyttää.

Uimaranta

Alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia rakenteita, kolme katosta, laitteita sekä pelikenttiä.

Alueen puustoa tulee hoitaa ja kehittää siten, etteivät alueella suoritettavat toimenpiteet vaaranna alueen virkistyskäyttöä tai maisemakuvaa.

Jätevedet

Jätevesien käsittely tulee sijoittaa RM-korttelialueella ensisijaisesti keskitettyihin järjestelmiin, alueellisesti tarkoituksenmukaisella tavalla. RA-korttelialueille voidaan toteuttaa kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä.

Jätevedet on puhdistettava voimassa olevan valtioneuvoston asetuksen ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten edellyttämällä tavalla. Jos rakennusta ei voida liittää toimintavarmaan ja tarkoituksenmukaiseen alueelliseen jätevesien käsittelyjärjestelmään, ei vesikäymälää saa rakentaa. Vesi-WC:tä ei saa rakentaa kiinteistöille, joihin ei voida kaikkina aikoina osoittaa johtavan loka-autolla ajokelpoista tietä.

Harmaiden jätevesien käsittely tulee järjestää tulvariskikorkeuden yläpuolella ja niin kaukana rannasta, etteivät jätevedet pääse vedenkorkeuden ja aaltoilujen seurauksena sekoittumaan meriveteen.

Puhtaan käyttöveden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä tulee laatia suunnitelma, joka on hyväksyttävä kunnan viranomaisilla ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ympäristöhäiriöt

Rakentamisessa on otettava huomioon mahdollinen radonhaitta.

Ruoppaukset, niitot ja laiturit

Mahdollinen vesilain mukaisen luvan ja ilmoitusten tarve tulee selvittää ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Maisematyöluja

Ranta-alueella maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista lupaa.

Yhteiskäyttöalueet

Yhteiskäyttöalueiden toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten ne on kaavassa osoitettu. Yhteiskäyttöalueet on tarkoitettu korttelien 1-3 käyttöön.



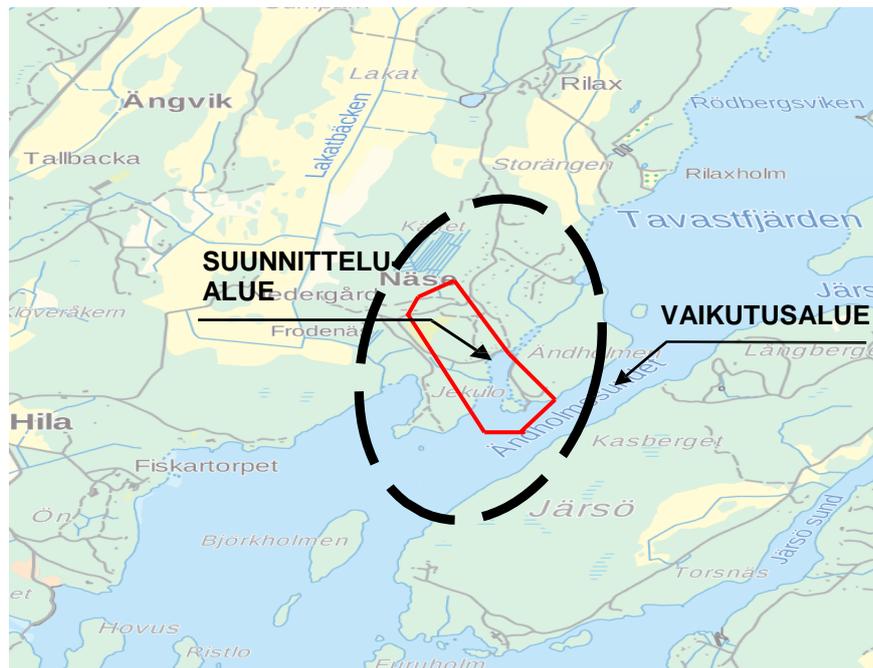
Kuva: Näkymä Sjöörenin länsiosasta kohti uimarantaa ja matkailupalvelujen aluetta. Rinteen puusto on varsin peittävä.



Kuva: Näkymä Sjöörenin itärannalta koilliseen kohti Ändholmenin ranta.

5.5 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia on arvioitu kaava-alueella sekä sen läheisyydessä käsittäen Näsen kylän, Ändholmientien sekä merenlahden ja Järsön alueen vastarannalla.



Kuva: Ranta-asemakaava-alue ja sen vaikutusalueen tarkennettu rajaus.

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestö

Matkailupalvelujen alue on Veikkaus Oy:n henkilökunnan virkistyskäytössä. Alueella on tällä hetkellä 10 majoitusmökkiä vanhan päärakennuksen ja tilanhoitajan talon lisäksi ja alueella on järjestetty mm. kurssitilaisuuksia ja mökit ovat viime vuosiin asti olleet ympärivuotisessa lomailukäytössä. Kaavan myötä matkailualueesta muodostuu osakeyhtiömuotoinen lomakylä, jolloin käyttäjäkunta monipuolistuu ja kasvaa. Tilanhoitajan talo on mahdollista säilyttää ympärivuotisessa asuinkäytössä. Alue vir-

kistyspalveluineen on siten nykyistä laajemman väestön saavutettavissa. Kiinteistö 1:5 säilyy yhden perheen loma-asuinkäytössä. Kaavamuuotos mahdollistaa enintään 35 perheen lisäyksen alueella.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Lomakylän rakennukset on sijoitettu olemassa olevien mökkien paikalle, siirtäen niitä kauemmas rannasta ja laajentaen aluetta sisämaahan päin. Mökeille osoitettujen rakennusalojen keskelle jää rakentamattomia, metsäisiä alueita sekä virkistyskäyttöön nykyinen golfharjoitusalue. Mökit tulee määräysten mukaan toteuttaa rakennusryhmittäin yhtenäisellä rakennustavalla, mittakaavalla sekä sopeuttaa ympäristöön ja maisemaan massoittelun, värityksen ja sijainnin osalta. Alue laajentaa olemassa olevaa matkailupalvelujen aluetta. Lisäksi kaava-alueen koillispuolella sijaitsee Näsen kylään asemakaavoitettu, 36 loma-asunnon alue. Kaavan mahdollistama muutos on yhdyskuntarakenteen ja taajamakuvan kannalta olemassa olevaa rakennetta laajentava ja siihen liittyvä.

Palvelut

Loma-asukkaiden määrä alueella kasvaa, mikä lisää palvelujen kysyntää sekä kannattavuutta kaava-alueella. Alueella olevia virkistyspalveluja kehitetään ja täydennetään uusilla. Alueelle on mahdollista toteuttaa esim. yhteiskäyttöinen klubitalo, jossa on mahdollista järjestää yhteisiä tapahtumia tai tarjota tiloja loma-asukkaiden yksityistilaisuuksiin. Tavoitteena on, että alueen palvelut ovat monipuolisia ja kohdistuvat eri ikäryhmille.

Kaupallisten ja kunnallisten palveluiden tarjonta on vähäistä. Lähiseudun kaupalliset palvelut saattavat hyötyä kaava-alueen toteuttamisesta. Lisäksi loma-asukkaat saattavat hyödyntää Kirkkonummen keskustan palveluja esimerkiksi kaupassa käynnin osalta alueelle saapuessaan.

Loma-asukkaiden lisäys ei lisää lähiseudun kunnallisia tai kaupallisia palveluita, vaan asukkaat hyödyntävät olemassa olevia palveluita mm. Kirkkonummen keskustassa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alue työllistää nykyisin huoltoyhtiötä. Jatkossakin huolto voidaan ulkoistaa tai hoitaa talkoovoimin. Alue voi työllistää matkailupalveluyrittäjän, mikäli käyttäjämäärä muodostuu riittäväksi palveluiden taloudellisen kannattavuuden osalta.

Virkistys

Virkistyskäyttö alueella lisääntyy uusien loma-asukkaiden myötä, jolloin virkistyspalveluja on mahdollista kehittää. Käyttäjäkunta monipuolistuu, kun yrityksen henkilökunnan käytössä ollut lomakylä muutetaan osakeyhtiömuotoiseksi.

Lähettyvillä meri, saaristomaisema sekä vehreät metsät tarjoavat laajemmat puitteet monipuoliselle ulkoilulle ja retkeilylle. Suunnittelualueelle kohdistuvan muun virkistyskäytön paine ei ole merkittävä, ja kaavan toteutumisen aiheuttama virkistyskäytön lisäys ei ole niin suuri, että sillä nähtäisi olevan haitallisia vaikutuksia ympäröiville asukkaille.

Golf kentän hoidossa tulee kiinnittää huomiota ja pyrkiä vähentämään lannoitteiden ja torjunta-aineiden vaikutuksia ympäristöön.

Liikenne

Veikkaus Oy:n alueen käyttäjämäärä on nykyisin enimmillään 12 perhettä, jos kaikissa mökeissä, päärakennuksessa sekä tilanhoitajan talossa on loma-asukkaita. Kaa-vamuutos mahdollistaa enimmillään 47 perheen lomailun nykyisen Veikkauksen kiinteistön alueella. Lisäys on siten enimmillään 35 perhettä alueella vakituisesti käyvien asukkaiden osalta, minkä lisäksi huoltoajo lisääntyy nykyisestä. Raskaiden ajoneuvojen liikkuminen Ändholmintiellä sekä Rilaxintiellä lisääntyy erityisesti kaa-van toteutuksen aikaan, kun mökkejä rakennetaan. Rakentamisen aikana toteuttajan tulee huolehtia riittävästä järjestelyistä varoituskylttien ja nopeusrajoitusten osalta. Kiinteistön 1:5 osalta ei tapahdu muutoksia liikenteen määrässä. Pysäköinti tapahtuu loma-asuntojen yhteydessä tai erillisellä mökkiryhmittymää varten varatavalla pysäköintipaikalla.

Alueelle pääsee myös veneellä. Sjöörenillä on nykyisinkin 10 veneen venelaituri, joka palvelee matkailualueita. Sjöörenille on osoitettu venevalkama, jolle voi toteuttaa laitureita loma-asukkaiden käyttöön. Alueelle saa määräyksen mukaan sijoittaa venepaikan enintään 28 veneelle, joten suurempien veneiden määrä kasvaa 18 kappaleella. Rakennusjärjestys mahdollistaa enintään 10 venepaikan laiturin (2,5 m venepaikka) toteuttamisen ilman toimenpidelupaa. Vesialue on jakamatonta, joten vesialueen omistajalta tulee pyytää suostumus laiturin rakentamiseen, jos kyse on tavanomaista mökkilaituria suuremmasta laiturista. VL-alueella sijaitsevalle lähivenepaikalle on mahdollista rantautua pienemmillä veneillä. Alueelle saavutaan merkittyjä väyliä pitkin. Myös veneilyliikenteen määrä lisääntyy. Toisaalta matkaan käytettäneen vain toista kulkutapaa, jolloin vaikutus jää pienemmäksi autoliikenteen ja/tai vesiliikenteen osalta.

Vesihuoltosuunnitelman (Ins.tsto Heikki Pietilä) mukaisesti koko alueen umpisäiliöiden osalta kertyy korkeintaan 11 loka-autotyhjennystä vuodessa. Isojen harmaavesipuhdistamoiden ja käymälävesien tyhjennyksiä kertyy kaksi loka-autotyhjennystä vuodessa. Yhteensä siten korkeintaan 13 loka-autotyhjennystä vuodessa.

Rilaxintie

Rilaxintien osalta on laadittu erillinen toimenpideselvitys (Destia) tien nykykunnan selvittämiseksi sekä liikenteellisten vaikutusten arviointia varten. Selvityksessä on huomioitu Näsen alueen nykyinen liikenne sekä ranta-asemakaava-alueen aiheuttama liikenteen lisäys.

Selvityksessä arvioidaan ranta-asemakaavan toteutuksen vähintään kaksinkertaistavan liikenteen määrän nykyisestä 40 ajoneuvosta / vrk. Henkilöautoliikenteen lisäys ei kuitenkaan ole lukumäärältään sellainen, että tien nykykunto vaatisi erityisiä toimenpiteitä. Nykyinen loma-asutuksen aiheuttama liikenne painottuu kesäkuukausille. Mikäli uudet loma-asunnot ovat talviasuttavia, lisääntyy liikenne talvikaudella suhteellisesti enemmän. Rakennusaikainen kuoma-autoliikenne lisää rakenteiden kuormitusta, mutta rakennustoimenpiteet voidaan ajoittaa siten, että vältetään keväen kelirikon aikaa. Jätehuollon ja pelastustoimen tulee voida liikennöidä alueelle ympäri vuoden.

Tielle on esitetty joitakin parannustoimenpiteitä, jotta se olisi kunnoltaan nykyvaatimusten mukainen. Tie on kapea ja sen haasteiksi on mainittu kohtaamiset, heikko tienreuna ja jyrkät ojien sisäluisikat sekä tien reunaan pysäköidyt autot. Selvityksessä on suositeltu liikenneturvallisuutta parantaviksi toimenpiteiksi kohtaamispaikkojen toteutusta, pysäköintikieltomerkkejä sekä parempaa liukkaudentorjuntaa. Ajonepeuksien tulisi säilyä riittävän alhaisina. Säännölliset kohtaamispaikat, näkyvyydeltään optimaalisissa kohdissa, parantavat liikenteen turvallisuutta. Näkemien puutteet mutkissa myös hillitsevät ajonopeuksien nousemista. Mahdollisuuksien mu-

kaan sisäkaarteiden kasvillisuutta voidaan kuitenkin karsia näkymien parantamiseksi. Lisäksi perussorastuksessa on suositeltavaa käyttää suurempaa raekokoa, joka auttaa parantamaan tien kantavuutta keväisin. Myös kuivatusta on suositeltu parannettavaksi poistamalla kiviä ojista.

Rilaxintien loppupään linjausta Näsen kylän kohdalla on suositeltu siirrettäväksi lännemmäs, kiertämään kylän asutuksen. Kylän läpi kulkeva tieosuus on hyvin kapea ja osin avokalliopintainen. Kalliopinta saattaa tietyissä olosuhteissa olla myös jäinen, mikä voi haitata mm. pelastusajoneuvojen pääsyä tien loppupäässä oleville kiinteistöille. Oikaisu vähentäisi samalla lisääntyvän liikenteen aiheuttamaa häiriötä Näsen asutukselle.

Kaavassa on annettu määräyksiä pelastusteiden toteutuksesta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Vanha päärakennus sekä tilanhoitajan talo sekä maakellari on merkitty suojeltaviksi (sr). Kaavassa on annettu suojelua koskevia määräyksiä. Vanhojen tilojen pellot ovat sijainneet talojen läheisyydessä ja rakennusten ympäristö on siten ollut avoin. Entisten tilan peltojen käyttäminen edelleen golfkenttänä säilyttää arvokkaiden rakennusten ympäristön avoimena ja siten säilyttää sen kulttuurihistoriallisia arvoja. Uudismökit on sijoitettu kauemmas suojeltavista rakennuksista, jolloin vanhojen rakennusten ympäristö säilyy. Suojelumääräys (sr) edellyttää, että ympäristön uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kohteen rakennustaiteellisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Määräyksissä edellytetään, että Övergårdin tilakeskuksen alueella ja niillä uudisrakennusaloilla, jotka näkyvät tilakeskukseen, rakentamisen tulee ulkoasultaan ja sijoittelultaan sopeutua myös osaksi vanhaa miljöötä niin, että historiallisen miljöön arvot säilyvät. Vanha peltoalue on nykyisin golf-alueena (vu) ja se on edellytetty säilytettäväksi avoimena. Kaavaratkaisuilla ja määräyksillä on pyritty rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen. Alueen säilyttäminen elävänä ja kehittäminen siten, että alueen ilme ei merkittävästi muutu, osaltaan vaalii rakennetun kulttuuriympäristön arvoa. Kaava-alueen kehittäminen turvaa myös rakennuskulttuurin arvojen säilymistä rakennusten kunnossapidon kautta.

Muinaisjäännösinventoinnissa todetulle kylätontille ei kohdistu muutostarpeita. Alueen keksiosassa sijaitseva rajamerkki jää rakennusalojen ulkopuolelle.

Kaavamuutoksella ei siten nähdä olevan haittavaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

Tekninen huolto

Sähkölinja kulkee kiinteistön 1:15 rajalla ja sähkön toimitus riittää sähköyhtiön mukaan alueen tarpeisiin.

Vesihuolto

Vesi-, jätevesi- ja jätehuolto tulee järjestää toimintavarmaksi, käyttöä vastaavaksi sekä terveys- ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaksi. Vesikäymälöiden rakentaminen edellyttää liittymistä tarkoituksenmukaisesti suunniteltavaan ja toteutettavaan yleiseen tai alueelliseen viemäriverkkoon. Matkailua ja vapaa-ajantoimintoja palvelevien jätevesijärjestelmien toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota kuormitusvaihtelujen aiheuttamien haasteiden vuoksi.

Harmaiden jätevesijärjestelmien sijoitusetäisyyksissä rantaviivasta tulee huomioida tulvariskikorkeudet, ettei jätevesiä pääse vedenkorkeuden ja aaltoilujen seurauksena sekoittumaan meriveteen.

Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa ympäristölainsäädännön nojalla annettuja säädöksiä sekä kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä.

Maastonmuotojen takia alueelle voi olla taloudellisinta toteuttaa useampi järjestelmä. Yli 100 henkilön jätevedet käsittelevä puhdistamo edellyttää ympäristöluvan. RA-tonteille voidaan toteuttaa kiinteistökohtainen järjestelmä, kuten kuivakäymälä tai umpisäiliö, joka on mahdollista tyhjentää loka-autolla tai vesitse.

Alueelle on laadittu erillinen vesihuoltosuunnitelma (Ins.tsto Heikki Pietilä, 2017).

Suunnitelman mukaan merestä pumpattava raakavesi puhdistetaan kalvoerotuksella eli ns. käänteisosmoosiin perustuvalla käsittelymenetelmällä. Puhdistus ei vaadi kemikaaleja ja huoltotarve on vähäinen automaattisen itsepuhdistusmenetelmän ansiosta. Vedenjakelu tullaan suorittamaan huoltorakennuksesta lähtien ja verkostoon asennetaan tarvittaessa paineenkorotusasemia. Laskennallinen tavoitetuotto käsittelylle vedelle on noin 19 m³/vrk, joka riittäisi vesijohtoverkoston liittyneiden rakennusten maksimikäyttöön. Vedentarpeisiin on laskettu alipainekäymälöiden huuhteluun käytettävä vesi, joka on noin 3 l/hlö/vrk. Vesijohtoverkosto kulkee pääosin samassa kaivannossa viemäriverkoston kanssa.

Alueen jätevesien käsittely tulee perustumaan mustien ja harmaiden jätevesien erotteluun. Käymälävesien erottaminen pesuvesistä on kestävä kehityksen mukaista, lisää toimintavarmuutta ja minimoi huoltotarvetta. Alueen rakennusten käymälät tullaan toteuttamaan alipainekäymälöinä ja käymälävedet tullaan johtamaan vähintään kolmen kuution umpisäiliöihin. Alipainekäymälät käyttävät vettä ainoastaan wc-istuimen huuhteluun, ei siis jäteveden kuljettamiseen putkistoissa ja käytettävä vesimäärä per huuhtelu on noin 0,5 l. Käymälävesien määrät ovat siis noin kymmenesosa verrattuna normaaleihin huuhtelukäymälöihin, mikä pienentää lokatyhjennysten merkittävästi. Umpisäiliöiden määrä ja sijoitus tulee tarkentamaan rakennusluvan yhteydessä laadittavan jätevesisuunnittelun yhteydessä, mutta alustavana lähtökohtana voidaan pitää, että jokaiselle rakennukselle tulee oma säiliönsä. Umpisäiliön tyhjennysväli on noin vuosi.

Harmaiden vesien viemäriverkosto on suunniteltu siten, että kaivut, mahdolliset kalliolouhinnat ja pumppaamoiden tarve jäisivät mahdollisimman vähäisiksi. Runkolinjat on suunniteltu kulkemaan joko teiden alla tai teiden varsilla riippuen kaivuteknisistä ja maisemallisista seikoista. Verkoston suunnittelussa ja myöhemmin rakentamisessa käytetään mahdollisimman paljon viettoviemäreitä. Viemärit pyritään asentamaan routarajan alapuolelle, mutta mikäli tämä ei ole mahdollista esim. kallion takia, pitää viemärit routaeristää ja mahdollisesti varustaa saattolämmityskaapelilla.

Harmaiden vesien käsittely tullaan toteuttamaan hajautettuna. Ändholmenin molemmille vapaa-ajan asunnoille, maatilän päärakennukselle, tilanhoitajan talolle, sekä rantasaunalle tullaan asentamaan omat käsittelyjärjestelmänsä. Vapaa-ajan asunnot tullaan jakamaan neljään eri alueeseen, joissa harmaiden vesien puhdistaminen tapahtuu yhteispuhdistamoissa. Pesuvesien käsittely tapahtuu mahdollisimman pienen tilan vaativissa harmaavesipuhdistamoissa, joista puhdistettu vesi johdetaan imeytykseen tai avo-ojiin siten, että kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä vaadittava 30 metrin suojaetäisyys merenrantaan täyttyy, eikä vesillä ole mahdollisuutta johtua pintavaluntana mereen missään olosuhteissa.

Jätevesijärjestelmä on suunniteltu kestävä vaihtelevaa kuormitusta, kuten kuormittamattomuutta ja hetkellistä ylikuormitusta. Järjestelmä on riippumaton Näsen kylän vesihuollosta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavan toteutus voi lisätä asukkaiden aiheuttamaa melua sekä liikennemelua jonkin verran. Uusien alueiden toteutuksen yhteydessä vaikutuksia ei voida täysin estää. Rakentamistoimenpiteitä voidaan suunnitella ja ajoittaa siten, ettei häiriö ole jatkuva. Vesihuollon toteutuksen yhteydessä joudutaan jonkin verran louhimaan kallioperää putkiston toteutuksen takia, mistä aiheutuu myös työnaikaista melua. Runkolinjat on vesihuoltosuunnitelmassa suunniteltu kulkemaan joko teiden alla tai teiden varsilla riippuen kaivuteknisistä ja maisemallisista seikoista.

Ympäristönsuojelua koskevia määräyksiä ja asetuksia noudattamalla jäteveden käsittelystä ei aiheudu ympäristöhäiriötä tai pilaantumisvaaraa maaperän eikä pohja- tai pintavesien osalta. Meriveden puhdistusta käyttövedeksi on mahdollista hyödyntää kaava-alueella, jolloin pohjavesiin ei kohdistu vaikutuksia.

Maan kohoamisen seurauksena lahteen on kiinteistöjen edustalle muodostunut tulvivaa vesijättöaluetta. Lisäksi maatalouden laajenemisen myötä pelloilta on ojaa myöten laskenut lahteen ravinteita, jotka ovat rehevöittäneet sen kasvustoa. Jotta lahti ei kasva umpeen ja aluetta voidaan käyttää kaavan mukaiseen tarkoitukseen (veneily, uiminen, virkistys), on lahtea hoidettava säännöllisesti. Erityisesti tämä koskee lahden länsirantojen edustaa kiinteistöjen 1:15 ja 1:17 välisen ojan alueella, sekä väylää merelle. Tämä edellyttää ruoppausta sekä kaislikon niittoa.

On todennäköistä, että rannan ja venevalkamien käyttö johtaa ruoppaustarpeeseen. Ruoppaus parantaa ranta-alueen käytettävyyttä ja kasvattaa alueen virkistysellisiä arvoja. Vesilain mukaan vesialueen ruoppauksesta ja niitosta tulee ilmoittaa kirjallisesti valtion valvontaviranomaiselle (alueellinen ELY-keskus) vähintään 30 vuorokautta ennen toimenpiteen aloittamista. Lisäksi ilmoitus on tehtävä vesialueen omistajalle. Mikäli ruoppausmassan määrä ylittää 500 m³, tulee ruoppaamiseen aina hakea vesilain mukaista lupaa aluehallintovirastolta (AVI). Myös tätä pienempi ruoppaus voi vaatia vesilain mukaisen luvan, jos toimenpiteistä voi aiheutua vesilaissa tarkoitettuja haitallisia seurauksia. Ruoppausmassoja ei saa läjittää toisen alueelle ilman suostumusta ja läjittäminen vesialueelle edellyttää aluehallintoviraston lupaa. Ruopattavan alueen ympäristöarvot tulee ruoppausta harkittaessa selvittää tarkemmin, jotta vaikutukset voidaan arvioida. Ruoppaaminen aiheuttaa yleensä veden sameutumista, joten sen työvaiheet tulee tehdä mahdollisimman yhtäjaksoisesti ja sellaisilla työmenetelmillä, että vesiympäristölle ja merialueelle aiheutuvat haitat ovat mahdollisimman vähäisiä. Ruoppaustöistä annetaan yleensä rajoituksia suoritusajankin liittyen, jotta mm. kaloille, linnuille ja virkistyskäytölle ei aiheudu haittaa.

Upinniemen varuskunnan alueelta kantautuu alueelle vaimeaa ampumamelua.

5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot ja maisema

Kartalle on merkitty luontoselvityksen mukaiset luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet. Rakentaminen on sijoitettu siten, että kohteet on mahdollista säilyttää. Myös alueiden käyttöä on syytä tarvittaessa ohjata toteuttamalla kulkemista varten opastettuja polkuja, jotta luontokohteille ei kohdistu liiallista kulu- tusta.

Virkistysalueilla (VL/yk, VR ja VV/yk) puustoa tulee hoitaa ja kehittää siten, etteivät alueella suoritettavat toimenpiteet vaaranna alueen virkistyskäyttöä tai maisemaku- vaa. Ändholmin kallioalueen käyttö näköalapaikkana ei heikennä sen arvoa. Tien- varsipuusto säilytetään. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia suurmaisemaan ja mai-

semarakenteeseen, ja vaikutukset maisemakuvaan sekä suunnittelualueen maastonmuotoihin ja kasvillisuuteen ovat vähäisiä ja paikallisia.

Tekeillä oleva ranta-asemakaava ei aiheuta muutoksia rantaan kohdistuvan rakentamisen osalta. Kaavassa on RM-korttelialuetta osoitettu sisämaahan, laajentaen alueella jo olevaa lomakylää, jonka rakennukset ovat rannan tuntumassa. Uudet mökit tulevat nykyisiä hieman etäämmälle rannasta. Ranta-alue matkailualueen edustalla säilyy viheralueena, jossa nykyisen huoltorakennuksen tilalle toteutetaan yhteiskäyttöinen sauna. Ranta-asemakaavassa osoitettujen loma-asuntojen (RA) kohdalla tai lähetyvillä on nykyisin olemassa olevat rakennukset. Niiden osalta rantaan ei kohdistu merkittävää muutosta nykytilaan verrattuna.

RA-kortteleissa on edellytetty, että rakennusalan ulkopuolelle jäävät tontin osat tulee hoitaa siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät. Suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa maisemakuvaa eivätkä luonnon monimuotoisuutta. Kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena niin, että vain rantapuuston vähäinen harventaminen on mahdollista. RM-korttelialueen edustalla on yhteiskäyttöinen uimaranta-alue, jonka puustoa tulee hoitaa ja kehittää siten, etteivät alueella suoritettavat toimenpiteet vaaranna alueen virkistyskäyttöä tai maisemakuvaa.

Alueen länsiosaan toteutettava lähivenepaikan käyttö on mahdollista mm. kanootein ja pienillä soutuveneillä, joilla voi liikkua avointa kapeaa väylää ruovikoituneen alueen poikki. Sjöörenille on kaavassa sallittu toteuttaa betoniponttonilaitureita yhteensä 28 veneelle. Alueella on nyt yksi 10 veneen laituri.

Määräyksiin ja kaavallisiin ratkaisuihin on pyritty siihen, että rakentamisen vaikutukset luontoon ja maisemaan jäävät mahdollisimman vähäisiksi ja kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain asettamat vaatimukset rantarakentamisen osalta (MRL 73 §). Tavoitteena on muodostaa virkistykseen ja asumisen kannalta miellyttävää ympäristöä. Vaikka rakennusoikeuden sekä alueelle mahdollistettujen mökkien määrä kasvaa, on rakentaminen sijoitettu pääosin sisämaahan, varsin etäälle rannasta. RM-alue ei varaa rantaa lainkaan, vaan sen edustalla on yhteiskäyttöinen uimaranta. Silan itäpuoleisella RA-rakennuspaikalla on rantaviivaa noin 20 metriä, ja Ändholmenin RA-rakennuspaikkojen varaama ranta hieman pienenee voimassa olevaan kaavaan nähden saaren länsirannalla. Kaavassa on osoitettu varsin runsaasti yhteisranta-alueita sekä jokamiehen oikeuksin virkistykseen käytettäviä ranta-, metsä- ja kallio-alueita.

Golf kentän hoidossa tulee kiinnittää huomiota ja pyrkiä vähentämään lannoitteiden ja torjunta-aineiden vaikutuksia ympäristöön.

Loma-asukkaiden määrän lisääntyminen lisää myös ulkoilun aiheuttamaa kasvillisuuden kulutusta. Liikkumista voidaan kuitenkin ohjata nimenmaan laajemman käyttäjämäärän mahdollistamalla paremmilla virkistyspalveluilla, kuten pelikentillä, rakennetuilla luontopoluilla ja opastaluilla. Luontoselvityksen mukaan Ändholmenin kallioalueen käyttö näköalapaikkana ei heikennä sen arvoa.

Harmaiden vesien viemäriverkosto on suunniteltu siten, että kaivut, mahdolliset kalliolouhinnat ja pumppaamoiden tarve jäisivät mahdollisimman vähäisiksi.

5.5.3 Muut vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset

Alueen rakentamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista, kuten jätevesijärjestelmän sekä puhtaan veden hankinnan kustannuksista vastaavat maanomistajat.

Toimenpide-ehdotuksista Rilaxintien parannuksen osalta on neuvoteltu tiekunnan kanssa ja niiden toteutukseen haetaan rahoitusavustusta kunnalta sekä valtiolta. Pääsääntö on, että liikenteen lisääjä maksaa kustannuksen. Jos parannustoimet tulevat muidenkin eduksi, tulisi kuitenkin silloin muidenkin osallistua kustannuksiin. Tienparannustoimenpiteiden kustannukset sekä haluttu tienpidon taso ovat tiekunnan osakkaiden keskenään sovittava asia.

Kaava-alueella Ändholmintien oikaisun aiheuttamista kustannuksista vastaavat maanomistajat.

Yhteiskäyttöalueiden (yk) toteuttaminen ja ylläpito kuuluu niille kiinteistöille, joiden käyttöä varten yhteiskäyttöalueet on kaavassa osoitettu. Yhteiskäyttöalueet on siten tarkoitettu kaava-alueen sisäiseen käyttöön. Oikeus muun kuin kulkuyhteyttä varten osoitetun yhteiskäyttöalueen käyttämiseen perustetaan kiinteistötoimituksessa kiinteistönmuodostamislain 154 a §:n mukaisena rasitteena. Kiinteistötoimituksessa voidaan määrätä yhteiskäyttöalueen toteuttamista ja ylläpitoa varten perustettavaksi *rantakunta*, jos joku yhteiskäyttöalueeseen oikeuden saaneiden kiinteistöjen omistajista sitä vaatii tai se on muutoin tarpeellista. Rantakuntaan, sen osakkaisiin ja rantakunnan määräämiin maksuihin, yhteiskäyttöalueen toteuttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin, toimintaan ja erimielisyyksien ratkaisemiseen sovelletaan, mitä yksityistielaisissa tai sen nojalla säädetään tieosakkaista, tiekunnasta, tiemaksusta sekä tielautakunnan tehtävistä ja toimituksesta. Jos rantakuntaa ei ole määrätty perustettavaksi, yhteiskäyttöalueeseen oikeuden saaneiden kiinteistöjen omistajiin sovelletaan, mitä yksityistielain 8 luvussa säädetään sellaisista tieosakkaista, jotka eivät muodosta tiekuntaa. (MRL 75 §)

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Upinniemen varuskunta-alueelta kantautuu vaimeaa ammuttamelua.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Ks. Liite 7.

5.8 Nimistö

Alueella on olemassa Ändholmin tie, jonka linjausta muutetaan. Alueelle on osoitettu uusi Ändholminkuja -niminen tieyhteys länteen. Muutokset vaikuttavat osoitteisiin ja osoitenumerointiin.

Kaavatiet

- Ändholmintie (Ändholmsvägen)
- Ändholminkuja (Ändholmsgränden)

5.9 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin

Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavan tavoitteena on kehittää osayleiskaavan alue eläväksi ja omaleimaiseksi sen nykyinen perusluonne säilyttäen. Nykyistä elinkeinorakennetta tulisi täydentää mm. vapaa-ajan ja asumisen palveluja kehittämällä. Osa yritysten loma- ja edustustiloista tulisi saada yleiseen virkistyskäyttöön. Yleiskaavassa alueen luoteisosassa on kaksi rakennuskulttuurin kohdetta, toinen ranta-asemakaava-alueen ulkopuolella.

Saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavassa nyt ranta-asemakaavoitettaville kiinteistöille on osoitettu neljä rakennuspaikkaa ja alueille on osoitettu rantaan asti ulottuva RM-varaus kiinteistöille 1:15 ja 1:5, sekä VR- ja MU -aluetta.

Ranta-asemakaavan aluevaraukset vastaavat yleiskaavan aluevarauksia. Kiinteistön 1:17 alue on osoitettu Kirkkonummen ympäristönsuojelun luonnosvaiheen lausunnon perusteella lähivirkistysalueeksi (VL) yleiskaavan maa- ja metsätalousalueen sijaan. Alueelle muodostuu neljä rakennuspaikkaa. Koska matkailupalvelujen alueella kyseessä on yhteisöllisen toiminnan kehittäminen, muodostavat matkailupalvelujen alueelle osoitetut loma-asunnot yhden rakennuspaikan. Suunnitteluratkaisulla pyritään nimenomaan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti muuttamaan yhden yrityksen käytössä oleva vapaa-ajanviettopaikka laajemman väestön käytettävissä olevaan yhteisölliseen loma-alueeseen, jossa on tarjolla runsaasti yhteiskäyttöisiä virkistystoimintoja. Ranta-asemakaava laajentaa ja kehittää alueella jo olevaa lomakylätoimintaa, pyrkii tarjoamaan alueellisia palveluita, virkistystoimintoja sekä -alueita ja viihtyisää elinympäristöä, turvaten alueen kulttuuriympäristön ja luonnon arvoja. Ranta-asemakaavassa on alueelle osoitettu yleiskaavan mukaista matkailupalvelujen aluetta (RM), jossa ranta-alue on yhteiskäyttöinen. Tällöin yhä useampi lomailija ja ulkoilija pääsee nauttimaan alueen rantaluonnosta sekä merellisistä maisemista.

Tilanhoitajan talon käyttö edelleen ympärivuotisessa asumisessa mahdollistaa lomakylärittäjän sijoittumisen alueelle sekä lisää turvallisuutta alueen jatkuvan valvonnan osalta. Tämä on myös yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Kiinteistö 1:5 säilyy voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti loma-asuntona (RA).

Rakennusoikeuden määrä

Osayleiskaava ei määrittele RM-rakennuspaikalle sallittua rakennusoikeutta, joten siltä osin se on jätetty määriteltäväksi tarkemmassa suunnittelussa. RA-rakennuspaikan osalta yleiskaava viittaa rakennusjärjestyksen mukaiseen rakennusoikeuteen. RM-alueen rakentamisen määrää ei kuitenkaan voida suoraan verrata RA-rakennuspaikalle sallittuun rakennusoikeuteen, sillä toiminta on hyvin eriluonteista, eikä kannattavalle matkailutoiminnalle riitä perinteisen loma-asumisen mukainen rakennusoikeus. Lomakylät käsittävät yleensä useita pienempiä lomarakennuksia sekä yhteiskäyttöisiä rakennuksia. Rakentamisen määrä voidaan siten määrittellä ranta-asemakaavassa sovittaen se ympäristöön ja suunnitellun toiminnan tavoitteisiin.

Saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavan mukaisille RM-alueille on laadittu toistaiseksi ainoastaan Kirkkonummen kunnan valtuustossa 18.6.2012 hyväksytty Edesholmenin ranta-asemakaava, joka ei tullut lainvoimaiseksi luonnonsuojelullisten kysymysten takia. Kaavassa kiinteistölle osoitettiin kaksi rakennuspaikkaa ja rakennusoikeutta 1400 k-m² pienimuotoiselle edustus- ja kurssikeskukselle 20 hengelle. Rakennusoikeuden määrään ei Edesholmenin ranta-asemakaavassa kohdistunut valituksia.

Tekeillä olevan Mössön ranta-asemakaavan luonnoksessa rakennusoikeutta on osoitettu RM-alueella sijaitseville lomamajoille ja nykyisen toiminnan laajennukselle 1500 k-m².

Tekeillä oleva Öfvergårdin ranta-asemakaava sijaitsee Saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavan mukaisella kyläalueella (AT). Alueelle on osoitettu ranta-asemakaavaluonnoksessa rakennusoikeutta 1900 k-m² seurakunnan leiritoimintoja varten RM-varauksella.

Edellä mainitut toiminnot ovat samasta kaavavarauksesta (RM) huolimatta luonteeltaan hyvin erilaisia ja edellyttävät erilaista rakennusoikeuden määrää kannattavan toiminnan puolesta. Toisaalta rakentamisen määrässä tulee huomioida alueiden ominaispiirteet ja rakentamisen soveltuminen rantamaisemaan.

Mössö sijaitsee Saariston ja rannikon osayleiskaavassa esitetyn suunnitteluvyöhykejaon mukaan sisä- ja ulkosaariston rajalla. Edesholmen on saari sisäsaaristovyöhykkeellä Porkkalan edustalla. Molemmilta kallioisilta saarilta on näköala avomerelle. Rastiranta on Upinniemen sekä Porkkalan väliin jäävän lahden alueella, rannikkoalue/sisäsaaristovyöhykkeellä, jolta ei ole suoraa näköyhteyttä avomerelle. Ändholmenin kallioaluetta lukuun ottamatta alue on rehevää. Myös Öfvergård sijaitsee rannikkoalueella Porkkalassa. Erityisesti rannikovyöhykkeen osalta osayleiskaavan kehittämisperiaatteissa on painotettu palveluita, asutusta, loma-asutusta sekä virkistystä. Sisäsaariston osalta on painotettu loma-asutusta ja virkistystä, kun taas ulkosaariston osalta uutta rakentamista ei oleellisesti ole tavoitteena lisätä. Muut RM-korttelialueet on ranta-asemakaavoissa osoitettu rantaan asti, mutta Rastirannan RM-alue sijaitsee sisämaassa ja sen edustalle on osoitettu yhteiskäyttöinen uimaranta.

Tasapuolisuutta voidaan verrata ainoastaan kahden samanlaisen toiminnon kesken. Saman kaavamerkinnän alla voidaan harjoittaa keskenään hyvin erilaista elinkeinoa. Tasapuolinen kohtelu lähtee maanomistajan esittämistä tarpeista ja tukee kannattavaa elinkeinotoimintaa toimialasta riippumatta.

Koska vastaavaa, lainvoiman saanutta yleiskaavan mukaista, matkailupalveluja koskevaa ranta-asemakaavaa ei Kirkkonummen kunnan alueelta löydy, ei tekeillä olevaa ranta-asemakaavaa voida vertailla tasapuolisuuden osalta. Kuitenkin huomioiden Saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavan vyöhykejaon tavoitteineen, alueiden sijainnista johtuvat erityispiirteet, toimintojen erilaisen luonteen, rakentamisen sijoituksen yhteisrantaisten viheralueen taakse sisämaahan, osin hyvinkin kauas rannasta, on Rastirannan alueelle osoitettu rakennusoikeuden määrä perusteltu verrattuna tekeillä oleviin ranta-asemakaavoihin.

Sisältövaatimukset ja yleiskaavan mukaisuus

MRL:n asemakaavalle asettamien sisältövaatimusten mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Ranta-asemakaava on yleiskaavan aluevarausten ja periaatteiden sekä MRL:n tavoitteiden mukainen. Rantojen rakentamisen osalta on hyödynnetty jo rakennettuja ranta-alueita, eikä uusille ranta-alueille ole osoitettu rakentamista. Määräyksin ja säilyttämällä rannat matkailualueen edustalla yhteiskäyttöisinä on pyritty siihen, että rakentamisen vaikutukset luontoon ja rantamaisemaan jäävät mahdollisimman vähäisiksi ja kaava täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain asettamat vaatimukset ranta-rakentamisen osalta (MRL 73 §).

Loma-asunnot on sijoitettu metsäiseen rinteeseen alueen keskellä sijaitsevan mäen molemmin puolin. Rakennukset jäävät riittävän etäälle yleiskaavassa rakennuskohdeena merkitystä vanhasta tilan päärakennuksesta sekä tilanhoitajan talosta, jolloin niiden kulttuurihistoriallinen arvo voidaan ranta-asemakaavassa edellytetyn mukaisesti säilyttää.

Jätevesien käsittelystä ja puhtaan käyttöveden hankinnasta huolehditaan asianmukaisesti. Kaavan vaikutusarvioinnissa on pohdittu liikenteen ja melun aiheuttamia vaikutuksia ja esitetty keinoja niiden vähentämiseksi.

Kaavan toteuttamisen ei yllä kuvattujen tavoitteiden ja vaikutusten arvioinnin pohjalta arvioida aiheuttavan merkityksellistä elinympäristön laadun heikkenemistä tai haittavaikutuksia ympäröivien alueiden asukkaille ja käyttäjille.

Taloudellisen kannattavuuden ja virkistyspalvelujen turvaamiseksi alueen käyttäjämäärän ja siten rakennusoikeuden tulee olla riittävä nyt alueelle kaavailtuun tarkoitukseen. Ottaen taloudellisen kannattavuuden edellytykset huomioon on ranta-asemakaavan ratkaisu perusteltu ja yleiskaavan mukainen.

5.10 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Ranta-asemakaavalla kehitetään alueella olemassa olevaa matkailutoimintaa. Alue liittyy myös sen itäpuolelle asemakaavoitettuun tiiviiseen Näsen kylän loma-asunto-alueeseen. Kaavalla pyritään luomaan hyvää taajamakuvaä sekä säilyttämään viheralueita yhtenäisinä kokonaisuuksina.

Tulvavaara-alueet on huomioitu ja rakennusalat osoitettu vähintään 3 metrin korkeudelle meren pinnasta. Suunnitelma vesihuoltoratkaisuista tulee hyväksyttävä kunnassa ennen rakentamisen aloittamista.

Kulttuuri- ja luonnonperinnön säilymistä on edistetty kaavamerkinnoin ja määräyksin. Suojeltavat rakennukset sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät kohteet on osoitettu kaavakartalla. Matkailualueen tarkoitus on edistää luonnon virkistyskäyttöä sekä luontomatkailua sekä pyritään osoittamaan matkailun kehittämiseksi riittävät alueet. Rantaan tukeutuva loma-asutus ei heikennä alueen luontoarvoja. Pohja- ja pintavesien suojelutarve on huomioitu jätevesien käsittelyä ja puhtaan veden hankintaa koskevissa määräyksissä.

Ranta-asemakaava on siten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Puhtaan käyttöveden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä tulee laatia suunnitelma, joka on hyväksyttävä kunnan viranomaisilla ennen rakentamiseen ryhtymistä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

Alueen toteuttamista ilmentävä havainnekuva on kaavaselostuksen liitteenä. Havainnekuva esittää yhden kaavan mahdollistaman toteuttamisvaihtoehdon.

Ennen rakennustöiden aloittamista ja ennen mahdollista ruoppaustoimenpidettä tulee selvittää alueella ja sen läheisyydessä mahdollisesti kulkevat puolustusvoimien käytössä olevat kaapelilinjat (kaapelinäytöt Johtotieto Oy) sekä merenalaiset kaapelit (Suomen Turvallisuusverkko Oy).

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

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa kunnan rakennusvalvonta.



KIRKKONUMMEN KUNTA

RASTIRANNAN RANTA – ASEMAKAAVA

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