



Kirkkonummen kunta

ÖFVERGÅRDIN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava, joka koskee Porkkalan tiloja Rn:o 2:125 Öfvergård, 2:8 Löfnäs, 2:94 Oppistuarvet ja 3:34 Lövnäsbäck

Ranta-asemakaavalla muodostuvat korttelit 1-2 sekä katu/kaavatie-, suojelu-, masto-, maa- ja metsätalous- ja vesialueet

Asemakaavan selostus

19.1.2017

Hankenumero	25300
Piirustusnumerot	asemakaava, nro 3277 havainnekuva, nro 3278
Laatija	Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy Patrick Eriksson, arkkitehti SAFA, YKS-420 Salomonkatu 17 A 00100 Helsinki Puh: 0108 354 200
Vireille tulo	yhdyksuntatekniikan lautakunta 20.5.2015 § 35 kuulutus 27. – 28.6.2015
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> yhdyksuntatekniikan lautakunta 20.5.2015 § 35, 15.6.2016 § 52 <u>Asemakaavaluonnos</u> yhdyksuntatekniikan lautakunta 22.10.2015 § 69 <u>Asemakaavaehdotus</u> yhdyksuntatekniikan lautakunta 19.1.2017 § x <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> yhdyksuntatekniikan lautakunta xx.xx.2017 § x kunnanhallitus xx.xx.2017 § x kunnanvaltuusto xx.xx.2017 § x



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Porkkalaniemellä Dragesvikenin lahden itärannalla noin 20 kilometrin päässä Kirkkonummen kuntakeskuksesta. Ranta-asemakaava, joka koskee Porkkalan tiloja Rn:o 2:125 Öfvergård, 2:8 Löfnäs, 2:94 Oppistuarvet ja 3:34 Lövnäsback. Vesialue (257-470-876-1) on yhteisaluetta.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:	Öfvergårdin ranta-asemakaava
Päätarkoitus:	Seurakunnan leirikeskuksen laajentaminen ja kehittäminen sekä Keskon kiinteistöjen kokous- ja virkistyskäytön kehittäminen
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 23,2 ha
Kerrosala:	3620 k-m ²
Kaavaselostus koskee:	19.1.2017 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa

Kannen kuva: Suojaisaa rantaa kaava-alueen eteläosassa sekä kalliosaarelle johtava silta.



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 liitteistä	4
1.6 Luettelo kaavan liitteistä	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3. LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	15
3.1.4 Maanomistus.....	23
3.2 Suunnittelutilanne	24
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	24
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	25
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.3.1 Osalliset	25
4.3.2 Vireilletulo	25
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	26
4.4 Asemakaavan tavoitteet	26
4.4.1 Lähtökohhta-aineiston antamat tavoitteet	26
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1 Kaavan rakenne.....	28
5.1.1 Mitoitus	28
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3 Aluevaraukset.....	29
5.3.1 Korttelialueet.....	29
5.3.2 Muut alueet.....	30
5.4 Yleiset määräykset.....	31
5.5 Kaavan vaikutukset	32
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	34
5.5.3 Taloudelliset vaikutukset.....	36
5.5.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset	36
5.6 Ympäristön häiriötekijät	36
5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	36
5.8 Nimistö	37
5.9 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin	37



5.10	<i>Kaavan suhde Maakuntakaavaan</i>	37
5.11	<i>Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin</i>	37
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	38
6.1	<i>Toteuttaminen ja ajoitus</i>	38
6.2	<i>Toteutuksen seuranta.....</i>	38

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Sijaintikartta
3. Maakuntakaava
4. Osayleiskaava
5. Kirkkonummen Porkkalan Vetokannaksen-Västerbergetin alueen luontoselvitykset vuonna 2011
6. Vesihuoltoselvitys, Porkkalan leirikeskus, Kirkkonummi, Helsingin seurakuntayhtymä 25.5.2011
7. Kirkkonummi, Öfvergård, ranta-asemakaavan muinaisjään­nösinventointi 2015, Mikroliitti Oy
8. Kirkkonummi, Öfvergård, kiinteistöjen 2:94, 2:8 ja 3:34 muinaisjään­nösinventointi 2016, Mikroliitti
9. Öfvergårdin ranta-asemakaava-alueen maisemaselvitys. Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, päivitetty 29.6.2016 Oy
10. Porkkalan Öfvergårdin luontoselvitykset vuonna 2016, Faunatican raporteja 29/2016
11. Asemakaavakartta (pienennös)
12. Kaavamääräykset
13. Havainnekuva

1.6 LUETTELO KAAVAN LIITTEISTÄ

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Porkkalan Öfvergårdin luontoselvitykset vuonna 2016, Faunatican raporteja 29/2016
3. Öfvergårdin ranta-asemakaava-alueen maisemaselvitys. Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, päivitetty 29.6.2016
4. Kirkkonummi, Öfvergård, kiinteistöjen 2:94, 2:8 ja 3:34 muinaisjään­nösinventointi 2016, Mikroliitti Oy
5. Kirkkonummi, Öfvergård, ranta-asemakaavan muinaisjään­nösinventointi 2015, Mikroliitti Oy
6. Kirkkonummen Porkkalan Vetokannaksen-Västerbergetin alueen luontoselvitykset vuonna 2011
7. Vesihuoltoselvitys, Porkkalan leirikeskus, Kirkkonummi, Helsingin seurakuntayhtymä 25.5.2011



19.1.2017

2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Käynnistyminen ja OAS

Ranta-asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 20.5.2015 § 35. Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu lehdissä Västra Nyland 27.6.2015 sekä Kirkkonummen sanomat 28.6.2015.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 9.4.2015.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta on käsitellyt 22.10.2015 § 69 asemakaavaluonnosta.

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 23.11. – 18.12.2015 ja 4. – 15.1.2016. Luonnoksesta saatiin 8 lausuntoa sekä 4 huomautusta, joista yhdessä oli useita allekirjoittaneita. Lausuntojen johdosta tarkennettiin mm. ranta-alueen s-2 –alueen rajausta, täydennettiin yleisiä määräyksiä M-alueen rakennusoikeuden osalta sekä S-alueen osalta maisematyölupavaatimus. SM-määräykseen lisättiin edellytys muinaisjäännöskohteen suojaamisesta rakennustöiden aikana. Rakennustapaohjeistusta sekä jätevesien käsittelyä tarkennettiin määräyksissä. Alueella sijaitsevia sähköjohtoja täydennettiin kartalle. Huomautusten johdosta tarkistettiin majoitusrakennuksen rakennusalaan siten, että rakennus aukeaa pois päin mereltä.

Luonnosvaiheen jälkeen eteläpuolisten kiinteistöjen maanomistaja ilmoitti kunnalle tarpeensa omistamansa alueen maankäytön järjestämiseen. Kiinteistöt 2:8, 2:94 sekä 3:34 liitettiin Öfvergårdin ranta-asemakaavaan.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta on käsitellyt 15.6.2016 § 52 kaavan laajennuksen osalta päivitettyä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

2.2 ASEMAKAAVA

Tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kiinteistöllä 2:125 vuonna 2011 toimintansa aloittaneen seurakunnan leirikeskuksen laajentaminen ja kehittäminen. Tila on toiminut aiemmin HPY:n työntekijöiden virkistyskeskuksena. Alueelle on tarkoitus toteuttaa uusi majoitusrakennus sekä rantasauna.

Kiinteistöllä 2:8 sijaitsee aiemman omistajan käytössä ollut kokoustila, jota on kiinteistöjen 2:94 ja 3:34 kanssa tarkoitus kehittää Keskon kokous- ja virkistyskäyttöön.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kirkkonummen saariston ja rannikon osayleiskaavassa kyläaluetta (AT).

Alueen yleiskuvaus

Kiinteistön 2:125 länsiosassa on noin 440 k-m²:n suuruinen kokoontumiskäytössä päärakennus, noin 25 k-m²:n suuruinen rantavaja, jätekatos sekä noin 120 k-m²:n suuruinen asuinrakennus. Itäosassa on seitsemän majoitusmökkiä kesäkäyttöön, yhteensä noin 260 k-m² sekä grillikatot, sauna, rinnetupa/huoltorakennus ja liiteri, yhteensä noin 200



k-m². Rakennusoikeutta koko alueella on käytetty noin 1 100 k-m². Kiinteistöllä 2:8 nykyinen päärakennus noin 170 m², kaksi talousrakennusta yhteensä n. 80 m², sekä rannassa pieni kota. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Kiinteistöllä on kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä.

Alue on etelärannikolle luonteenomaista kallioista ja kumpuilevaa, pienpiirteistä metsäistä saaristomaisemaa. Alue on metsäistä vaihdellen kallioisten lakialueiden harvakasvuisista mäntykankaista, alavampien alueiden rehevämpiin kuusi- tai lehtipuuvaltaisiin metsiin. Puusto on pääosin talousmetsänä hoidettua ja metsä pääosin helppokulkuista. Paikoin notkelmissa kasvillisuus on tiheää sekä kaatuneet puunrungot haittaavat sujuvaa liikkumista. Alueella avautuvat näkymät ovat lyhyitä ja suljettuja. Lähellä rantaa sijaitseviltä kallion lakialueilta ei ole avointa näkymää merelle.

Luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot

Luontoselvityksessä vuonna 2011 todettiin huomionarvoinen luontotyyppi, runsaasti lahoppuuta sisältävä metsikkö sekä ruoho-, heinä- ja saniaiskorpi, joiden alueen todettiin olevan alueen arvokkain luontokohde. Selvitysalueella pesivistä lintulajeista viisi on luokiteltuja, mutta yksikään ei ole uhanalainen. Selvitysalueen itäosan mainitulla, vanhaa puustoa sisältävän alueen lintulajitiheys oli korkea. Alueen kääpälajeista seitsemän on vanhan metsän indikaattorilajeja. Merkkejä liito-oravan esiintymisestä ei havaittu, mutta selvitysalueen itäosassa on lajille hyvin soveliasta elinympäristöä. Uhanalaista keltamataraa havaittiin yksi melko runsas kasvusto.

Metsälain mukaiset rantaluhdat suositeltiin säilytettäväksi linnustoarvon takia. Lepakko-selvityksessä tehtiin havaintoja pohjanlepakoista, vesisiipoista ja tunnistamattomaksi jääneistä siipoista. Pääosa selvitysalueesta on lepakoiden kannalta turhan karua ympäristöä. Luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisia kohteita ei havaittu. Viitasammakolle sopivaa elinympäristöä ei esiinny. Kirjoverkkoperhosen toukkia tai harvinaisia tai uhanalaisia kovakuoriaislajeja ei tavattu.

Vuoden 2016 luontoselvityksessä kiinteistöllä 2:94 todettiin paikallisesti huomattavan arvokas luontokohde, runsaslahoppuustoinen kangasmetsä (kohde 4c), joka suositellaan säästämään rakentamiselta. Samalla alueella havaittiin liito-oravalle erittäin hyvin soveltuva metsäkuvio, jolla havaittiin myös useamman puun alta liito-oravan papanoita. Liito-oravan reviirin keskeisin osa sijaitsee osittain selvitysalueen ulkopuolella. Merialueella kiinteistöön 2:94 kuuluva pieni luoto havaittiin kokoonsa nähden linnustolle arvokkaaksi pesimäpaikaksi.

Pohjois- ja koillispuolella noin 150 metrin päässä kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee Vetokannaksen luonnonsuojelualue. Alue kuuluu maakunnan liiton selvityksen mukaan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnissa Porkkalanniemeä esitetään uudeksi arvoalueeksi. Aluetta koskeva rajaus ei ole voimassa ennen Valtioneuvoston vahvistusta.

Kaavoitettavalla alueella ei ole rakennushistoriallisia tai -taiteellisia arvoja. Alueen rakennukset on rakennettu 1970-1990-luvuilla. Kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee kolme rakennusta, jotka on Kirkkonummen saariston ja rannikon osayleiskaavassa merkitty paikallisesti mielenkiintoiseksi rakennuskulttuurin kohteeksi.

Arkeologisessa inventoinnissa todettiin yksi kohde, ajoittamaton rökkiö, joka katsottiin muinaisjäännökseksi. Selvitys ei sisältänyt merenpohjan inventointia. Alueen pohjoisrallalla olevan pienen luodon kupeeseen on muinaisjäännöskisterissä merkitty hylky (mjrek 1000017152), 6-7 metrisen aluksen jäänteet. Kiinteistöjen 2:8, 2:94 ja 3:34 osalta



19.1.2017

tehdyssä muinaisjäännösinventoinnissa ei löytynyt muinaisjäännöksiä tai muita sota- tai kulttuurihistoriallisia, suojeltavaksi katsottavia jäännöksiä.

Kaavan rakenne

Kaava perustuu seurakuntayhtymän osalta pääosin alueelle aiemmin toteutuneeseen rakennuskantaan ja toimintoihin sekä niiden täydentämiseen mahdollistaen leiritoiminnan kehittämisen.

Seurakunnan leiritoiminnot sijoittuvat kaava-alueen länsiosaan, kortteleihin 1 ja 2, jotka on osoitettu matkailupalvelujen korttelialueeksi (RM), jonka kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 1750 k-m². Päärakennuksen ja uuden majoitusrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi, muiden rakennusten yksi. Tonttitehokkuus on $e=0,03$. Alueella on olemassa olevat asuntovaunujen ja matkailuautojen alue sekä telttailualue, jotka vahvistetaan kaavalla. Kaavassa on osoitettu urheilukentälle varattu alue kalliolle, nykyistä etäämmäs rannasta. RM-korttelialueen lounaisosassa on muinaisjäännös (sm). Pohjoiselle ranta-alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue, jolla on luontoselvityksen mukainen rantaluhta (luo). Rannan puusto toimii näkösuojan lisäksi myös ekologisena yhteytenä alueen eläimistölle, joten rantaan on osoitettu alueen osa, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (s-2).

Västeruddintien varrella on olemassa oleva isännöitsijän asuinrakennus osoitettu erillispientaloksi (AO), jonka kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0,07$.

Alueen keskiosassa Porkkalantien varrelle on osoitettu olemassa oleva masto mastoalueeksi (EMT) ja sen läpi etelään johtava ajoyhteys. Alueen kaakkoisosan vanha metsä on osoitettu luontoselvityksen rajauksen mukaisesti suojelualueeksi (S) ja sen pohjoispuolinen metsäalue metsätalous alueeksi (MT). Vesialue leirikeskukseen edustalla on osoitettu vesialueeksi (W).

Keskon omistamien kiinteistöjen aluetta kehitetään varaamalla se loma-alueeksi (R-1). Kiinteistölle 2:94 (kortteli 2 tontti 3) on osoitettu 400 k-m² vapaa-ajanrakennus ja 60 k-m² sauna henkilökunnan virkistyskäyttöön. Tonttitehokkuus on $e=0,05$. Kiinteistön 2:8 (kortteli 2 tontti 4) nykyisen päärakennuksen paikalle on osoitettu 880 k-m² rakennusoikeutta uusille kokoustiloille, jotka sisältävät myös majoitustiloja, keittiön sekä muita oheistiloja toiminnan tarpeisiin. Alueelle on osoitettu myös 120 k-m² rantasauna sekä talousrakennuksia 80 k-m². Tonttitehokkuus on $e=0,08$. Kiinteistölle 3:34 (kortteli 2 tontti 5) on osoitettu 120 k-m² rakennusoikeus vapaa-ajan rakennuksille. Tonttitehokkuus on $e=0,02$. Keskon omistamien RM-alueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1660 k-m². Päärakennuksen ja vapaa-ajan rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi, tontilla 5 $\frac{1}{2}$ k I, muiden rakennusten yksi. Tontin 4 läpi on osoitettu ajoyhteys tontille 5, sekä kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle kiinteistölle 3:30, jolla on myös kulkuoikeus tontin 5 läpi. Koillisosa kiinteistöistä 2:8 ja 2:94 sekä siihen kuuluva luoto on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Alueen läpi kulkeva yksityistie, Västeruddintie, on merkitty kaavatieksi.

Ranta-asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on 3560 k-m². Kaava-alueen pinta-ala on n. 232 000 m². Aluetehtokkuudeksi muodostuu $ea=0,02$.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa kaavan saatua lainvoiman.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ranta-asemakaavoitettava alue koostuu tiloista 2:125 2:8, 2:94 sekä 3:34. Alue rajautuu pohjoisessa/luoteessa Porkkalantiehen, etelässä/kaakossa osin Porkkalasundetin ja Dragesvikenin väliseen ojaan. Lounaassa alue rajautuu merenrantaan ja koillisessa jatkuu kapea metsämaasto, jonka jälkeen avautuu kallioselänteiden lomaan pienialainen pelto-alue. Pohjoisessa sijaitsee kallioalue ja sen jälkeen Vetokannaksen luonnonsuojelualue, joka jatkuu mainitulle peltoalueelle.

Suunnittelualueen leirikeskuksen toiminnot painottuvat alueen länsiosaan rannan tuntumaan.

Alue on saavutettavissa Porkkalantien kautta. Porkkalantien ja Dragetintien risteysalueen yhteydessä, suunnittelualueen pohjoisreunassa, on seurakuntayhtymän pysäköinti-alue. Alueen halki pohjois-etelä -suunnassa kulkee Västeruddintie, joka on yksityistie. Västeruddintien ja alueen sisäisen Tupluurintien kautta on yhteys alueen rakennuksiin.

Alueen rannassa ovat kaava-alueen käytössä olevat venelaiturit, joista on yhteys Porkkalan niemen ulkopuolella kulkeville veneväylille.



Kuva: Seurakuntayhtymän rantasaunan edustalle muodostuu suojoinen poukama.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä ja topografia

Alueen maaperä on kalliota, kaava-alueen kaakkoisosassa olevan ojan alueella on kapea savimuodostuma.

Maasto on kumpuilevaa ja viettää alueen pohjoisosassa sijaitsevilta lakialueilta kohti alueen eteläosassa sijaitsevaa ojaa sekä Dragesvikeniä. Korkeimmat kallioalueen ranta-asemakaava-alueella sijaitsevat hieman yli 20 metriä meren pinnasta.



19.1.2017

Alueen pohjoispuolella sijaitseva kallioalue kohoaa noin 30 metriin meren pinnan yläpuolelle. Eteläpuolella sijaitsevat kalliot Källviklandet (n. 25 mmpy) ja Västerberget (n. 30 mmpy). Samoihin korkeuksiin kohoavat myös Dragesvikenin vastakkaisella puolella olevat sekä muut lähialueen kalliot.



Kuva: Kaava-alueen eteläosassa kalliolta, murroslaakson reunalta avautuu näkymä kapeaan laaksoon sekä vastarannalle.



Kuva: Kiinteistöjen 2:8 ja 3:34 rajalla mereen laskeva oja.



Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee meren rannassa. Alueen etelärajalla kulkee oja Porkalasuodetin ja Dragesvikenin välillä. Ojaa myöten alueen pintavedet laskevat mereen.

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualue on metsävaltaista aluetta, jolla metsäpeite karujen kallioisten alueiden takia paikoitellen rakoilee. Metsätyypit vaihtelevat ranta-alueiden lehtipuuluuhdistista sisämaan kuusikkoihin, joiden runsas lahoppuusto tarjoaa hyvät elinolosuhteet monelle lintu- ja eläinlajille.

Kasvimaantieteellisesti selvitysalue sijaitsee hemiboreaalisen ja boreaalisen havumetsävyöhykkeen rajalla. Hemiborealiselle alueelle tyypillisiä jalopuulehtoja selvitysalueella ei kuitenkaan esiinny. Metsiä on hoidettu pääosin talousmetsinä.

Luontoselvityksessä metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä rajattiin kymmenen kuviota, joista rantaluhdat suositeltiin säilytettäväksi linnustoarvon takia. Lisäksi todettiin yksi muu huomionarvoinen luontotyyppi, runsaasti lahoppuuta sisältävä metsikkö sekä lisäksi ruoho-, heinä- ja saniaiskorpi, joiden todettiin olevan alueen arvokkaimmat kohteet. Luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisia kohteita ei havaittu. Uhanalaista keltamataraa havaittiin yksi melko runsas kasvusto.

Lepakkoselvityksessä tehtiin yhteensä 6 havaintoa pohjanlepakoista, 2 vesisiipoista ja 8 tunnistamattomaksi jääneistä siipoista. Pääosa selvitysalueesta on lepakoiden kannalta turhan karua ympäristöä.

Selvitysalueella pesi tai mahdollisesti pesi ainakin 40 lintulajia vuonna 2011. Lajeista viisi on luokiteltuja, mutta yksikään ei ole uhanalainen. Selvitysalueen itäosan vanhaa puustoa sisältävän alueen lintulajitiheys oli korkea.

Alueelta on tavattu yhteensä 61 kääpäälajia, joista seitsemän on vanhan metsän indikaattorilajeja. Uhanalaisia tai silmälläpidettäviä kääpäälajeja ei ole havaittu. Suojeluarvopisteisytyksessä kuusimetsät saavat 3 ja mäntymetsät 5 pistettä, mikä on enemmän kuin Etelä-Suomen talousmetsien yleensä saamat 0-2 pistettä.

Merkkejä liito-oravan esiintymisestä ei havaittu, mutta selvitysalueen itäosassa on lajille hyvin soveliaista elinympäristöä. Viitasammakolle sopivaa elinympäristöä ei esiinny selvitysalueella. Kirjoverkkoperhosen toukkia ei havaittu. Harvinaisia tai uhanalaisia kovakuoriaislajeja ei tavattu esiselvityksen yhteydessä, eikä sellaisten esiintyminen alueella ole kovin todennäköistä.

Pohjois- ja koillispuolella noin 150 metrin päässä kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee Vetokannaksen luonnonsuojelualue.

Kaavoitettavalle alueelle on laadittu vuonna 2011 luontoselvitys (Faunatica Oy), jossa alueen luonto on kuvattu tarkemmin. Selvitystä on täydennetty Keskon kiinteistöjen osalta kesällä 2016. Selvityksessä kiinteistöllä 2:94 todettiin paikallisesti huomattavan arvokas luontokohde, runsaslahoppuustoinen kangasmetsä (kohde 4c), joka suositellaan säästämään rakentamiselta. Samalla alueella havaittiin liito-oravalle erittäin hyvin soveltuva metsäkuvio, jolla havaittiin myös useamman puun alta liito-oravan papanoita. Liito-oravan reviirin keskeisin osa sijaitsee osittain selvitysalueen ulkopuolella. Selvitysalueella ei todettu minkään lepakkolajin lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Merialueella kiinteistöön 2:94 kuuluva pieni luoto havaittiin kokoonsa nähden linnustolle arvokkaaksi pesimäpaikaksi. Kirjoverkkoperhosen, saukon tai viitasammakon esiintyminen ei rajoita



19.1.2017

maankäyttöä selvitysalueella. Selvitysalueelle ei ulotu tärkeitä luonnon ydinalueita, eikä sen kautta kulje ekologisia käytäviä.



Kuva: Rannan pohjoisosan rantaluhtaa ja uuden seurakuntayhtymän majoitusrakennuksen rakennuspaikan peittävää tiheää rantapuustoa. Oikealla häämöttää päärakennus, vasemmalla naapurin piharakennus.



Kuva: Vetokannaksen luonnonsuojelualueella sijaitseva kallio kaava-alueesta koilliseen.



Kuva: Alueen keskiosassa sijaitsevan kalliialueen männikköä.



Kuvat: Vanhan metsän aluetta sekä rehevää ojan varren kasvustoa alueen kaakkoisreunalla.

Maisemakuva ja maisemarakenne

Alue on etelärannikolle luonteenomaisesti kallioista ja kumpuilevaa, pienpiirteistä metsäistä saaristomaisemaa. Jääkauden muodostama kallioperän rikkonaisuus näkyy rannikolla koillinen-lounas –suuntaisina kapeina lahtina ja laaksoina sekä rannan polveiluna ja pieninä saarina sekä luotoina.

Selvitysalue on luonteeltaan sisäsaaristoa, selvästi karumpaa ja kalliovaltaisempaa kuin Porkkalanniemen pohjoisemmilla viljelyalueilla. Alue on metsäistä vaihdellen kalliisten lakialueiden harvakasvuisista mäntykankaista, alavampien alueiden rehevämpiin kuusitai lehtipuuvaltaisiiin metsiin.

19.1.2017



Kuva: Leirikeskuksen päärakennuksen eteläpuoliselta kalliialueelta näkyy vain pilkahdus merelle.

Myös rannalla kasvaa tiheää ja rehevää puustoa, joka on harvempaa ainoastaan aivan kiinteistön 2:125 kaakkoisrannalla olevalla kalliolla sekä sen edustalla olevalla kalliosaaressa, joista avautuu näkymä Dragesvikenille. Saari muodostaa rannan edustalle suojaosan poukaman. Muutoin rantavyöhykkeeltä avautuvat näkymät ovat varsin suljettuja tai meri pilkahtaa harvennetun rantapuuston lomasta. Pohjoisosassa ranta on varsin rehevää ja ruovikoitunutta. Samoin puusto sen taustalla olevassa notkossa on tiheää kuusikkoa.



Kuva: Näkymä etelärannalta, kalliosaaren eteläkärjen kohdalta kohti leirikeskuksen uuden saunan rakennuspaikkaa, joka jää puuston taakse. Kuvassa näkyy rannassa oleva vaja.



Kallioalueilla oleviin notkelmiin on paikoin muodostunut pienialaisia kosteikkoja. Puusto on pääosin talousmetsänä hoidettua ja metsä pääosin helppokulkuista. Paikoin notkelmissa on vanhempaa metsää, jossa kasvillisuus on tiheää sekä kaatuneet puunrungot haittaavat sujuvaa liikkumista. Kaava-alueen eteläpuolella Porkkalasundetin ja Dragesvikenin väliseen kallioperän murrokseen on muodostunut oja, jota myöten alueen pintavedet laskevat mereen. Ojan seutu on kaavoitettavan alueen vehreintä ympäristöä.

Kiinteistön 2:94 alue on metsää. Notkelmissa valtapuuna on kuusi ja ojan varrella kasvaa tiheää lehtipuustoa. Kallioalueet ovat mäntykangasta. Kiinteistö 2:8 on pohjoisosaltaan kallioista kangasta. Nykyisen päärakennuksen ympäristö on istutettua pihapiiriä.

Alueelle on laadittu erillinen maisemaselvitys, jossa alueen maisemaa on kuvattu tarkemmin. Selvitystä on täydennetty Keskon kiinteistöjen osalta kesällä 2016.



Kuvat: Keskon alueen rantaa päärakennuksen edustalla. Viimeisenä rantaa ojan suun kohdalla.

Maisema-arvot

Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, jossa perusteena ovat Porkkalan vuokra-ajan jäänteet, Postitie, Luotsikylät, tulliasema sekä esihistorialliset hautaröykkiöt.

Uudenmaan liiton Missä maat on mainioimmat –selvityksessä (2012) Porkkalan aluetta kuvataan seuraavasti:

Porkkalanniemen kulttuurimaisema mukailee todennäköisesti viimeistään 1500-luvulla syntynyttä maaston muotoja myötäilevää tietä, josta tuli postilaitoksen luomisen seu-

19.1.2017

rauksena 1630-luvulla merkittävä postitie. Sen päätepiesteestä posti kuljetettiin vesitse Tallinaan.

Samalta ajalta tien varresta tunnetaan yli 10 kylää, joista monet ovat olleet luotsikyliä ja yhdistyneet myöhemmin suurtiloiksi. Alueelle perustettiin 1600-luvun puolivälissä myös tulliasema.

Alueen kylissä, joista merkittävimpinä Storkanskog, Porkkala ja Värby, on perinteistä rakennuskantaa säilynyt Porkkalan vuokrakauden yli vaihtelevasti; tiloihin kuuluvien rakennusten lisäksi esimerkiksi kansakouluja ja seurantalo. Tien ja peltoaukeiden luoma vaihteleva maisema on säilyttänyt perinteisen ilmeensä. Alueen metsistä löytyy Porkkalan vuokra-ajalta neuvostoliittolaisten rakenteiden jäänteitä, mm. bunkkereita, hävittäjäsuojia ja suihkühävittäjäkenttä (ei sisälly rajaukseen). Erityinen piirre on sodanjälkeisen tyyppitaloasutuksen puuttuminen alueelta. Alueelta tunnetaan useita esihistoriallisen ajan hautaröykkiöitä.

Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi on valmistunut ja siinä Porkkalanniemeä ja siihen liittyvää saaristoa esitetään uudeksi arvoalueeksi. Aluetta koskeva rajaus ei ole voimassa ennen Valtioneuvoston vahvistusta. Perusteena varaukselle ovat inventoinnissa olleet kulttuuriset ja maaseudun elinkeinoihin liittyvät arvot eri aikakausien kerrostumana: esihistoriallisen ajan hautaröykkiöitä, muinaiset merenkulkureitit Suomenlahden kapeimmalla kohdalla, niemennokasta lähtevä 1600-luvun postitie, suoja- ja kalastussatamat, Rönnskärin ja Kallbådan majakat sekä Porkkalan vuokra-ajan rakenteet.



Kuva: Alueen koillispuolella Porkkalantien varrella sijaitseva vanha navettarakennus sekä taustalla näkyvää aukeaa niittyä / ruovikoitunutta murroslaaksoa entisen Sundsin kylän alueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Historia

Ensimmäisen asukkaat saapuivat seudulle jääkauden jälkeen, n. 9000 vuotta sitten. Seudun pitkästä asutushistoriasta kertovat pronssikauden 1500-500 eKr ja rautakauden 500 eKr-1200 jKr asukkaiden rakentamat hautaröykkiöt Porkkalanniemellä. Keskiajalla v. 1100-1400 asukkaita saapui Ruotsista.



Porkkalan kohdalla Suomenlahti on kapeimmillaan ja jo 1200-luvulla Porkkalasta suuntautui meriliikennettä Suomenlahden yli etenkin Viroon. 1600-luvulla Porkkalaan perustettiin tulliasema, jonka kautta kuljetettiin postia Suomenlahden yli. Porkkalantiestä muovautui tärkeä tieyhteys rannikolta Kuninkaantielle.

Ensimmäinen majakka Porkkalan edustalle valmistui vuonna 1800 Rönnskärin saarelle ja 1920-luvulla toinen Kallbådan luodolle ulkomerelle. Rönnskärin pooki on Suomen vanhin säilynyt majakkarakennus. 1900-luvun alkupuolella saaristossa kalastus oli tärkeä elinkeino, saaristossa toimi kalastusosuuskuntia ja Porkkalaan perustettiin kalasäilyketehdas.

Porkkalanniemi on myös sotilasstrategisesti mielenkiintoinen. Sijainti Suomenlahden kapeimmalla kohdalla on tuottanut eri-ikäisiä linnoitusteknisiä rakennelmia ja hylkyjä, jotka muistuttavat merenkulkijoista ja sotatapahtumista.

Merkittävimmin seudun historiaan on vaikuttanut Porkkalan vuokra-aika 1944-56, jolloin kaksi kolmasosaa Kirkkonummesta oli vuokrattuna Neuvostoliitolle merisotilaalliseksi tukikohdaksi. Vuokra-alueelle rakennettiin isoja kasarmeja, bunkkereita, sotasatama ja lentokenttä. Alueella asui enimmillään ainakin 10 000 siviiliä ja 20 000 sotilasta. ”Porkkalan vuokra-alue” oli sotilaskaupunki, jossa oli myös sairaala, kouluja ja päiväkotia.

Vuokra-alue saatiin takaisin alkuperäistä sopimusta aiemmin, kun syksyllä 1955 allekirjoitettiin Moskovassa kommunikea Porkkalan alueen palautuksesta Suomelle. Vuokra-alueen rajat avattiin 26.1.1956 ja paluu sekä jälleenrakennus alkoivat. Vuokrakauden jälkeen seurasi alueen nopea teollistuminen ja väestörakenteen muutos. Alueelle muutti suomenkielisiä väestöä ja maanviljelyksen merkitys väheni.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alue

Kaavoitettavalla alueella ei ole todettuja rakennushistoriallisia tai -taiteellisia arvoja.

Alueella on laadittu arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy, 2015), jossa todettiin seuraavaa:

Tutkitun kiinteistön alueella havaittiin yksi pieni röykkiö, jonka funktio ja ajoitus eivät ole tiedossa. Se katsottiin muinaisjäännökseksi. (mj. rek. nro. 1000027511 Öfvergård)

Selvitys ei sisältänyt merenpohjan inventointia. Alueen pohjoisrajalla olevan pienen luodon kupeeseen on muinaisjäännosrekisterissä merkitty hylky (mjrek 1000017152), 6-7 metrisen aluksen jäänteet.

Selvitystä on täydennetty Keskon kiinteistöjen osalta kesällä 2016. Selvityksessä alueelta ei löytynyt muinaismuistolain tarkoittamia muinaisjäännöksiä, eikä sota- tai kulttuurihistoriallisia suojeltaviksi katsottavia jäännöksiä.

Kaava-alueen ulkopuoliset alueet

Aivan alueen luoteisreunan kupeessa on Porkkalan hopeakaivos (1000013392). Alueen koillis-puolella 150 m etäisyydellä kiinteistön rajasta on Porkkalan kylätontti (1000010790). Lähialueella on erilaisia kivirakenteita ja hautaraunioita.

Kaava-alueen ulkopuolella koillisessa sijaitseva asuinrakennus on Kirkkonummen saariston ja rannikon osayleiskaavassa merkitty paikallisesti mielenkiintoiseksi rakennuskulttuurin kohteeksi, jonka lähialueen käytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huo-

miota ympäristötekijöihin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Samanlainen kohde on merkitty myös kaava-alueen eteläpuolelle sekä luoteeseen, Dragesvikenin vastarannalle.



Kuva: Kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva osayleiskaavan mukainen rakennuskulttuurin kohde.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella on yksi ympärivuotinen asunto leirikeskusten työntekijöitä varten.

Kirkkonummella oli vuoden 2014 lopussa noin 38 200 asukasta, joista suomenkielisiä on noin 76 % ja ruotsinkielisiä 17,0 %. Kunta kehittyy erityisesti Helsingin seutuun kuuluvana asuinkuntana. Kunnan väestömäärä kasvaa Tilastokeskuksen ennusteen mukaan ol- len vuoteen 2030 mennessä 44 565 asukasta.

Väestöstä 18% asuu haja-asutusalueella ja näistä noin kolmannes rannikon saaristo- alueella (Kantatien 51 eteläpuoli). Väestöstä n. 10 % on alle 7-vuotiaita, n. 19 % 7-19- vuotiaita, 56 % 20-64-vuotiaita ja n.14 % yli 65-vuotiaita.

Työpaikat

Alueella toimii Helsingin seurakuntayhtymän leirikeskus. Leirikeskus työllistää muutamia seurakuntayhtymän työntekijöitä sekä tilapäisesti ohjaajia ja muita työntekijöitä leirien aikaan. Keskon alueella ei ole työpaikkoja.

Palvelut ja virkistys

Dragesvikenin vastarannalla, tietä pitkin noin 1 kilometrin päässä, sijaitsee kauppa sekä pieni satama. Porkkalantien varrella kaava-alueen itäosassa on rannassa tanssilava sekä nuorisoseurantalo, Rigårdsnäs. Porkkalantien varrella noin 2 km päässä sijaitsee kahvila, seuraintalo 7 km ja lähin koulu on noin 8 km päässä. Kunnan keskusten palvelut sijaitsevat noin 18 kilometrin päässä.

Porkkalan niemellä on runsaasti virkistysalueita omaehtoiseen ulkoiluun. Alueella toimii aktiivinen kyläyhdistys, joka järjestää toimintaa ja tapahtumia ympäri vuoden. Porkka- lantien varrella, reilun 1 kilometrin päässä sijaitsee nuorisoseurantalo, Rigårdsnäs sekä sen tanssilava, jolla järjestetään kesäisin tansseja ja muita tapahtumia.

Kaava-alueella Porkkalantien ja Dragetintien risteysalueen yhteydessä, suunnittelualueen pohjoisreunassa, on vanha asuntoautoalue sekä telttapaikkoja.



Kuva: Vanhoja HPY:n aikaisia telttapaikkoja kallioalueella.



Kuva: Leirikeskuksen majoitusmökkien yhteydessä on pieni leikkipaikka.

19.1.2017



Kuva: Leirikeskuksen päärakennuksen pohjoispuolella on pelikenttä, jonka alueelle uusi majoitusrakennus sijoittuu. Kentän alla on imeytyskenttä.



Kuva: Näkymä kaava-alueelta kohti Dragesvikenin vastarannalla sijaitsevaa kauppa ja satamaa. Etäällä piirtyvät Tullandet ja Kyrkogårdsön estävät näkymän avomerelle.



Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Porkkalanniemen rannoilla sijaitsee runsaasti loma- ja ympärivuotista asutusta. Porkkalantiellä on ollut tärkeä merkitys alueen pitkässä käyttö- ja asutushistoriassa. Ranta-asemakaavoitettava alue liittyy Dragesvikenin ympärille ympärivuotisesta asutuksesta muodostuneeseen kyläalueeseen.

Seurakuntayhtymän alueen rakennukset on toteutettu ilmeeltään yhtenäisenä, ympäristöön sopivin värein ja ne sulautuvat kallioiseen metsämaastoon hyvin. Tila on toiminut aiemmin HPY:n työntekijöiden virkistyskeskuksena.

Alueen länsiosassa on noin 440 k-m²:n suuruinen, vuonna 1985 valmistunut ja 2013 laajennettu kokoontumiskäytössä oleva päärakennus sekä 1999 valmistunut noin 120 k-m²:n suuruinen isännöitsijän yhden asunnon talo. Itäosassa on seitsemän vuosina 1986 ja 1995 valmistunutta kesäkäyttöön tarkoitettua majoitusmökkiä, yhteensä 256 k-m². Lisäksi alueella ovat grillikatos ja vuosina 1986 ja 1993 valmistuneet kolme talousrakennusta, yhteensä noin 200 k-m². Rannassa on noin 25 k-m² suuruinen vaja ja päärakennuksen koillispuolella toinen samansuuruinen vaja / roskakatos. Rakennusoikeutta koko alueella on käytetty yhteensä noin 1 100 k-m².



Kuvat: Leirikeskuksen päärakennuksen edustan harvennettua männikköä. Rakennuksen värityksenkin istuu maastoon. Alueelle on toteutettu hiekkateitä, mikä vähentää maaston kulumista.



19.1.2017



Kuvat: Korttelin 1 majoitusmökkit on rakennettu vuosina 1986 sekä 1995 ja ne sulautuvat mäntymetsään hyvin.



Kuvat: Korttelin 1 talousrakennuksia.



Kuva: Majoitusrakennusten läheisyydessä kalliolla oleva grillikota korttelissa 1.



Kuva: Seurakuntayhtymän alueella sijaitseva isännöitsijän asuinrakennus (AO).

Keskon alueen uudemmat rakennukset ovat 1970-1990 –luvulta. Kiinteistöllä 2:8 sijaitsee nykyinen päärakennus, talousrakennus sekä rannassa pieni kota. Rinteessä sijaitsee huonoon kuntoon päässyt pieni tupa.



Kuvat: Kiinteistöllä 2:8 sijaitseva päärakennus, talousrakennus sekä kota.



Kuvat: Pieni tupa kiinteistöllä 2:8 ajotien varrella korttelissa 4.

Tekninen huolto

Alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Leirikeskuksen alueella on kaksi porakaivoa sekä harmaavesien imeytyskenttä. Jätevesiä varten alueella on kaksi lokasäiliötä. Keskon alueella on kaivo vanhan tuvan lähellä.

Alueen pohjoisosassa on telemasto, joka on Elisa Oyj:n omistuksessa.

Porkkalantietä seurailee sähkölinja, joka osin kulkee kaava-alueen koillisosassa. Toinen linja haarautuu alueen halki etelään.

Liikenne

Alueen pohjoispuolella kulkee Porkkalantie. Kaavoitettavan alueen kohdalla sijaitsevalla kääntöpaikalla on linja-autopysäkki, johon saapuu arkipäivisin yhdeksän linja-autovuoroa. Leireille saavutaan kuitenkin useimmiten tilausajo-järjestelyin.

Alueen halki pohjois-etelä-suunnassa kulkee Västeruddintie, joka on yksityistie. Tuplurintie on alueen sisäinen ajoyhteys.

Alueen rannassa ovat kaava-alueen käytössä olevat venelaiturit, joista on yhteys Porkkalanliemen ulkopuolella kulkeville veneväylille.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Porkkalantie palvelee mm. luotsiasemaa, merivartiostoa, merivartioston koulutustiloja sekä monia virkistysalueita. Etäisyyden sekä maastonmuotojen ansiosta Porkkalantien liikenne ei aiheuta häiriötä.

Alueen rannoilla sekä alueen eteläreunalla kulkevan ojan läheisyydessä on huomioitava meriveden noususta johtuva tulvariski.

Rakentamisessa on huomioitava kallioperästä johtuva mahdollinen radonhaitta.

3.1.4 Maanomistus

Kiinteistö 2:125 on seurakunnan omistuksessa. Kiinteistöt 2:8, 2:94 ja 3:34 ovat Kesko Oyj:n omistuksessa. Vesialue (257-470-876-1) kaava-alueen edustalla on yhteisaluetta.



3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta suunnittelujärjestelmästä. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2000 ja niiden tarkistus 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvoston hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys. Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, joka tuli lainvoimaiseksi vuonna 2007, suunnittelualan koillisosa on esitetty virkistysalueeksi. Uudenmaan vaihemaakuntakaavoissa 1-3 suunnittelualueelle ei ole esitetty maakunnallisia maankäyttövarauksia.

Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan luonnos oli nähtävillä alkuvuodesta 2015. Kaavan tavoitteena on tukea kestävästä kilpailukykyä ja hyvinvointia Uudellamaalla. Neljäs vaihekaava tulee olemaan aiempia maakuntakaavoja strategisempi. Siinä määritellään suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Luonnoksessa Porkkalan niemi on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 17.2.1998 lainvoimaiseksi tullut Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaava, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 211 §:n mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Suunnitteluala on merkitty siinä pääosin kyläkeskusten alueeksi (AT). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan kyläasutukselle, sen tarvitsemille työ- ja palvelu- tiloille. Suunnittelualan kaakkoisosassa on luonnonsuojelualuetta (SL). Alueen eteläosassa on vesiliikenteen alue (LV), joka varataan asutuksen yhteiskäyttöisille laituripaikoille pysäköintialueineen. Alueella sallitaan veneilyä palveleva rakentaminen.

Asemakaava

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

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu asemakaavoitusta varten ja se on hyväksytty Kirkkonummen kunnassa 16.11.2016/ Markku Korhonen.



19.1.2017

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Alueella laaditut selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kohdassa 1.5.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella toimivan leirikeskuksen laajentaminen ja kehittäminen. Luonnosvaiheen jälkeen eteläpuolisten kiinteistöjen maanomistaja ilmoitti kunnalle tarpeensa omistamansa alueen maankäytön järjestämiseen uusien kokoustilojen sekä henkilökunnan virkistyskäyttöön osoitettavien rakennusten toteuttamiseen. Tästä syystä Keskon omistamat kiinteistöt liitettiin kaava-alueeseen.

Alue on MRL 72 § tarkoittamaa rantavyöhykettä, jolla on siten suunnittelutarve. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, eikä Saariston ja rannikon osayleiskaava ota kantaa rakentamisen määrään kyläalueella.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Alueen suunnittelu on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli 20.5.2015 § 35 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavan laatijaksi valittiin Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

Kaava tuli vireille 26.6.2015.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta on käsitellyt 22.10.2015 § 69 asemakaavaluonnosta. Asemakaavaluonnos on nähtävänä 23.11. – 18.12.2015 ja 4. – 15.1.2016.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta on käsitellyt 15.6.2016 § 52 kaavan laajennuksen osalta päivitettyä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Tarkemmin osalliset on lueteltu kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu lehdissä Västra Nyland 27.6.2015 sekä Kirkonummen sanomat 28.6.2015.



4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että osallisilla, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa. Osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ajankohtainen kaava-aineisto on nähtävillä kunnanvirastossa ja kunnan internet-sivuilla koko valmistelun ajan.

Ranta-asemakaavaluonnos

Luonnos oli nähtävänä 23.11. – 18.12.2015 ja 4. – 15.1.2016.

Luonnoksesta saatiin 4 huomautusta, joista yhdessä oli useita allekirjoittaneita. Huomautusten johdosta tarkistettiin majoitusrakennuksen rakennusala siten, että rakennus aukeaa pois päin mereltä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 9.4.2015. Tarvittaessa työn kuluessa pidetään myös työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

Kaavaluonnos sekä kaavaehdotus lähetetään lausunnonlehtien osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituille viranomaisille.

Ranta-asemakaavaluonnos

Luonnoksesta saatiin 8 lausuntoa. Lausuntojen johdosta tarkennettiin mm. ranta-alueen s-2 -alueen rajausta, täydennettiin yleisiä määräyksiä M-alueen rakennusoikeuden osalta sekä S-alueen osalta maisematyölupavaatimus. SM-määräykseen lisättiin edellytys muinaisjäännekohteen suojaamisesta rakennustöiden aikana. Rakennustapaohjeistusta sekä jätevesien käsittelyä tarkennettiin määräyksissä. Alueella sijaitsevia sähköjohtoja täydennettiin kartalle.

Kiinteistöt 2:8, 2:94 sekä 3:34 liitettiin Öfvergårdin ranta-asemakaavaan ehdotusvaiheessa. Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan kaava-alueen laajentaminen ei edellytä erillistä luonnosvaiheen kuulemistä Keskon omistamien kiinteistöjen osalta.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maaomistajan tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa seurakuntayhtymän leirikeskusten toiminnan laajentaminen ja kehittäminen. Tavoitteena on mahdollistaa keskuksen ympärivuotinen käyttö sekä parempi majoituskapasiteetti, jota on tällä hetkellä ainoastaan kevythirsirakenteisissa mökeissä. Saunan osalta halutaan mahdollistaa myös yhteistilat opetus- ja kurssikäyttöä sekä parantaa puutteellisia pesutiloja.

Keskon omistamien kiinteistöjen aluetta kehitetään osoittamalla nykyisen päärakennuksen paikalle rakennusoikeutta uusille kokoustiloille, jotka sisältävät myös majoitustiloja, keittiön sekä muita oheistiloja toiminnan tarpeisiin. Lisäksi alueelle sijoitetaan henkilökunnan virkistyskäyttöön soveltuvia rakennuksia sekä rantasauna ja talousrakennuksia.



19.1.2017

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista voidaan johtaa ranta-asemakaavalle seuraavat tavoitteet:

Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailuja 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.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti sekä jätevesihaittojen ehkäisy.

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

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

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa on esitetty seuraavat keskeiset tavoitteet:

Koillisosa ranta-asemakaavan alueesta on varattu virkistysalueeksi. Merkintään liittyy MRL 33 §:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on mm. turvattava virkistyskäyttödellistyksien säilyminen ja alueen saavutettavuus.

Maa- ja metsätalouden harjoittamisen ohella maakuntakaavan valkoisilla alueilla voidaan kuntien oman maankäytön suunnittelun ohjaamina kehittää kunnassa tarpeellisiksi todettuja paikallisia toimintoja. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvitettävä ja otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet, sekä maa- ja metsätaloudellisesti, ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät pelto-, metsä ja muut luontoalueet ja vältettävä niiden tarpeetonta pirstomista.

Kulttuuriympäristöä tulee kehittää sen arvot huomioon ottaen. Suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteet ja sovitettava ne yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

Yleiskaava

Kirkkonummen saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaavan Porkkalan Merikylän kyläkeskuksen aluetta (AT) koskevan kaavamääräyksen mukaan alue varataan kyläasutukselle, sen tarvitsemille työ- ja palvelu- tiloille. Yleiskaavan tavoitteena on kehittää merikylää venesatamiseksi ja palveluineen.



Suunnittelualueen kaakkoisosa on luonnonsuojelualue (SL). Määräyksen mukaan alueella on kaivamis-, louhimis- tasoittamis- tai täyttämistyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide luvanvaraista siten kuin RakL 124 a §:ssä on säädetty. Alueen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, RA-, RM -alueille tai se tulee käyttää M-alueella.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavoitettavan alueen toiminnot tukeutuvat kiinteistöillä olevaan toimintaan sekä Dragesvikenin ympärille muodostuneeseen yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteellisesti Porkkalantiehen. Leirikeskuksen alue perustuu pääosin alueelle aiemmin toteutuneeseen rakennuskantaan ja toimintoihin sekä niiden täydentämiseen mahdollistaen leiritöiminnan kehittämisen lisäämällä majoitus-, sauna- ja kokoustiloja. RM-korttelialueiden 1 ja 2 välistä kulkee Porkkalantieltä etelään johtava Västeruddintie. Korttelin 1 läpi kulkee sisäinen tieyhteys, Tupluuritie.

Seurakunnan leiritoiminnot sijoittuvat kaava-alueen länsiosaan, kortteleihin 1 ja 2, jotka on osoitettu matkailupalvelujen korttelialueeksi (RM). Korttelialueelle on osoitettu myös olemassa olevat matkailuautojen alue sekä telttailualue ja urheilukentälle varatut alueet, jotka vahvistetaan kaavalla. Rannan edustalla oleva kalliosaari on leirikeskuksen käytössä. Kalliosaarella ovat kaikki leirikeskuksen tarvitsemat venepaikat ja laituri yhteysvenettä varten. Rantautuminen muualle kiinteistön alueelle ei ole mahdollista. RM-korttelialueen lounaisosassa on muinaisjäännös (sm). Pohjoiselle ranta-alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue, jolla on luontoselvityksen mukainen rantaluhta (luo). Rannan puusto toimii myös ekologisenä yhteytenä. Korttelialueiden läpi on osoitettu oleva sähkölinja.

Västeruddintien varrella on olemassa oleva isännöitsijän asuinrakennus osoitettu erillispientaloksi (AO). Alueen keskiosassa Porkkalantien varrella on osoitettu olemassa oleva masto mastoalueeksi (EMT). Alueen kaakkoisosan vanha metsä on osoitettu luontoselvityksen rajauksen mukaisesti suojelualueeksi (S) ja sen pohjoispuolinen metsäalue metsätalous alueeksi (MT).

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee Keskon virkistys- ja kokouskäyttöön tarkoitettuja vapaa-ajan rakennuksia sekä sauna (korttelin 2 tontit 3-5), jotka on osoitettu loma-alueeksi (R-1). Korttelin 2 tontin 4 läpi on osoitettu ajoyhteys tontille 5. Kiinteistön 2:94 maa- ja metsätalousalueen läpi on osoitettu ajoyhteys kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle kiinteistölle 3:30, jolla on myös kulkuoikeus kiinteistön 3:97 rantaan korttelin 2 tontin 5 läpi. Koillisosa kiinteistöistä 2:94 sekä siihen kuuluva luoto on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Linnustollisesti arvokas luoto on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo-2). Alueen itäosaan on osoitettu liito-oravan elinpiiri s-1 -rajauksella. Rajaus sisältää myös paikallisesti huomattavan arvokkaan runsaslahopuustoisien kangasmetsän.

Vesialue leirikeskuksen edustalla on osoitettu vesialueeksi (W).

5.1.1 Mitoitus

Alueen kokonaispinta-ala on n. 232 000 m². Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä 3 560 k-m². Aluetehokkuudeksi muodostuu ea=0,02. Luonnollisen rantaviivan pituus on 880 metriä.



19.1.2017

Alue työllistää koulujen kesäloma-aikaan kesäkuusta elokuun puoliväliin leirien aikana noin 20 henkeä. Uusi majoitusrakennus mahdollistaa ympärivuotisen majoituksen leirikeskusten alueella. Talviaikaan leirejä järjestetään kuitenkin vain vähän.

Nykyinen seurakuntayhtymän leirikeskusten majoituskapasiteetti, 50, kasvaa yhteensä 100 majoituspaikkaan. Keskon tontilla 3 on majoitustilat sekä sauna henkilökunnan käyttöön. Tontin 4 päärakennukseen sijoittuvat kokous- ja majoitus- sekä saunatilat noin 20 hengelle. Saunarakennuksissa on erilliset osastot miehille ja naisille sekä yhteistiloja. Tontilla 5 on erillinen majoitus- ja saunakokonaisuus.

Käyttötarkoitus	pinta-ala (m ²)	rakennusoikeus (k-m ²)	tehokkuus (e=)
AO	2 134	150	0,07
RM	56 181	1750	0,03
R-1	27 056	1660	0,06
EMT	2 801	-	-
S	41 135	-	-
M	60 230	-	-
W	38 898	-	-
katu/kaavatie	3 539	-	-

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen määrästä, sopimisesta ympäristöön, rannan kasvillisuuden säilyttämisestä, ympäristön hoidosta sekä jätevesien käsittelystä. Luonto- ja maisemaselvityksissä esille tuodut arvot on huomioitu kaavan aluevarauksissa ja määräyksissä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AO Erillispientelöjen korttelialue.

Alueella oleva isännöitsijän asuinrakennus on osoitettu merkinnällä.

Alueen asuinrakennusoikeus on 120 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa 30 k-m² talousrakennuksen. Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Tonttitehokkuudeksi muodostuu e=0,07.

RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueen pohjoisosa on seurakunnan leirikäytössä ja osoitettu matkailupalvelujen korttelialueeksi (RM). Västeruddintie jakaa alueen kahdeksi kortteliksi, joista rannan puolisella sijaitsevat päärakennus sekä uudet majoitus- ja saunatilat, itäpuolisella majoitusmökkit sekä matkailuvaunu- ja telttailualue.

Kaavassa on osoitettu olemassa olevien päärakennuksen, majoitusmökkien ja talousrakennusten rakennusalat sekä rakennusalat uudelle ympärivuotiseen majoituskäyttöön tarkoitettulle 600 k-m² majoitusrakennukselle ja 200 k-m² saunarakennukselle, johon kuuluvat myös kokoontumistila sekä erilliset pukuhuone- ja suihkutilat miehille ja naisille.

Rakennusoikeus on leirikeskusten RM-korttelialueilla majoitusrakennusten osalta 1300 k-m², talousrakennusten 250 k-m² ja saunan 200 k-m². Rakennusoikeus on yhteensä 1750 k-m². Päärakennuksen ja uuden majoitusrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on



kaksi, muiden rakennusten yksi. Tehokkuus RM-tonteilla on yhteensä $e=0,03$. Alueella on olemassa olevat asuntovaunujen ja matkailuautojen alue sekä telttailualue, jotka vahvistetaan kaavalla. Kaavassa on osoitettu urheilukentälle varattu alue kalliolle, nykyistä etäämmäs rannasta.

RM-korttelialueen 1 läpi on osoitettu etelään johtava sähkölinja. Korttelialueen 2 eteläosassa on muinaisjäännös (sm) ja luoteisosassa on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue, metsälain mukainen rantaluhta, joka on osoitettu luo-merkinnällä. Rantavyöhykkeelle on osoitettu s-2-merkinnällä luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jota on hoidettava maisemaa oleellisesti muuttamatta. Tarkoituksena on säilyttää ranta puusto ja kasvillisuus suojana rantamaisemaan kohdistuvien vaikutusten pienentämiseksi sekä säilyttää ranta ekologisenä käytävänä eläimistölle luontoselvityksen mukaisesti.

Korttelialueiden autopaikat sijaitsevat päärakennuksen yhteydessä sekä Tupluurintien varrella majoitusmökkien läheisyydessä.

R-1 Loma-alue, jolle saa rakentaa loman- ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia yleiseen tai yhteisöjen käyttöön.

Korttelialueen 2 tontit 3 - 5 on osoitettu Kesko Oyj:n ympärivuotiseen kokous-, -edustus- ja virkistyskäyttöön (R-1). Tontille 3 on osoitettu yhteensä 400 k-m² vapaa-ajanrakennukselle ja 60 k-m² saunalle. Tonttitehokkuus on $e=0,05$. Nykyisen päärakennuksen paikalle tontille 4 on osoitettu 880 k-m² rakennusoikeutta uusille kokoustiloille, jotka sisältävät majoitustiloja, keittiön sekä muita oheistiloja toiminnan tarpeisiin. Alueelle on osoitettu myös 120 k-m² rantasauna sekä talousrakennuksia 80 k-m². Tonttitehokkuus on $e=0,08$. Tontille 5 on osoitettu 120 k-m² vapaa-ajan rakennus henkilökunnan virkistyskäyttöön. Tonttitehokkuus on $e=0,02$. Päärakennuksen ja vapaa-ajan rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi, korttelissa $\frac{1}{2}$ k I, muiden rakennusten yksi.

EMT Mastoalue.

Merkinnällä on osoitettu olemassa oleva telemasto suoja-alueineen alueen keskiosassa. Alueella on toimintaan liittyvä olemassa oleva rakennus. Korttelialueen läpi on osoitettu etelään johtava ajoyhteys sekä sähkölinjat. Alueelle saa toteuttaa toimintaan liittyviä rakennuksia ja rakenteita.

5.3.2 Muut alueet

S Suojelualue

Alue on tarkoitettu yksityismaiden suojelualueeksi. Aluetta tulee hoitaa siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät, eivätkä alueen luontoarvot heikkene.

Alueella sijaitsevat luontoselvityksen kohteet 10 ja 11: muu huomionarvoinen luontotyyppi, runsaasti lahoppuuta sisältävä metsikkö sekä metsälain mukainen ruoho-, heinä- ja saniaiskorpi.

M Maa- ja metsätalousalue

Merkinnällä on osoitettu metsäalueet kaava-alueen pohjois- ja keskiosassa. Aluetta on hoidettava metsälain säädöksen mukaan.

Kiinteistöä 3:30 varten on järjestettävä ajoyhteys kiinteistön 2:94 kautta Västeruddintielle.



19.1.2017

W Vesialue

Merkinnällä on osoitettu yhteisomistuksessa oleva vesialue. Vesialueen koillisosassa sijaitsee metsälain mukainen rantaluhta, joka on merkitty luo-merkinnällä.

Katu/kaavatie

Alueen läpi kulkeva yksityistie, Västeruddintie, on merkitty katu/kaavatieksi. Tie säilyy yksityistienä.

sm Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös

Merkinnällä on osoitettu alueelta muinaisjäänösselvityksessä löytynyt ajoittamaton rökkiö. Rökkiö tulee merkitä ja suojata lähialueen rakentamisen ajaksi.

Kaavamääräyksen mukaan Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaista. Muinaisjäänöskohde tulee suojata rakennustöiden aikana.

luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Pohjoiselle ranta-alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue, jolla on luontoselvityksen mukainen rantaluhta (luo).

luo-2 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Linnustollisesti arvokas alue. Pesimärauhan turvaamiseksi mairinnousua ja leiriytymistä tulee välttää lintuluodoilla pesimäaikana.

s-1 Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa

Aluetta on hoidettava maiseman luonnetta oleellisesti muuttamatta. Alueen maiseman lehtoja/ tai metsänluonne on säilytettävä. Alueella ei ole sallittua tehdä liito-oravan elinedellytyksiä heikentäviä toimenpiteitä.

s-2 Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa

Rannalle on merkitty vyöhyke, jota on hoidettava maiseman luonnetta oleellisesti muuttamatta. Rantapuusto toimii mm. lepakoille tärkeän ekologisen yhteyden. Samalla vyöhyke vähentää rakentamisen maisemallisia vaikutuksia rantamaisemassa.

5.4 YLEISET MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen sekä loma- ja matkailualueet.

Eryistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen, joiden tulee sopeutua maisemaan.

Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väritystä. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelun, värikyksen ja sijainnin osalta. Korttelin 2 tonteilla 1, 3 ja 4 rakennusmassat tulee rytmittää porrastuksin ja julkisivut jaotella pienempiin osiin yli 200 k-m² suuruisissa rakennusmassoissa.

Rakennusalan ulkopuolelle jäävän tontin osan puustoa on hoidettava niin, että sen ominaispiirteet säilyvät. Suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa maisemankuvaa eikä



luonnon monimuotoisuutta. Kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena niin, että vain rantapuuston vähäinen harventaminen on tarvittaessa sallittua.

Korttelialueilla rakennusten alimman kerroksen alapohja ei saa olla alle N2000 +3,0 m tason alapuolella.

Kiinteistöä 3:30 varten on järjestettävä ajoyhteys korttelin 2 tontin 5 kautta kiinteistön 3:97 rantaan. Korttelin 2 tonttia 5 varten on järjestettävä ajoyhteys korttelin 2 tontin 4 kautta Västeruddintielle.

Jätevedet

Jätevedet tulee käsitellä ensisijaisesti keskitetysti, mikäli erillisellä tutkimuksella ja tarkemmilla suunnitelmilla voidaan osoittaa, ettei toimenpiteistä aiheudu ympäristölle tai terveydelle haittaa. Jos rakennusta ei voida liittää keskitettyyn järjestelmään, ei vesikäymälää saa rakentaa.

Puhtaan käyttöveden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä tulee laatia suunnitelma joka on hyväksyttävä kunnan viranomaisilla ennen rakentamiseen ryhtymistä. Jätevedet on puhdistettava valtioneuvoston talousvesistä antaman asetuksen (209/2011) ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten edellyttämällä tavalla.

Ympäristöhäiriöt

Rakentamisessa on otettava huomioon mahdollinen radonhaitta.

Suojelualue

Alue on tarkoitettu yksityismaiden suojelualueeksi. Aluetta tulee hoitaa siten, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät, eivätkä alueen luonnonarvot heikkene.

Maa- ja metsätalousalueet

Aluetta on hoidettava metsälain säädöksen mukaan.

5.5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisesti määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutusten arviointi perustuu kaavan lähtötietoihin, kunnan ja viranomaisten sekä toimijoiden vastaavan antamiin tietoihin, kaavoituksen yhteydessä laadittuihin selvityksiin sekä karttatarkasteluihin ja maastokäynteihin. Vaikutusten arviointi on laadittu asiantuntija-arviona.

Ranta-asemakaavan vaikutuksia on tarkasteltu kaava-alueella sekä sen vaikutusalueella Drakesvikenin ympäristössä.

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Uudisrakennukset on sijoitettu lähelle rantaa, lähelle nykyisiä päärakennuksia. Alue on Dragesvikenin ympärille muodostunutta yleiskaavan mukaista asutusta.

Kaavan toteutuminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Rakennukset sijoittuvat puustoiselle alueelle rantaan. Kaava-alueella oleva rakennettu ympäristö täydentyi. Rakennukset on mahdollista ilmeeltään ja väritykseltään sovittaa olemassa oleviin rakennuksiin, jotta alueesta muodostuu yhtenäinen. Vaikutusalueen taajamakuvasa vaikutus on vähäinen. Puusto suojaa näkymiä merenlahdelle päin ja kaavassa on annettu erityisiä määräyksiä rantapuuston säilyttämisestä. Ympäristöön soveltuvat rakennusmateriaalit sekä väritys edesauttavat vaikutuksen vähentämisessä. Rakennusmassaa voidaan rytmittää ja sovittaa maastoon esimerkiksi porrastuksin ja muodostamalla kokonaisuus useammasta toisiinsa kytketystä osasta yhden suuren massan sijaan, toiminnallinen tarkoituksenmukaisuus huomioiden.

Kulttuuriympäristö ja maisema

Ranta-asemakaava-alueella ei ole rakennuskulttuuriarvoja, joihin kaavan toteutuminen voisi vaikuttaa.

Kaava-alueen vaikutusalueella sijaitsee kolme yleiskaavassa paikallisesti mielenkiintoiseksi rakennuskulttuurikohteeksi merkittyä asuinrakennusta. Muutokset kohdistuvat kaava-alueen länsiosaan. Idässä olevaan rakennuskulttuurikohteeseen kaavan toteutumisella ei siten ole vaikutusta. Lahden vastakkaisella puolella olevalle rakennuskulttuurin kohteelle etäisyys on yli 300 metriä. Uudisrakennukset saattaisivat näkyä ko. asuinrakennukselta avautuvassa näkymässä tai yleensä rantamaisemassa, mikäli uudisrakennusten ja rannan välissä ei säilyisi riittävästi puustoa tai ne eivät ulkoasultaan, kuten värityksen kannalta, ja massoiteltultaan soveltuisi ympäristöön.

Kaavassa on annettu määräyksiä rantapuuston säilyttämisestä ja käsittelystä, joten puusto tulee tarjoamaan riittävän suojan, eikä kaavalla ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöön tai maisemaan. Saunarakennusta suojaavat myös eteläpuolinen kallio-kumpare sekä rannan edustan kalliosaari, jotka estävät rakennusta näkymästä merelle tai vastarannalle. Saunan edustalla on varsin suojaisa lahti. Kaavassa on edellytetty, että rakennusten sopeutumiseen ympäristöön kiinnitetään erityistä huomiota. Määräysten mukaisella toteutuksen vaikutukset jäävät vähäisiksi.

Vaikutus inventoituihin maakunnallisiin ja ehdotettuun valtakunnalliseen maisema-alueeseen on niin ikään vähäinen.



Kuva: Saunan rakennuspaikka jää rantapuuston suojaan.



Kaava-alueelta inventoinnissa löytynyt muinaisjäännös on merkitty kaavaan sm-merkinnällä ja täydentävällä määräyksellä. Alueen rajalla sijaitsevan pienen luodon kupeessa oleva hylky jäänee kaava-alueen ulkopuolelle. Luodon ympäristö on ruovikoitunut ja luontoselvityksen mukainen rantaluhta on osoitettu kaavassa luo-merkinnällä. Rantasauha on sijoitettu myös etelämmäs ja rannan käyttö suuntautuu siten rannan eteläosaan sekä suuremman kalliosaarenalueelle eikä kaavan toteutumisella ole vaikutusta hylkyyn.

Väestö, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavan toteutuminen mahdollistaa alueelle 50 uutta seurakunnan leirikäytössä olevaa majoituspaikkaa. Lisäksi Keskon alueelle voi muodostua 10-15 kokoustiloihin liittyvää majoituspaikkaa sekä henkilökunnan vapaa-ajanviettoa. Hetkellisesti alueella majoittuva väkimäärä kasvaa muutamalla kymmenellä hengellä kaavan toteutuksen myötä. Majoituskapasiteetin lisääntyminen voi edesauttaa myös välillisesti lähialueen palvelujen kannattavuutta ja siten sillä voi olla positiivinen vaikutus elinkeinotoimintaan kaavan vaikutusalueella. Alueen toiminta mahdollistaa noin 20 työpaikkaa leiriaikana.

Liikenne

Kaava-alueen pohjoispuolella on Kirkkonummi-Porkkala -linjan päätepysäkki, joten alue on saavutettavissa julkisella liikenteellä. Alueelle saavutaan ensisijaisesti kuitenkin tilausajolla. Kaavasta johtuva liikenteen lisäys on siten vähäinen. Nopeudet kääntöpaikalla ovat hiljaisia, sillä siltä jatkuvat Västeruddintie ja Dragetintie ovat varsin kapeita. Näkemät Tupluurintien liittymästä ovat riittävät, sillä kääntöpaikka on varsin laaja. Näkyvyys on hyvä myös Keskon kiinteistön liittymässä Västeuddintielle, sillä liittymä sijaitsee tien ulkomutkassa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella muodostuvat jätevedet käsitellään voimassa olevien ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti kiinteistöllä tai kerätään umpisäiliöön. Uudet rakennukset liitetään olemassa olevaan järjestelmään.

Kaavassa on annettu määräys radonhaitan huomioimisesta rakentamisessa.

Ranta on tulvavaara-aluetta, joten kaavassa on määräys rakennusten alimman lattiapinnan korkeustasosta meren pinnasta.

5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maa- ja kallioperä

Alueen maaperä on kalliota ja soveltuu rakentamiseen. Uudisrakennukset sekä toiminnot on sijoitettu tasaisiin maastonkohtiin, jotta maastonmuokkaustarve on mahdollisimman vähäinen.

Luonnonympäristö

Vanhan metsän alue kaava-alueen itäosassa on yleiskaavan ja alueelle laaditun tarkennetun luontoselvityksen rajauksen mukaisesti osoitettu suojelualueeksi ja sijaitsee etäällä leiritoiminnoista. Luontoselvityksessä säilytettäväksi ehdotettu rantaluhta on merkitty kaavaan luo-merkinnällä ja ranta-alueelle osoitettu s-2 –vyöhyke, joka toimii ekologisena yhteytenä sekä vähentää samalla vaikutuksia rantamaisemaan. Tälle alueelle ei kohdistu muutostarpeita. Muut alueella todetut metsälain mukaiset kohteet on selvityksessä todettu tavanomaisiksi. Metsälaki on oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella voimassa

19.1.2017

vain maa- ja metsätalouteen ja virkistyskäyttöön osoitetuilla alueilla, joten kyläalueella (AT) sitä ei sovelleta.

Kaavan varaukset ja määräykset turvaavat siten alueella todettujen luontoarvojen säilymistä, eikä kaavan toteutus vaaranna arvojen säilymistä.

Majoituskapasiteetin lisäys saattaa aiheuttaa maaston kulumista kallioalueilla, joilla kasvava sammal- ja jäkäläkasvusto kulkemisen seurauksena tuhoutuu. Kulkeminen on kuitenkin leirikeskuksen alueella nykyäänkin painottunut tietyille poluille ja reiteille, joita todennäköisesti käytetään myös jatkossa. Tällöin näiden ulkopuolella oleva maasto säästyy kulutukselta. Alueelle on toteutettu myös rakennettuja hiekkateitä, mikä vähentää kulkemista metsäpohjaisessa maastossa ja siten edesauttaa kasvillisuuden säilymistä.



Kuva: Rehevää rantaluhtaa alueen luoteisosassa ja vastarannalla näkyviä rakennuksia.

Keskon alueella voidaan niin ikään ohjata kulkemista poluille, jotta pihapiirin ulkopuolisen kalliomaaston liiallinen kuluminen vältetään. s-1 -rajaus määräyksineen turvaa sekä liito-oravalle soveltuvan runsaslahopuustoisien kangasmetsän säilymistä, jolloin niihin ei kohdistu vaikutuksia. Alue jää etäälle rakennettavista korttelialueista.

Pohja- ja pintavedet

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualue liitetään olemassa olevaan tai toteutettavaan kiinteistökohtaiseen jätevesijärjestelmään. Määräysten ja lakien mukaisella toiminnalla vaikutukset pohja- tai pintavesiin pysyvät vähäisinä.

Kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueella muodostuvien hulevesien määrään. Mahdollinen lisäys ei muodostu ongelmaksi meren läheisyyden takia, vaan pintavedet valuvat mereen.



5.5.3 Taloudelliset vaikutukset

Uudisrakennukset liitetään olevaan kiinteistökohtaiseen jätevesi- ja käyttövesijärjestelmään, josta syntyvät kustannukset maksaa maanomistaja.

Välillisesti kaavan toteutuksella voi olla positiivinen vaikutus vaikutusalueen palveluiden kannattavuuteen ja elinkeinotoimintaan, mikäli palveluja käytetään entistä enemmän majoittujien toimesta.

5.5.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset

Viihtyisän ympäristön luomiseksi tulee kiinnittää huomiota uusien rakennusten ja rakenteiden sovittamiseen ympäristöön sekä oleviin rakennuksiin. Rakennusten julkisivuissa on suositeltavaa käyttää maisemaan ja ympäristöön soveltuvia materiaaleja sekä värejä ja suuria rakennusmassoja on suositeltavaa rytmittää porrastuksin tai pienempiin, toisiinsa kytkettyihin osiin. Myös istutukset ja olevan puuston ja kasvillisuuden säilyttäminen ja suojaaminen kulutukselta lisäävät viihtyisyyttä. Samalla pienenevät muut maismaan kohdistuvat vaikutukset, millä on myös positiivista sosiaalista vaikutusta, kun tuttu maisema merenlahdella säilyy.

Rakennukset on mahdollista suunnitella ja sijoittaa siten, että ulko-oleskelualueet sijoituvat niiden suojaan, mikä vähentää mm. näiltä lähiympäristöön kohdistuvia meluvaikutuksia.

Alueen elinkeinoelämän kohentumisella sekä palveluiden paranemisella ja työpaikkojen lisääntymisellä on positiivisia sosiaalisia vaikutuksia.



Kuva: Näkymä kaupan edustan laitureilta kohti ranta-asemakaava-alueetta. Kuvan vasemmassa reunassa näkyy alueen pohjoispuolella sijaitsevia rakennuksia. Seurakunnan alueella oleva päärakennus ei näkymässä erotu.

5.6 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueen maaperä on kalliota, joten radonhaitta tulee huomioida alueen rakentamisessa.

5.7 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat selostuksen liitteenä.



19.1.2017

5.8 NIMISTÖ

Nimistö säilyy entisellään. Västeruddintie on olemassa oleva yksityistie.

Suomeksi _____ Ruotsiksi _____

Kadut

Västeruddintie Västeruddsvägen

5.9 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TAVOITTEISIIN

Kirkkonummen saariston ja rannikon osayleiskaava ei ota kantaa alueen rakentamisen määrään. Ranta-asemakaava-alueen rakennusoikeus kasvaa nykyisin toteutuneesta hieman. Yleiskaavan tavoitteena ollut Porkkalan merikylä ei ole toteutunut. Yleiskaavan tavoitteena on myös ollut kehittää Porkkalanniemestä elävä ja omaleimainen alue. Seurakunnan leiritoiminta sekä Keskon kokous- ja virkistyskäyttö soveltuu siten yleiskaavan mukaiselle kyläalueelle ja se tukee yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti kylän toimintaa, palveluita ja niiden kehittämistä sekä elävöittämistä. Lisäksi toiminnan kasvu tukee alueelle liikennöitävän linja-autovuoron kannattavuutta. Yleiskaavan mukainen suojelualue on huomioitu ja osoitettu ranta-asemakaavassa. Ranta-asemakaavan toteutus ei vaaranna yleiskaavassa osoitettujen rakennuskulttuurikohteiden arvojen säilymistä. Ranta-asemakaava on siten yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

5.10 KAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Maakuntakaavassa alue on pääosin ns. valkoista aluetta, jolle voi sijoittua vaikutukseltaan paikallista maankäyttöä. Porkkalanniemi on 4. maakuntakaavaluonnoksessa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Ranta-asemakaavalla osoitettu uusi rakentaminen on pyritty sijoittamaan siten, ettei sillä ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan. Kaavoitettava alue on varsin metsäistä ympäristöä ja rantapuusto uusien rakennusten kohdalla tiheää. Rantapuusto on kaavassa edellytetty säilyväksi. Kaavalla ei ole vaikutusta rakennuskulttuurin arvojen säilymiseen.

Ranta-asemakaava-alueen koillisosa on maakuntakaavassa varattu virkistykseen. Ranta-asemakaavassa alue säilyy rakentamattomana metsätalousalueena, jolla ulkoilu on mahdollista jokamiehen oikeuksin. Ranta-asemakaava on siten maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

5.11 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja on suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria. Alue sijaitsee rakennetulla ranta-alueella alueella, joka on yleiskaavan mukaista kyläaluetta. Matkailu-, loma- ja vapaa-ajanaluevaraukset täydentävät siten olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukevat alueen palveluiden sekä julkisen liikenteen kannattavuutta ja toteuttavat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Tulvavaara on huomioitu rakentamista koskevana määräyksenä, jolloin tulviin liittyvä taloudellisten vahinkojen riski pienenee. Alue liitetään kiinteistökohtaiseen jätevesijärjestelmään ja noudatetaan muutoinkin voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä. Kaavan toteutuksella ei ole merkittävää vaikutusta maakunnallisiin tai ehdotettuihin valtakunnallisiin maisema-arvoihin. Rakentaminen on pyritty myös rakennuspaikan sijainnin



sekä määräysten kautta sovittamaan rantamaisemaan. Vaikutusten arviointi täydentää alueen rakentamisen ohjeistusta siten, että vaikutukset jäävät vähäisiksi.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Kaavan toteutuksesta vastaa maanomistaja.

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksesta seurataan kaavamääräysten, ajantasaisen lainsäädännön sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten noudattamista. Toteutuksen seurannasta vastaa Kirkkonummen kunta.