

KIRKKONUMMEN KUNTA

POHJOINEN KIRKKONUMMI

KYLMÄLÄN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Kylmälan osayleiskaavan päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kuntatekniikan lautakunnassa (14.6.2018, § 87). Kylmäla sijaitsee kunnan pohjoisosassa Veikkolan taajaman ja Evitskogin kylän välissä. Suunnitteluvuonna on laajuudeltaan noin 15 km² ja siellä asuu noin 700 asukasta (tilanne v. 2023). Merkittävä osa rakennuskannasta on vapaa-ajan asuntoja.

Alueen länsiosalle on ominaista itäosaa suurempia tilakoot ja maisemassa selvästi erottuva maatalouden harjoittaminen, johon kuuluu usein joko itsenäisenä tai liitännäistoimintana myös hevostalous. Itäosa on myös rakenteeltaan tiiviimpää ja sen sijainti lähempänä Veikkolan taajamaa aiheuttaa painetta asutuksen leviämälle ja erityisesti jo käytössä olevien rakennuspaikkojen uudisrakentamiselle.

Taustana suunnitteluhankkeelle on Kylmälan alueelle kohdistuva rakentamispaine. Alueella sijaitsee paljon pieniä kiinteistöjä ja maanomistus on alueella varsin pirstoutunutta. Maanomistuksyksiköitä on kaikkiaan yli 700 ja maanomistajia yli tuhat. Kunnalla on alueella vain vähän maanomistusta.

Osayleiskaavan tavoitteena on eheyttää kylärakennetta, ohjata asuminen sille sopiviin paikkoihin sekä osoittaa alueelle riittävät virkistysalueet ja johdonmukaiset ulkoilu- ja ratsastusreitit. Osayleiskaavassa tutkitaan myös liikenneturvallisuuden parantamismahdollisuuksia ja -tarpeita

ja varaudutaan alueen palvelutarpeen kasvuun. Osalle aluetta on jo toteutettu vesihuollon verkosto.

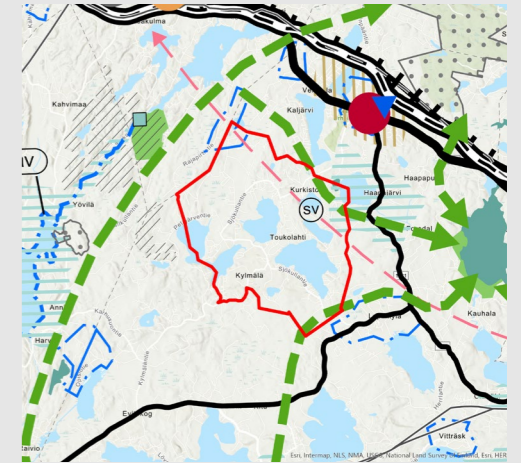
Erityisenä haasteena osayleiskaava-alueella on ympärivuotisen asuinrakentamisen määrän ohjaaminen maankäyttö- ja rakennuslain säästöjen mukaisesti. Erityisesti suunnitteluvuonna itäosassa on vapaa-ajankäytössä olevien rakennusten osuus merkittävä, ollen jopa noin puolet rakennuskannasta. Niiden käyttötarkoituksen muutokset ympärivuotiseksi asunoksi aiheuttaisivat kiinteistöjen käyttöasteen nousua ja lisärakentamista. Myös alimitoitettu ja kunnoltaan heikko liikenneverkko aiheuttaa haasteita merkittävälle asumisen lisäykselle. Ainakin osalla aluetta em. tekijät saattaisivat aiheuttaa tarpeen asemakaavoitukselle, joka ei ole kuitenkaan kustannustehokasta.

Suuri osa suunnitteluvuonna vesihuoltoa on edelleen kiinteistökohtaisten ratkaisujen varassa, vaikka vesiosuuskunnan verkosto käsittää melko laajan alueen. Hieman noin sata taloutta on liittynyt verkostoon, mutta potentiaalisten liittyjien määrä on huomattavasti suurempi. Kaavan valmistelussa tutkitaan ympärivuotisen asumisen mitoituspäätökset.

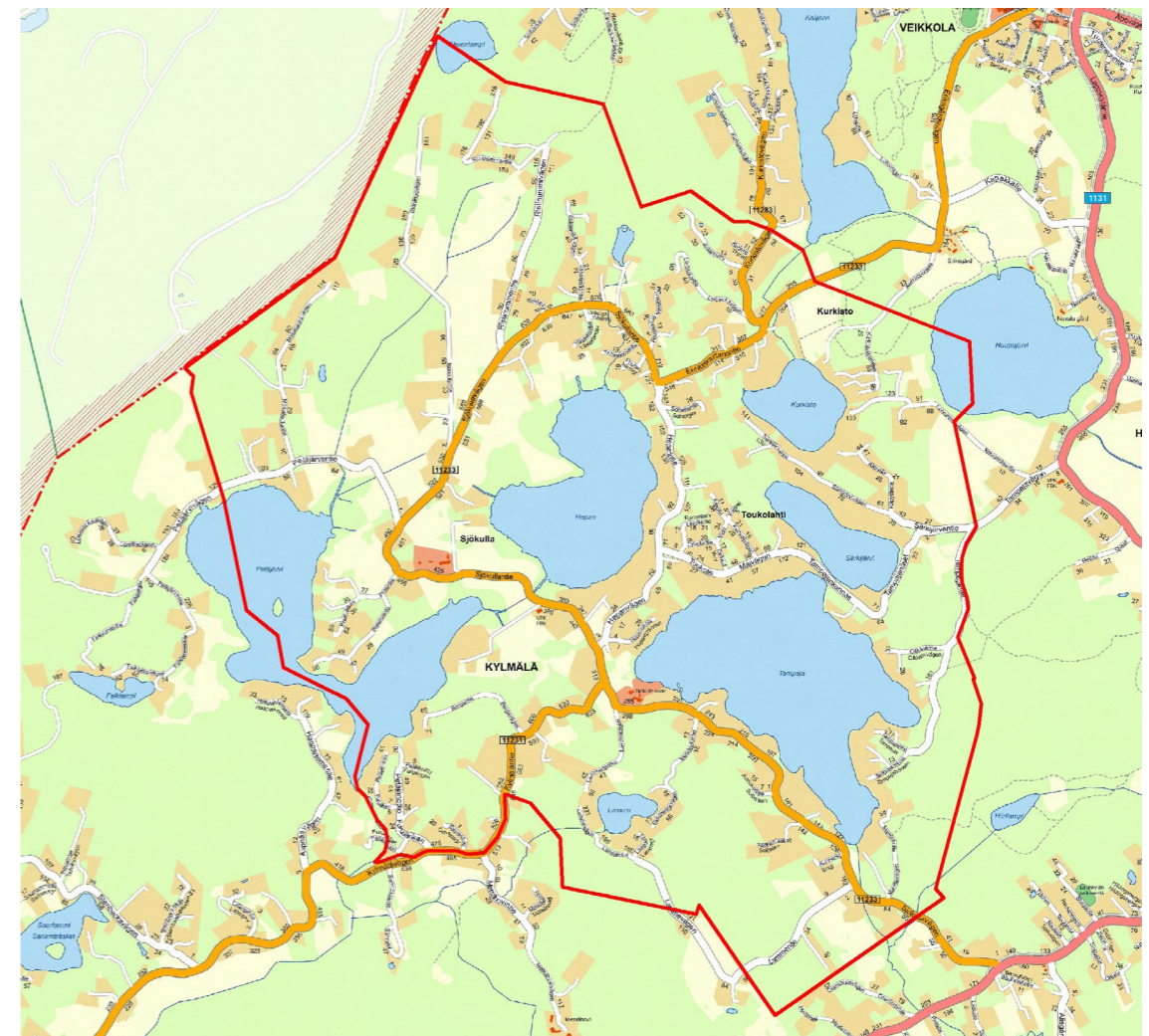
SUUNNITTELUTILANNE

Uusimaa-kaavassa 2050 on alueelle osoitettu aluevarausmerkintänä Heparinjärven ja Haapajärven suojelualueet. Pohjavesialueen ominaisuusmerkintä sijaitsee Ahvenlammen tuntumassa sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue Haapajärven ympäristössä. Lisäksi alueen kautta kulkee siirtoviemärin yhteystarpeen kehittämisperiaatemarkintä sekä viheryhteystarpeen kehittämisperiaatemarkintöjä. Suurinta osaa alueesta ei kuitenkaan koske mikään erityinen aluevaraus-, kohde-, viiva-, ominaisuus- tai kehittämisperiaatemarkintä, joten niiden osalta maankäyttöä ohjaavat Uusimaa-kaavan 2050 yleiset suunnittelumääräykset. Alueella on voimassa Sjökullan oppimiskeskuksen ja Lugnetin asemakaavat.

Osayleiskaavaluonnos oli yhdyskuntatekniikan lautakunnan käsittelyssä 25.3.2010 (§ 22) ja osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä syksyllä 2016 (kh 1.6.2015, § 195). Tämä jälkeen on tehty mm. maankäyttö- ja rakennuslakiin muutoksia, jotka edellyttävät tarkistetun ehdotuksen laatimista. Kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditaan ns. kaavoittajan vastineet valmisteltaessa tarkistettua ehdotusta päätöksentekoa varten vuonna 2025. Osayleiskaava on määrä valmistella hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2026.



Maakuntakaavatilanne



Kylmälan osayleiskaava-alueen rajaus