

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Kunta	<b>Kirkkonummi</b>
Kaavan nimi	<b>VESITORNINMÄKI</b> <b>Asemakaava ja asemakaavan muutos</b> Asemakaavassa muodostuu korttelit 450–460 sekä niihin rajoittuvat katualueet, virkistysalueet ja puistoalueet. Asemakaavan muutos koskee Kyrkvallan ja Jokiniityn asemakaavaa, Jolkbynlaakso–Pappilanmäki–Rajakumpu sekä Heikkilä I asemakaavaa.
Laatija	Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy Arkkitehti Mikko Rusanen
Vireilletulo	Kuulutus 12.10.2012
Käsittelyt	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Yhdyskuntatekniikan lautakunta 20.9.2012 <u>Asemakaavaluonnos</u> Yhdyskuntatekniikan lautakunta 22.5.2014 <u>Asemakaavaehdotus</u> Yhdyskuntatekniikan lautakunta 17.9.2015 Kunnanhallitus 19.10.2015 <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> Yhdyskuntatekniikan lautakunta 21.4.2016 Kunnanhallitus Kunnanvaltuusto
Hankenumero	12500
Piirustukset	Asemakaava, nro 3251 Havainnekuva, nro 3252

## SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1.	TIIVISTELMÄ .....	5
1.1	Kaavan sisältö .....	5
1.2	Kaavaprosessin vaiheet .....	5
1.3	Kaavan toteuttaminen.....	5
2.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	6
2.1	Kaavan tarkoitus .....	6
2.2	Suunnittelualueen kuvaus .....	6
2.2.1	Alueen yleiskuvaus.....	6
2.2.2	Luonnonympäristö.....	7
2.2.3	Rakennettu ympäristö .....	10
2.2.4	Maanomistus .....	14
2.3	Suunnittelutilanne.....	14
2.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	14
2.3.2	Maakuntakaava .....	15
2.3.3	Kirkkonummen yleiskaava 2020 ja Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava .....	16
2.3.4	Asemakaavat.....	17
2.3.5	Muut kaava-aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja selvitykset.....	18
3.	SUUNNITTELUN VAIHEET .....	19
3.1	Asemakaavas suunnittelun tarve .....	19
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
3.2.1	Osalliset.....	19
3.2.2	Vireille tulo.....	19
3.2.3	Päätöksentekovaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
3.2.4	Viranomaisyhteistyö .....	22
3.3	Suunnitteluratkaisu ja sen perustelut .....	22
3.3.1	Lähtökohtaiset tavoitteet .....	22
3.3.2	Alustavat vaihtoehdot ja niistä saatu palaute .....	24
4.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	28
4.1	Asemakaavan rakenne.....	28
4.2	Mitoitus .....	30
4.3	Kaavan vaikutukset .....	31
4.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	31
4.3.2	Vaikutukset luonnonympäristöön .....	34
4.3.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin .....	35
4.3.4	Vaikutukset talouteen.....	35
4.3.5	Ympäristön häiriötekijät .....	36
4.3.6	Yhteenvedo.....	36
4.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	38
4.5	Nimistö .....	38
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	39
5.1	Kaavan toteuttamista ohjaavat suunnitelmat .....	39
5.2	Toteuttamisen ajoitus.....	39

## LUETTELO KAAVASELOSTUKSEN LIITTEISTÄ:

<b>Liite 1</b>	Asemakaavan seurantalomake
<b>Liite 2</b>	Asemakaavakartta ja -määräykset
<b>Liite 3</b>	Rakeisuuskartta
<b>Liite 4</b>	Havainnekuva
<b>Liite 5</b>	Näkymä keskustan suunnasta Vesitorninmäelle
<b>Liite 6</b>	Näkymä oppimiskeskuksen suunnasta Vesitorninmäelle
<b>Liite 7</b>	Ote ajantasa-asebakaavasta
<b>Liite 8</b>	Maanomistuskartta
<b>Liite 9</b>	Maiseman ja kulttuuriympäristön kannalta merkittävät kohteet
<b>Liite 10</b>	Liikenteen toiminnallisuuden alustava tarkastelu
<b>Liite 11</b>	Esteettömät reitit
<b>Liite 12</b>	Periaateleikkaukset
<b>Liite 13</b>	Hulevesien hallintasuunnitelma
<b>Liite 14</b>	Katujen ja pysäköinnin yleissuunnitelma
<b>Liite 15</b>	Lumen kasaupaikat
<b>Liite 16</b>	Näkymä Kyrkvallan pientaloalueelta

## LUETTELO KAAVAN LIITTEISTÄ:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Vesitorninmäki, Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje
- Vesitorninmäen kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2016)
- Vesitorninmäki, Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 2015)
- Vesitorninmäki, Uusiutuvan energian ratkaisut (Optiplan, 2015)
- Vesitorninmäki ja Juhlakallio, Kaava-alueiden arkeologinen inventointi 22.-23.10.2013 (Satu Koivisto, Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut, 2013)
- Vesitorninmäki, Luontoselvitys (Juha Kiiski, Ramboll Finland Oy, 2015)
- Vesitorninmäki, Hulevesiselvitys (Petter Kohonen, Ramboll Finland Oy, 2015)
- Vesitorninmäki, Maiseman ja kulttuuriympäristön kannalta merkittävät kohteet (Ramboll Finland Oy, 2013)
- Rakennettavuusselvitys (Pohjatekniikka Oy, 2013)
- Bunkkerin sijaintikartta (Pohjatekniikka Oy, 2013)

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIKSI JA LÄHDEMATERIAALEISTA:

- Jolkbyn joen esiselvitys, Vanha Rantatie – Yläjuoksu (Ramboll Finland Oy, 2014)
- Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset (mm. liikenneselvitys, luontoselvitys ja rakennushistoriaselvitys sekä metsänrajat)
- Rantaradan meluselvitys Kirkkonummen kuntakeskuksessa, Nykytilanne (Sito Oy, 2013)
- Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämissuunnitelma (Kirkkonummen kunta ja Linea Konsultit Oy, 2009)
- Kirkkonummen tulvaselvitys, Jolkbyn joki (Pöyry Environment Oy, 2008)
- Kirkkonummen keskustan yhtenäiskoulun vaihtoehtoselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 2007)
- Kirkkonummen kunta- ja palvelustrategia (Kirkkonummen kunta, 2006)
- Kirkkonummen linjaston kehittäminen vuoteen 2009 (YTV, Kirkkonummen kunta, 2005)
- Rautatien aiheuttamat melutasot päivällä ja yöllä (2005)
- Gesterby-Jolkbyn osayleiskaavan liito-oravaselvitys (Luontotieto Keiron Oy, 2004)
- Gesterbyn-Jolkbyn-Killinmäen luontoselvitys (Merja Puromies, Kirkkonummen kunta, 2004)

- Kirkkonummen Heikkilän, Jolkbyn, Killinmäen ja Kyrksvallan yleiskaava-alueen inventointi (Kreetta Lesell, Museovirasto, 2003)
- Kirkkonummen kunta, Heikkilän alueen meluselvitys (Larri Liikonen, LT-konsultit Oy, 2002)
- Kirkkonummen tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma (Kirkkonummen kunta ja Tiehallinto, Uudenmaan tiepiiri, Strafica Oy, 2002)
- Kirkkonummen keskustan liikenneverkkosuunnitelma (LT-konsultit Oy ja Strafica Oy, 2002)
- Kirkkonummen keskustan kehittäminen (Keskustakehitys Oy, LT-konsultit Oy ja Arkkitehti-toimisto Jukka Turtiainen Oy, 2001)
- Länsi-Uudenmaan meluselvitys (1999)
- Liikenteen aiheuttamat haitat Kirkkonummen keskustan asemakaava-alueella (LT-konsultit Oy, 1998)
- Kirkkonummen keskustan maisemaselvitys ja -suunnitelma (MA-arkkitehdit, 1997)
- Maaperäselvitys Urheilupuistossa ja sen itäpuolisella alueella (Geoteknillinen insinööritoimisto Eero Hilpi, 1996)
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Kirkkonummen kunta ja Sigbritt Backman, 1990)

# 1. TIIVISTELMÄ

## 1.1 Kaavan sisältö

Kirkkonummen kuntakeskusta on kehitetty voimakkaasti kaavoittamalla sinne lisää asuntorakentamista ja kaupallisia palveluja. Yleisiä viheralueita ja katuverkkoa on myös uudistettu. Tavoitteena on kuntakeskuksen elinvoiman ja houkuttelevuuden vahvistaminen. Kasvava asukasmäärä mahdollistaa myös joukkoliikenteen tehokkaan hyödyntämisen ja parantaa yhdyskuntarakenteen energiatehokkuutta. Vesitorninmäen asemakaava ja asemakaavan muutos toteuttaa kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa linjattuja maankäytön tavoitteita.

Vesitorninmäen asuinrakentaminen eheyttää kuntakeskuksen yhdyskuntarakennetta lisäämällä asumista aivan keskustan tuntumassa, mikä lisää puolestaan liikekeskustan palvelujen kysyntää. Kaavan asuinrakennusoikeus, noin 36 000 k-m<sup>2</sup>, mahdollistaa noin 500 asunnon rakentamisen eli noin 800 - 900 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle. Kuntakeskuksen kannalta merkittävää on myös uuden oppimiskeskuksen rakentaminen, jonne sijoittuu yhtenäiskoulu liikuntahalleineen ja päiväkotit – yhteensä noin 15 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavatyössä on tutkittu myös asukkaita palvelevien puistotoimintojen sijoittumista alueelle.

Liikealue ja matkakeskus sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä asemakaavan asuinkortteleista. Keskustan suuntaan toteutetaan sujuvat ja viihtyisät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Tavoitteena on vähentää henkilöautolla liikkumisen tarvetta ja siten myös pienentää CO<sub>2</sub>-päästöjä. Hiilijalanjalan pienentämiseen pyritään myös mahdollistamalla asuntojen lämmitysmuodoksi maalämpö.

Suunnittelualan vahvuuksia ja erityispiirteitä ovat virkistyskäyttöön erinomaisesti soveltuva, monimuotoinen luonnonympäristö ja huomattavat maaston korkeusvaihtelut. Vesitorninmäki on keskusta-alueen korkein kalliolakialue. Alavammat laaksoalueet ovat olleet jo pitkän viljelykäytön tuloksena muotoutunutta kulttuurimaisemaa ja Vanhaan Rantatiehen rajautuvat pihapiirit ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä.

Uusi asuntorakentaminen on tehokasta, pääosin kerrostalumuotoista ja se sijoittuu maisemaa ja luonnonympäristöä säästämällä kapealle vyöhykkeelle Vesitorninmäen molemmiin puoliin. Huomattava osa alueen ympäristöstä säilyy rakentamattomina lähivirkistysalueina. Tärkeät virkistysyhteystarpeet laajemmille ulkoilualueille huomioidaan.

## 1.2 Kaavaprosessin vaiheet

Sopimus Vesitorninmäen asemakaavoituksen käynnistämisestä hyväksyttiin kunnanhallituksessa 10.9.2012 (§ 328). Vesitorninmäen asemakaavan (hankenumero 12500) osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 20.9.2012 (§ 65) ja siitä kullutettiin 12.10.2013. Suunnittelutyö käynnistyi 24.10.2012 pidetyllä työpajalla, jossa pohdittiin Vesitorninmäen luonnetta ja tulevaisuuden mahdollisuuksia. Vesitorninmäen asemakaavoituksen tilannekatsaus ja evästys jatkosuunnittelua varten käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 23.5.2013 (§ 42). Kaavaluonnos oli nähtävillä lautakunnan päätöksellä 9.-19.6.2014 sekä 11.-29.8.2014 (§ 33). Asukastilaisuus järjestettiin 17.6.2014.

Ehdotusvaiheessa laadittiin Vesitorninmäen lähiympäristö- ja rakentamisohje, katujen ja pysäköinnin yleissuunnitelma, vesihuollon yleissuunnitelma sekä hulevesien hallintasuunnitelma. Vanhan Rantatien ympäristöstä laadittiin rakennetun kulttuuriympäristön inventointi keväällä 2015. Kaavaehdotus oli nähtävillä kunnanhallituksen päätöksellä 16.11.-18.12.2015 (§ 323). Asukastilaisuus järjestettiin 1.12.2015. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava on tarkistettu ja täydennetty saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella.

## 1.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavoitusaloitteen tehneiden rakennusliikkeiden alustavana ajatuksena on toteuttaa asuinkorttelit pääosin vapaarahoitteisena omistustuotantona sekä osittain vapaarahoitteisena vuokratuotantona ja osittain tuettuna vuokra- ja asumisoikeustuotantona. Kunta toteuttaa oppimiskeskuksen. Asuinkorttelien rakentamisen arvioidaan kestävän 8-12 vuotta toteutuksen aloittamisesta. Oppimiskeskuksen on määrä valmistua vuoden 2020 syksyllä.

## 2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Kaavan tarkoitus

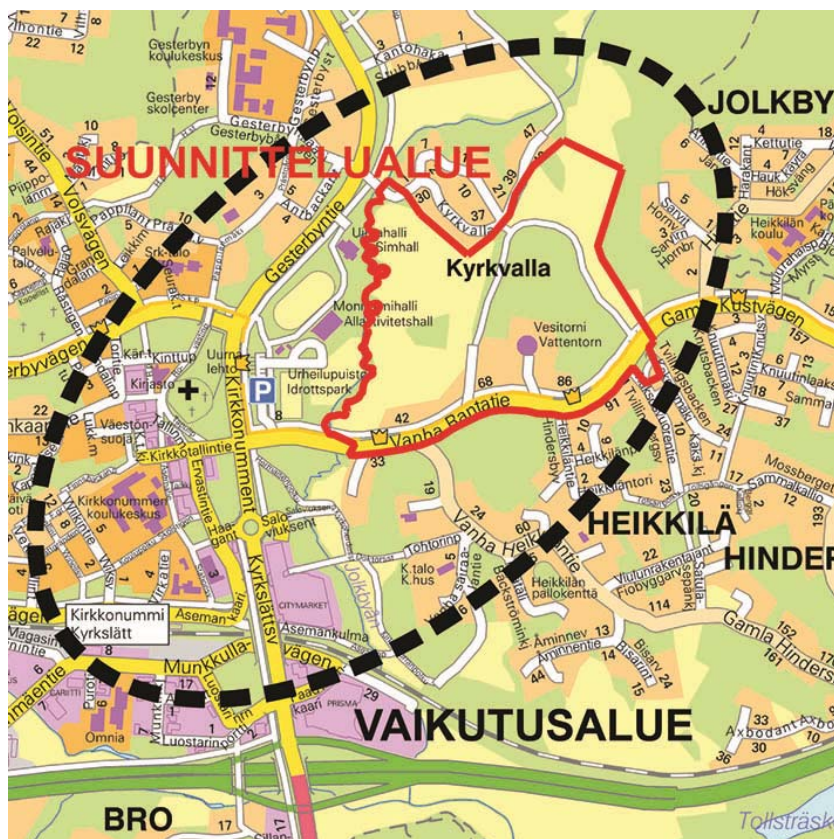
Asemakaavahankkeen tavoitteena on laajentaa ja kehittää Kirkkonummen keskusta-aluetta uudella asuntorakentamisella, oppimiskeskuksella ja asukaspuistorakennuksella. Vesitorninmäelle suunnitellaan muusta keskustarakentamisesta erottuva omaleimainen ja arkkitehtuuriltaan mielenkiintoinen asuntoalue. Alueesta kehitetään laadukas asuinympäristö monipuolisine lähivirkistysalueineen ja hyvin saavutettavine puistoalueineen. Kaavassa otetaan huomioon virkistysyhdytydet keskustasta laajemmille ulkoilualueille, alueen luonto sekä maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Vesitorninmäelle noin 36 000 k-m<sup>2</sup> asuntorakentamista. Oppimiskeskukselle varataan noin 15 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavan toteuttaminen edellyttää myös uuden katuverkon ja kunnallistekniikan rakentamista.

### 2.2 Suunnittelualan kuvaus

#### 2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Vesitorninmäen asemakaava-alue sijaitsee Kirkkonummen liikealueen ja Kirkkonummentien itäpuolella, noin kilometrin päässä matkakeskuksesta, jossa sijaitsee linja-auto- ja rautatieasema. Suunnittelualan sijainti on otollinen keskustan laajenevalle asuinrakentamiselle ja palveluiden sijoittumiselle. Kuntakeskuksen liikealueella on kaupallisia ja julkisia palveluja. Lisäksi koulut, päiväkodit, kirjasto ja terveyskeskus sijaitsevat suunnittelualan välittömässä läheisyydessä.

Suunnittelualan länsireunan muodostaa Jolkbyn joki rantaniittyineen. Joen länsipuolelle sijoittuu Kirkkonummen urheilupuisto uima- ja monitoimihalleineen. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Kyrkvallan pientaloalue ja itäpuolella Jolkbyn asuntoalue. Etelässä suunnittelualue rajautuu Vanhaan Rantatiehen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 36,6 hehtaaria.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti.

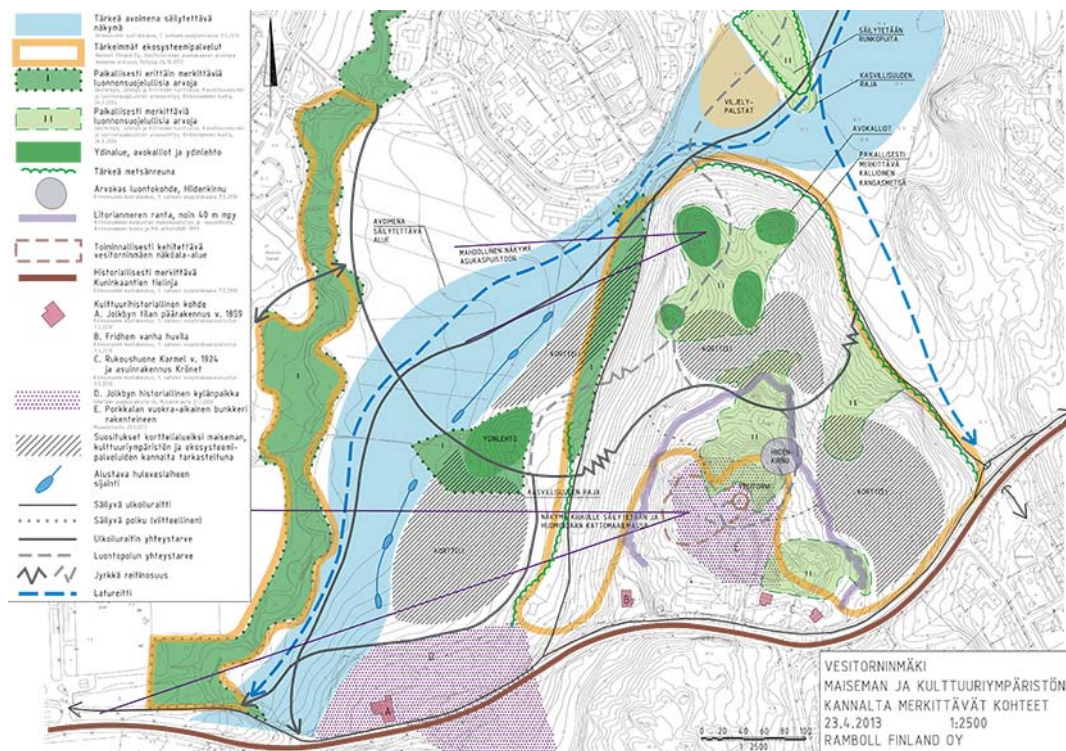
## 2.2.2 Luonnonympäristö

### Maisemarakenne ja maisemakuva

Maisemarakenteessa erottuvat metsäinen Vesitorninmäen kallionselänne ja siihen rajautuvat avoimet pohjois-eteläsuuntaiset laaksot. Vesitorninmäen ja Jolkbyn joen välinen alue sekä Vesitornin itäpuolella sijaitseva Kyrkvallan laakso ovat rakentamatonta peltoaluetta, jota vasten Vesitorninmäki muodostaa maisemaa voimakkaasti rajaavan metsänreunan. Vesitorninmäki on osa kuntakeskuksen maisemakuvaa. Vesitorninmäen länsipuolella mäen juurella erottuu maisemasta selkeästi pieni metsäsaareke. Laaksot yhdistyvät toisiinsa kapean solan kautta, joka on pusi-koitunut ja umpeenkasvanut. Joen länsipuolella sijaitsee urheilupuisto, joka käsittää monitoimi- ja uimahallit, sekä eri liikuntalajeja palvelevia toimintoja kuten lämmitetyn jalkapallokentän. Alueella on rakennettu riittävästi pysäköintialueita. Jokilaakso jatkuu Vanhan Rantatien eteläpuolella Kirkkolaakson puistona.



Kuva 2: Vesitorninmäen länsirinne erottuu hyvin kuntakeskuksen maisemakuvassa.



Kuva 3: Vesitorninmäen maiseman ja kulttuuriympäristön kannalta merkittävät kohteet (liite 9).

## Maastonmuodot ja maaperä

Korkeuserot alueella ovat suuret. Korkein kohta sijaitsee Vesitorninmäen laella (+ 56.2 m mpy). Lakialueella on nähtävissä muinaisen Litorianmeren rantaviiva, noin 40 m meren pinnan yläpuolella. Alueen matalin kohta sijaitsee noin +6 m mpy Jolkbyn joen alajuoksulla.

Kaava-alueesta on tehty keväällä 2013 rakennettavuusselvitys. Kaava-alue jakaantuu maaperältään karkeasti kahteen osaan. Jokilaakson peltoalueella maaperä on pehmeää savea, jonka päällä on noin metrin paksuinen kuivakuorikerros. Suurimmillaan savikerroksen paksuus on 14 metriä joen vieressä, mäkeä kohden maanpinta nousee ja savikerroksen paksuus ohenee. Saven alla on vaihtelevia kerroksia silttiä, hiekkaa tai moreenia. Mäen lakialueilla on tiivisteltään vaihtelevia 1-2 metrin paksuisia hiekkakerroksia. Kallion pinta on monin paikoin näkyvillä. Koko alueen maaperä on routivaa.

Rakennettavuudeltaan kaava-alue jakautuu neljään luokkaan (kuva 4):

1. Kitkamaiden alue, ei tarvetta pohjavahvistustoimenpiteille,
2. Ohuen pehmeän saven alue ja paksumman sitkeän saven alue, rakennusten perustaminen vaatii paaluttamista tai massanvaihtoa,
3. Pehmeän saven alue, jolla rakennukset paalutetaan ja
- 3B. Kuten luokka 3, mutta alueen stabiliteetti on alle 1,5. Rakennusten, teiden ja piha-alueiden toteuttaminen vaatii pohjanvahvistustoimenpiteitä.



Kuva 4: Vesitorninmäen rakennettavuusluokat. Pohjatekniikka Oy.



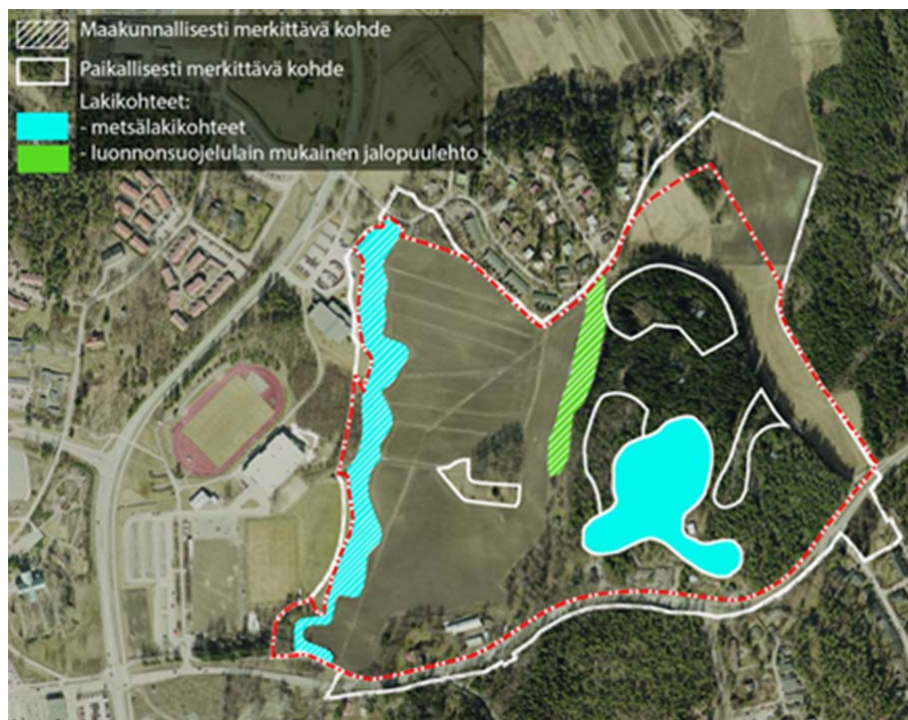
## Vesistöt ja vesitalous

Asemakaava-alueen länsireunalla kulkeva Jolkbyn joki on kuntakeskuksen valuma-alueen tärkein hulevesien purkuvesistö ja tärkeä maisemallinen tekijä. Hulevesiselvityksen mukaan (Ramboll, 2013) nykytilanteessa suurimmat tulvariskit keskittyvät Vanhan Rantatien ja Kyrkvallantien alitusten yläjuoksun puolelle. Keväällä lumien sulamisen aikaan valumaa kertyy joen koko yläjuoksun valuma-aluetta myöten, jolloin joki on hyvin tulvaherkkä.

Kyrkvallantie ja sen nykyinen silta tullaan rakentamaan kunnan katurakentamisperiaatteiden mukaisesti, jolloin myös Jolkbyn joen virtaamaa on mahdollista parantaa. Jolkbyn joen kunnostamisesta on laadittu esiselvitys vuonna 2014 Ramboll Finland Oy:n toimesta, selvityksessä on esitetty vaihtoehtoisia tulvanhallintamenetelmiä. Selvityksessä suositellaan, että alueella käytetään hulevesien synnyn vähentämistä läpäiseviä päällysteitä ja että hulevesiä viivytetään ja imeytetään. Rakentamista lähelle uomaa ei suositella.

## Luonnonarvot

Vesitorninmäen laella sijaitsee arvokas luontokohde, hiidenkirnu. Asemakaavatyön yhteydessä tehdyssä Vesitorninmäen luontoselvityksessä (Ramboll, 2015) alueelta löytyi Jolkbyn jokilaakson puolelta yksi luonnonsuojelulain mukainen jalopuulehto. Jolkbyn joen varrella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas puronvarsilehto, lisäksi Jolkbynlaakson metsäsaarekkeen yhteydessä sijaitsee mahdollisesti luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas niitty.



Kuva 5 Vesitorninmäen luontokohteet.

### 2.2.3 Rakennettu ympäristö

#### **Yhdyskuntarakenne, väestön rakenne ja kehitys**

Kirkkonummi rakentaa vetovoimaista ja viihtyisää kuntakeskustaa. Asemakaava-alue on kuntakeskuksen itäosan kehittyvää asuntoaluetta. Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä.

Kirkkonummi kasvaa voimakkaasti. Vuoden 2016 alussa kunnassa oli noin 38 600 asukasta ja vuoden 2030 ennuste on noin 50 000 asukasta. Kunta varautuu myös edellä kuvattua suurempaan kasvuun. Kuntakeskuksen liikealueen lähivaikeusalueelle on tulossa yhteensä yli 3 000 uutta asukasta, tosin potentiaali suuremmalle väestönkasvulle on olemassa. Kirkkonummen väestössä korostuu lapsiperheiden määrä. Väestön ikäjakaumassa alle 20-vuotiaiden ja 30-40 -vuotiaiden osuudet ovat suuria, mutta ikäihmisten ja yksinelävien suhteellinen määrä kasvaa nykytilanteesta huomattavasti lähivuosikymmeninä. Niinpä pienten talouksien määrä kasvaa nopeasti myös Kirkkonummella. Lisäksi eläkkeelle jäävien suurten ikäluokkien määrä on merkittävä. Uusi terveysasema rakennetaan Jokiniittyyn, suunnittelualueen pohjoispuolelle, alle puolen kilometrin etäisyydelle uudesta asuntoalueesta.

#### **Palvelut**

Kuntakeskuksen liikealueelta löytyy kaupallisia palveluja, jotka sijaitsevat kävelyetäisyyden päässä suunnittelualueelta. Tärkeimmät kunnalliset palvelut eli suomen- ja ruotsinkieliset koulut ja päiväkodit, kirjasto ja nykyinen terveyskeskus sijaitsevat vastaavalla etäisyydellä.

Liikealueelta löytyy myös matkakeskus, jossa sijaitsee juna- ja linja-autoasema. Etäisyys Vesitorninmäeltä matkakeskukseen on noin kilometri. Matkakeskuksesta on hyvät liikenneyhteydet mm. pääkaupunkiseudulle.

#### **Kaupunkikuva**

Asemakaava-alue on pääosin rakentamatonta. Jolkbyn joen länsipuolelle sijoittuu Kirkkonummen kuntakeskuksen liikealue. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Kyrkvallan pientaloalue ja itäpuolella Jolkbyn pientaloalue.

Suunnittelualueella on suuret korkeuserot sekä runsaasti avointa puutonta ja rakentamatonta tilaa, mitkä avaavat mielenkiintoisia ja vaihtelevia kaupunkinäkömiä suunnittelualueelta lähiympäristöön ja toisinpäin. Vanhalta Rantatieltä keskustaan saavuttaessa avautuu näkymä Jolkbyn laakson yli Keskustan urheilupuistoon. Vesitorninmäen alue avautuu puolestaan parhaiten ulospäin Överbjyntien suunnasta saavuttaessa sekä vähäisemmässä määrin lähempänä sijaitseville Kyrkvallan ja Jolkbyn pientaloalueille. Katukuva maastonmuotoja myötäilevällä mutkaisella ja jyrkällä Vanhalla Rantatiellä on pääasiassa yhtenäinen historiallisine pihapiireineen ja rehevine jalopuineen Elisan uudempaa toimistorakennusta lukuun ottamatta. Vesitorninmäen päällä sijaitsee edelleen käytössä oleva vesitorni, joka on maisemallinen maamerkki ja josta avautuu hieno kaupunkinäkymä koko Kuntakeskukseen.

#### **Virkistys**

Kaava-alueeseen rajautuvat Kirkkolaaksonpuisto ja Keskustan urheilupuisto ovat merkittävimmät virkistysalueet suunnittelualueen läheisyydessä. Jolkbyn jokilaakso muodostaa niiden selkärangan, vaikkei se olekaan tällä hetkellä kokonaisuudessaan aktiivisessa virkistyskäytössä. Puistot ovat osa Kirkkonummen kuntakeskuksen läpi kulkevaa seudullista pohjois-eteläsuuntaista vihernauhaa, joka ulottuu kantatien 51 (Länsiväylä) eteläpuolisilta alueilta Masaan asti. Tällä hetkellä Vesitorninmäki on paikallisten suosima ulkoilualue, jossa kulkee useita ulkoilureittejä.

## **Liikenne**

### Ajoneuvoliikenne

Kaava-alue on hyvin ajoneuvoliikenteen saavutettavissa. Alue kytkeytyy eteläreunasta Vanhaan Rantatiehen, joka on kantatien 51 (Länsiväylä) ohella Kirkkonummen keskeinen sisään tuloväylä idästä saavuttaessa. Vanha Rantatie kärsii ajoittaisista ruuhkista, tien keskimääräinen liikennemäärä oli vuonna 2010 n. 5150 ajoneuvoa vuorokaudessa (ELY-keskuksen liikennemääräkartan perusteella). Kantatien 51 moottoritien avaamisen jälkeen tien ruuhkaisuus on helpottunut. Kaava-aluetta sivuaa luoteessa pohjoinen pääsisään tuloväylä kuntakeskukseen, Gesterbyntie, jonka keskiarvo ajoneuvoliikennemäärä on 6200 ajoneuvoa vuorokaudessa (tilanne 2011, Kyrkvalla-Jokiniitty asemakaava-alueen liikenteellinen yleissuunnitelma, 2011). Gesterbyntieltä on liittymä Kyrkvallan pientaloalueelle. Tuleva maankäytön tehostuminen edellyttää Kyrkvallantien Jolkby joen ylittävän sillan uusimista ja katuyhteyden parantamista kaava-alueelle.

### Joukkoliikenne

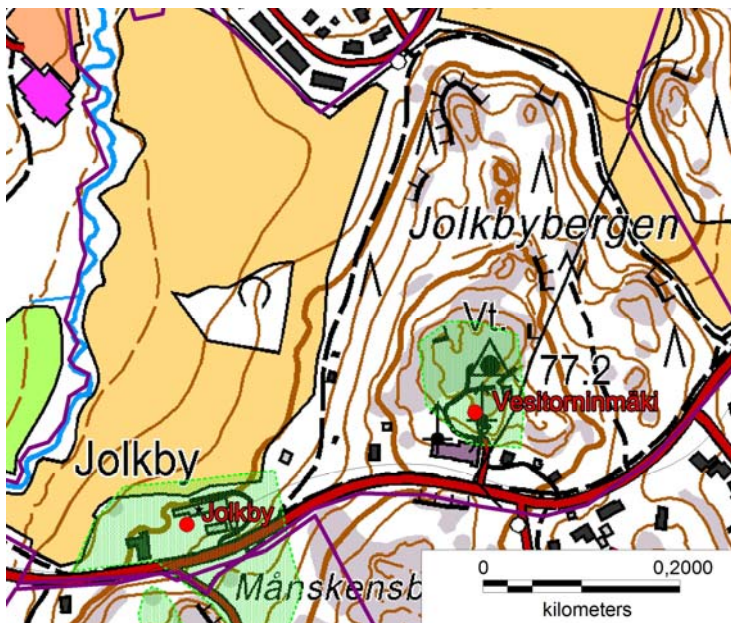
Kaava-alue sijoittuu edullisesti olemassa olevaa joukkoliikenteen palvelutarjontaan nähden. Kirkkonummen matkakeskus sijaitsee runsaan kilometrin päässä suunnittelualueelta. Kirkkonummen keskustasta lähtee arkena päivittäin noin 60 lähijunavuoroa ja noin 70 linja-autovuoroa, joista valtaosa suuntautuu pääkaupunkiseudulle. Gesterbyntietä ja Vanhaa Rantatietä pitkin kulkevat muun muassa osa Espoon ja Helsingin bussivuorot. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevista bussipysäkeistä yksi sijaitsee Gesterbyntiellä ja kolme Vanhalla Rantatiellä. Valtaosa Helsingin suunnan vuoroliikenteestä kulkee Vanhaa Rantatietä myöten.

### Kevyen liikenteen yhteydet

Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet liikealueelle ja matkakeskukseen Vanhaa Rantatietä ja Gesterbyntietä pitkin. Kirkkolaaksonpuiston läpi kulkee kevyen liikenteen yhteys, joka liittyy Gesterbyntien ja Vanhan Rantatien risteysalueelle. Vesitorninmäkeä kiertää paljon käytetty ulkoilureitti.

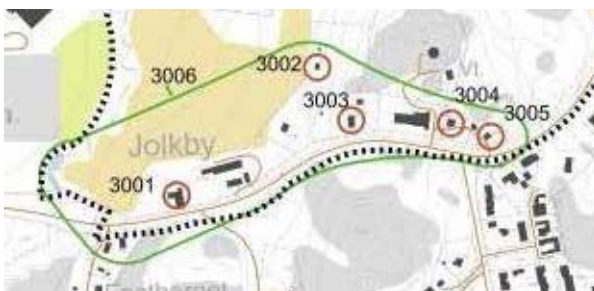
## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Vanha Rantatie on osa museaalista Kuninkaantien linjaa. Sen varrella sijaitsee kolme historiallista pihapiiriä rakennuksineen. Yhden kiinteistön (1:136) pihapiirin kohdalla on ollut asutusta jo 1500-luvulla. Kohde on merkitty muinaisjäännösrekisteriin Jolkbyn historiallisena kyläpaikkana *Jolkby* (mj. rek. nro 1000022568) (Museovirasto, 2012). Vesitornin läheisyydessä on Porkkalan vuokra-aikainen betonirakenteinen bunkkeri, joka on lähes kokonaan maalla peitetty. Bunkkeri on merkitty museoviraston rekisteriin *Jolkbyn bunkkeri* (mj. rek. nro 1000027506) *Paranteesin aikainen puolustusvarustus*. Bunkkerin vieressä sijaitsee betonirakenteinen tulasema. (Museovirasto, 2012). Vesitorninmäen länsireunan peltosaarekkeessa sijaitsee rakennuksen betoniperustuksia, jotka saattavat myös olla perua Porkkalan vuokra-ajan varasto- tai asuinrakennuksista, kohde on merkitty rekisteriin *Vesitorninmäki* (mj. rek. nro 1000022569) *Paranteesin aikaisia rakenteita ja kuopanteita* (Museovirasto, 2003). Lisäksi keväällä 2013 tehdyn rakennettavuusselvityksen yhteydessä länsireunan metsäsaarekkeesta löytyi suurelta osin maan peitossa oleva bunkkeri, joka ei ole Museoviraston rekisterissä (Pohjatekniikka Oy, 2013).



Kuva 6: Jolkbyn historiallinen kyläpaikka ja Vesitorninmäen bunkkerin sijainti.

Kaavatyön yhteydessä alueelta on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön inventointi (Arkkitehti-toimisto Kristina Karlsson, 2015). Inventointityössä päivitettiin ja täydennettiin aiempien inventointien tietoja. Alueen rakennuskanta on 1800-luvun puolivälin ja 1900-luvun väliseltä ajalta ja hyvin säilynyttä.



Kuva 7: Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat ja asemakaavassa suojeltavaksi esitettävät kohteet on merkitty punaisella ympyrällä. Kulttuuriympäristön aluekokonaisuus on merkitty vihreällä. Arkkitehti-toimisto Kristina Karlsson.



*Kuva 8: 3001 Jolkbyn tila. Empiretyylinen 1800-luvun maatilan päärakennus pihapiireineen. Rakennus on ilmeeltään hyvin säilynyt, rakennuksessa on toiminut myös posti ja apteekki. Kokonaisuuteen kuuluu tietä reunustava vanha puusto ja puistomainen pihapiiri. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson.*



*Kuva 9: 3002 Jolkbyn työväenasunto. Vaatimaton satulakattoinen, 1800-luvun työväenasunto. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson.*



*Kuva 10: 3003 Fridhem. Empire- ja sorvityylejä yhdistävä rakennus 1800-luvun lopulta. Rakennus on hyvin säilyttänyt alkuperäisen ja 1800-luvun laajennuksessa muodostuneen ilmeensä. Kokonaisuuteen kuuluu pihapiiri. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson.*



*Kuva 11: 3004 Krönet. 1910-luvulla rakennettu satulakattoinen, hyvin ilmeensä säilyttänyt asuinrakennus, entinen rukoushuone. Kokonaisuuteen liittyy viereinen Karmelin rukoushuone ja puutarhamainen pihapiiri. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson.*



*Kuva 12: 3005 Karmel. Jugendvaikutteita omaava 1920-luvun alussa rakennettu taitekattoinen entinen paja ja rukoushuone. Kokonaisuuteen liittyy viereinen Krönetin huvila ja puutarhamainen pihapiiri. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson.*

## **Tekninen huolto**

Kaava-alueen läpi kulkee pohjois - eteläsuunnassa Estlinkin voimansiirtokaapeli sekä itä-länsisuuntainen runkovesijohto. Alueen vesitorni on toiminnassa. Vanhan Rantatien varressa sijaitsee Elisa Oy:n käytössä oleva rakennus.

## **Ympäristöhäiriöt**

Heikkilän osayleiskaavan yhteydessä laaditun Vanhan Rantatien liikennemeluserelvityksen perusteella kaava-alueen asuinalueet eivät altistu ohjeistetuille ylittävälle melulle.

## **Sosiaalinen ympäristö**

Kirkkonummen kuntakeskus on monipuolista palvelujen, kaupan ja asumisen aluetta, jota kehitetään edelleen viihtyisäksi ja korkeatasoiseksi liikekeskustaksi. Myös julkisen ulkotilan laatuun ja yhteisiin paikkoihin panostetaan. Vesitorinmäki on nykyisin keskustan asukkaiden lähiulkoilualue. Suunnittelualue kuntakeskuksen osana antaa hyvät lähtökohdat sosiaalisesti monipuolisen toimintaympäristön kehittämiseksi. Katso kohdasta 2.2.3 tiedot väestörakenteesta ja kehityksestä Kirkkonummella.

### **2.2.4 Maanomistus**

Suunnittelualueen merkittävimmät maanomistajat ovat NCC Rakennus Oy, Sato Oyj ja Kirkkonummen seurakuntayhtymä. Vanha Rantatie on Uudenmaan ELY-keskuksen omistuksessa ja hoidossa (liite 8).

## **2.3 Suunnittelutilanne**

### **2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista osana maankäyttö- ja rakennuslakia. Päätös on ollut voimassa 26.11.2001 alkaen. Tavoitteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslain §:ään 24 ja auttavat saavuttamaan suunnittelun avulla hyvää elinympäristöä sekä kestävästä kehityksestä kaava-alueella.

Tavoitteiden tarkoituksena on luoda alueidenkäytöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle. Vesitorinmäen asemakaavaa koskevat tavoitteista erityisesti seuraavat asiakokonaisuudet: toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat. Asemakaava toteuttaa myös tarkistettuja alueidenkäyttötavoitteita (1.3.2009), joiden mukaan Helsingin seutua, maakuntakeskusta ja maaseudun keskustan muodostamaa verkostoa kehitetään toimivan aluerakenteen runkona.

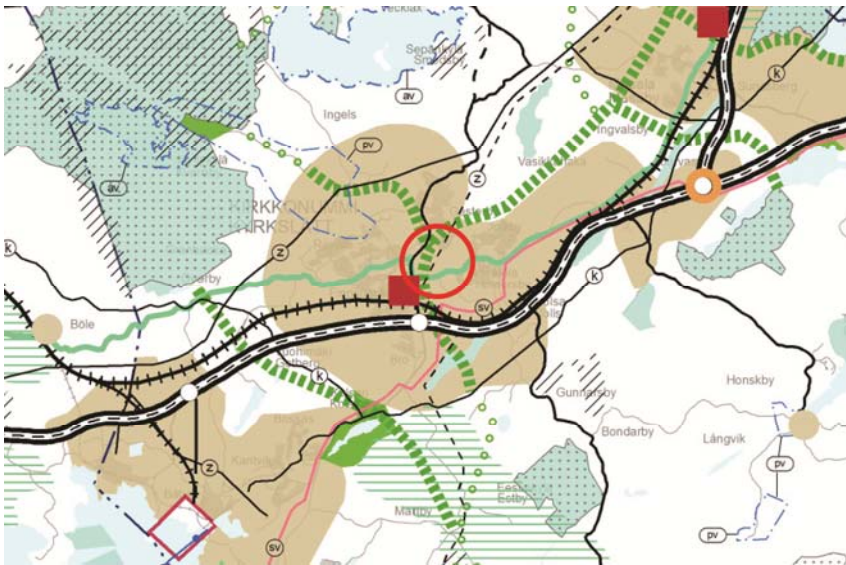
Lisäksi asemakaavaa koskevat Helsingin seudun erityistavoitteet, joiden mukaan seudun aluerakenne perustuu erityisesti Helsingin ja muiden kaupunkikeskusten välisiin raideliikenneyhteyksiin. Alueidenkäytön suunnittelu tulee sijoittaa joukkoliikenteen palvelualueelle ja parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta. Suunnittelussa huomioidaan virkistyskäyttöön soveltuvat, riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.

Vesitorinmäen asemakaava toteuttaa em. valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

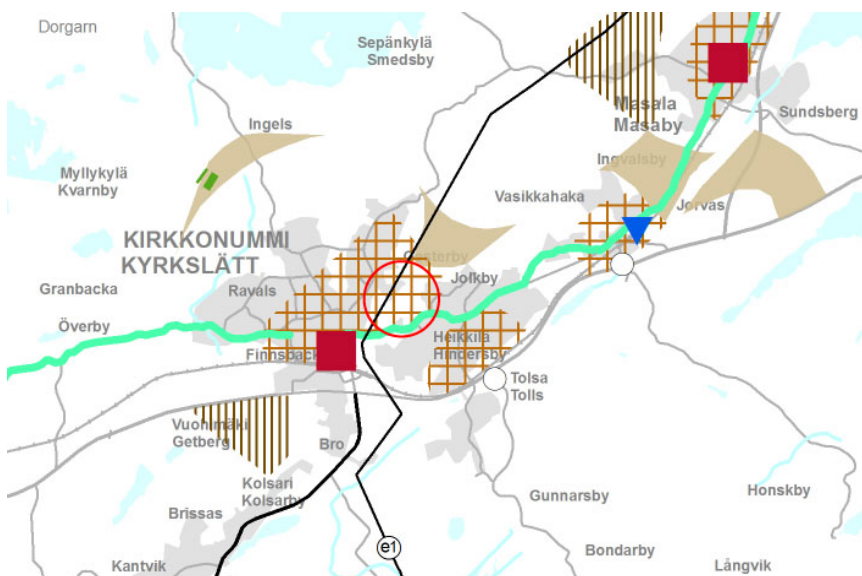
### 2.3.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (ympäristöministeriö vahvistanut vuonna 2006). Suunnittelualue on siinä varattu keskusta- ja taajamatoiminnoille. Kaavassa on osoitettu omalla merkinnällä kulttuurihistoriallisesti merkittävä Vanha Rantatie, joka on osa muinaista Kuninkaantietä. Vanha Rantatien ominaispiirteiden säilyminen on otettava suunnittelussa huomioon, lisäksi on huomioitava maakunnallinen viheryhteystarve sekä Estlink Oy:n maanalainen voimajohto. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävät liikenneyhteydet, moottoritieksi rakennettu kantatie 51 (Länsiväylä) sekä Helsingin ja Turun välinen rantarata.

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Vaihemaakuntakaavassa osa Kirkkonummen kuntakeskuksesta on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Vesitorninmäen asemakaava on maakuntakaavan mukainen.



Kuva 13: Ote lainvoimaisesta Uudenmaan maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella.



Kuva 14: Ote vahvistettavana olevasta 2.vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella.

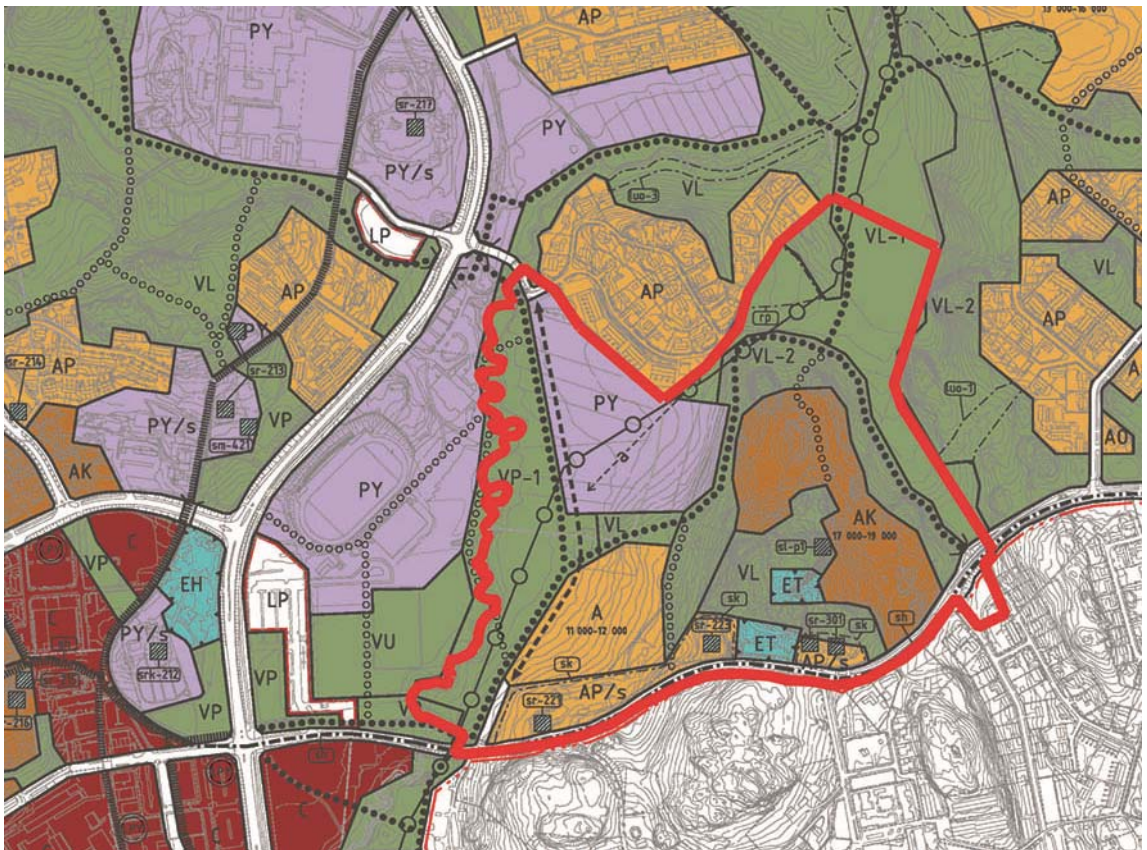
### 2.3.3 Kirkkonummen yleiskaava 2020 ja Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava

Kirkkonummen yleiskaava 2020 tuli lainvoimaiseksi vuonna 2000. Sitten kunta on laatinut Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan, joka sai lainvoiman vuonna 2010. Osayleiskaava koskee myös Vesitorninmäkeä ja se on ollut alueen asemakaavoituksen maankäytön suunnittelun lähtökohtana.

Osayleiskaavoituksen perustaksi vuonna 2004 laaditussa Kuntakeskuksen kehityskuvassa (Suunnittelukeskus Oy) on osoitettu keskeiset alueen kehittämissperiaatteet koskien kuntakeskuksen maankäyttöä, liikennejärjestelmiä, kunnallistekniikkaa ja julkisten palveluja. Kehityskuvan päivittäminen on määrä tehdä vuonna 2015. Väestönkasvun ohjaaminen yhdyskuntarakenteellisesti tarkoituksenmukaisella tavalla ja taajamakuvaan kehittäminen ovat kehityskuvan keskeisiä teemoja.

Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa Jolkbyn joen puistoalueeseen (VP-1) rajoittuu julkisten palvelujen alue (PY). Vesitorninmäen länsirinne ja lakialue on varattu asuinrakentamiseen (A, AK) Vanhan Rantatien pientaloasutus säilyy (AP/s). Historiallisesti arvokkaat rakennuskohteet ja pihapiirit on osoitettu kaavakartalla (sr ja sk), lisäksi Vesitorninmäellä on hiidenkirnu, paikallisesti merkittävä luontokohde (sl-pl). Vesitorni ja muu yhdyskuntateknisen huollon alue on osoitettu ET-merkinnällä. Palstaviljelyalue (rp) rajautuu Kyrkvallan asuntoalueeseen. Suunnittelualueelle on osoitettu uutta rakentamista länsirinteelle 11 000 - 12 000 k-m<sup>2</sup> (A) ja itärinteelle 17 000 - 18 000 k-m<sup>2</sup> (AK), yhteensä 28 000 - 31 000 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen läpi kulkee Estlink Oy:n voimajohto ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä Vanha Rantatie. Alueen kautta kulkee kuntakeskuksen yksi pääulkoilureittiyhteyksistä, jonka tarkka sijainti täsmentyy laadittavassa asemakaavassa. Vesitorninmäen asemakaava on osayleiskaavan mukainen.



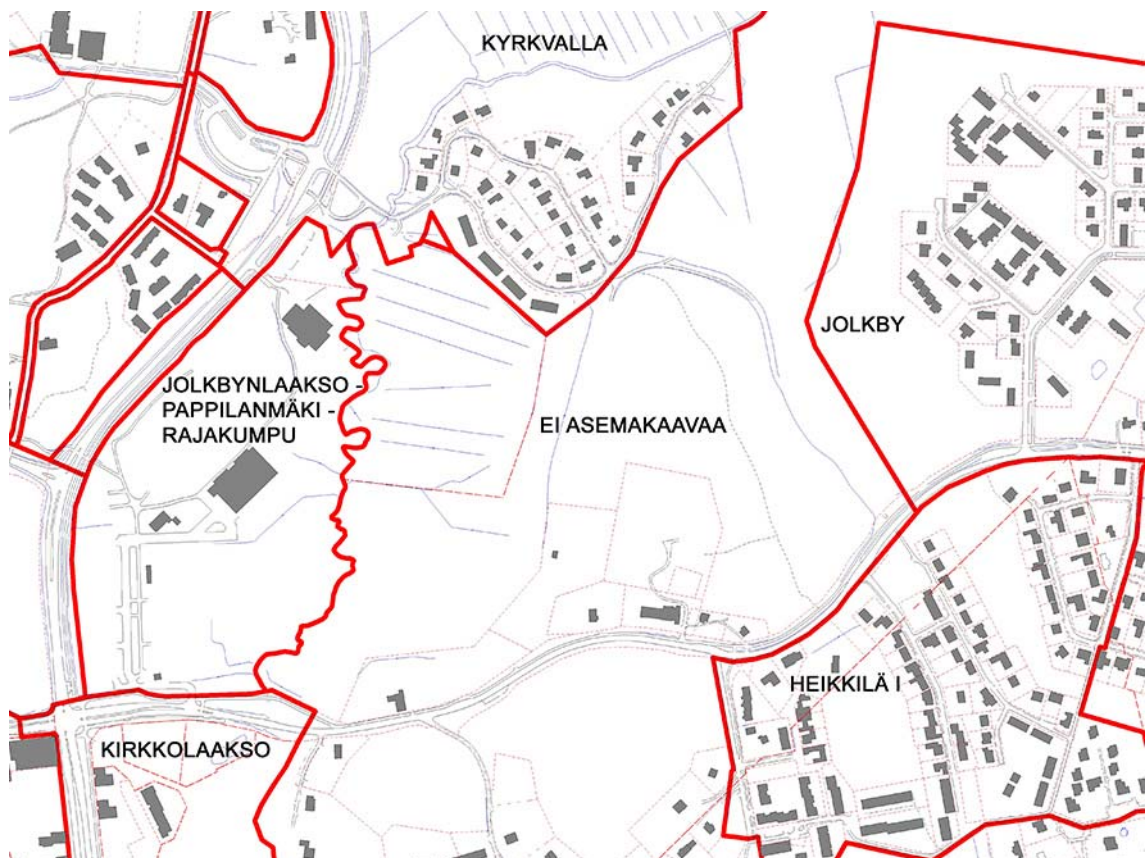
Kuva 15: Ote Kirkkonummen 1. vaiheen osayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.



### 2.3.4 Asemakaavat

Suurella osalla suunnittelualueetta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavan muutos koskee Vesitorninmäen länsipuolella sijaitsevaa, 2001 vahvistettua Jolkbynlaakson, Pappilanmäen ja Rajakummun asemakaavaa sekä pohjoisessa suunnittelualueeseen rajautuvaa Kyrkvallan ja Jokiniityn asemakaavaa, joka on saanut lainvoiman tammikuussa 2013. Idässä suunnittelualue rajautuu vuonna 1980 vahvistettuun Heikkilän asemakaavaan. (Ote ajantasa-  
asemakaavasta, liite 7).

Vesitorninmäen eteläpuolella on vireillä Juhlakallion asemakaava (tilanne keväällä 2014), joka rajautuu Vanhaan Rantatiehen.



Kuva 16: Suunnittelualueen liittyminen voimassa oleviin asemakaavoihin.

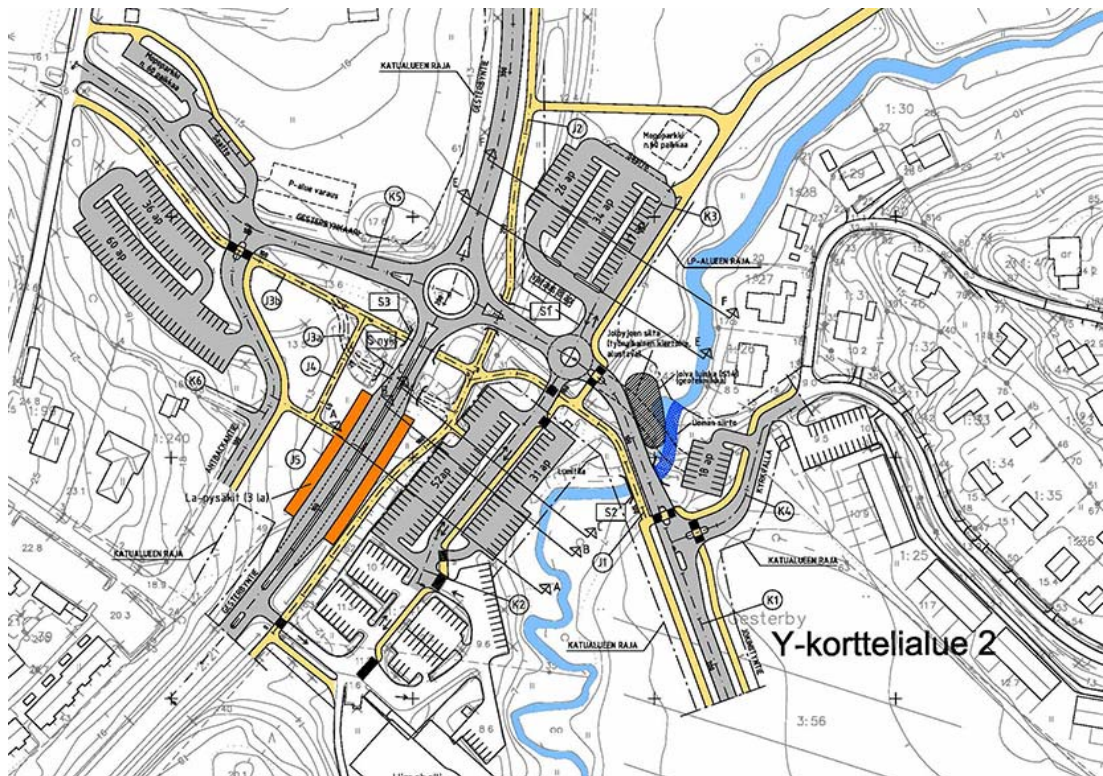
### 2.3.5 Muut kaava-aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

#### Kyrkvallan ja Jokiniityn asemakaava-alueen liikennesuunnitelmat

Kyrkvallan ja Jokiniityn asemakaavan yhteydessä tehdyssä liikenteellisessä yleissuunnitelmassa (Sito Oy, 2011) on suunniteltu Gesterbyntien ja Kyrkvallantien risteykseen kiertoliittymäjärjestelyä. Yleissuunnitelmassa on osoitettu alustava katuysteys Vesitorninmäen kaava-alueelle. Uusi katuysteys edellyttää Jolkbyn joen sillan uusimista ja uoman siirtoa.

Kyrkvallan ja Jokiniityn katujen rakennussuunnitelmat ovat valmistuneet kesällä 2015 (Pöry Oy) ja rakennustyöt käynnistyvät lokakuussa vuonna 2015. Kohde valmistuu vuonna 2017.

Jokiniityntien sillan ja Kyrkvallantien (Vesitorninmäen asemakaava-alue) yleissuunnitelmat ovat valmistuneet kesällä 2015 (Pöry Oy) ja syksyllä 2015 jatkuu kohteen rakennussuunnittelu. Rakennussuunnitelmat valmistuivat vuoden 2015 lopulla. Alueen rakentuminen käynnistyi alkuvuonna 2016 ja uusien liikennejärjestelyiden on määrä olla valmiit vuonna 2017.



Kuva 17: Gesterbyntien ja Kyrkvallantien risteyksen liikennejärjestelyt (Kyrkvallan ja Jokiniityn asemakaava-alueen liikenteellinen yleissuunnitelma).

## 3. SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavasuunnittelun tarve

Kirkkonummen kunnan maankäytön kehittämisen painopiste on ollut pitkään kuntakeskuksessa, jonka kehittämishanke käynnistettiin vuonna 2000. Kuntakeskuksen kehityskuva laadittiin vuonna 2004, lisäksi alueen osayleiskaavoitus etenee vaiheittain. Liikealueen asemakaavoitus on lisännyt merkittävästi asuinrakentamista, monipuolistanut palveluja ja tuonut lisää viihtyisyyttä asukkaille. Vesitorninmäen alueen maankäytön suunnittelu nostaa kehittämisperiaatteiden mukaisesti kuntakeskuksen alueen väestömäärää palvelujen lähellä tiivistäen yhdyskuntarakennetta ja hyödyntäen joukkoliikennemahdollisuuksia.

Vesitorninmäen asemakaavoitus liittyy kiinteästi Kuntakeskuksen kehittämiseen. Vesitorninmäen suunnittelualue on mukana laaditussa kehityskuvassa sekä Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa, jossa suunnittelualueelle on esitetty asuinrakennusoikeutta noin 30 000 k-m<sup>2</sup>. Osayleiskaavassa alueelle on varattu paikka myös julkiselle rakennukselle kuten koululle.

Asemakaavahanke käynnistyi vuonna 2012 alueen kahden suurimman maanomistajan aloitteesta. Kaavahanke on kunnanvaltuuston hyväksymän Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2015–2019 mukainen hanke.

### 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat, kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja käyttäjät, alueella toimivat yhdistykset ja lähialueen asukkaat sekä eri viranomaiset, joiden toimialaa kaava koskee.

#### **Ulkopuoliset lausunnonantajat:**

Uudenmaan liitto  
Uudenmaan ELY-keskus  
Museovirasto  
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo  
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos  
Espoon seudun ympäristöterveys  
Helsingin seudun liikenne (HSL)  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)  
Fortum Espoo Distributions Oy  
Fortum Power and Heat Oy  
Elisa Networks Oy  
TeliaSonera Finland Oy  
As Nordic Energy Link  
Poliisi

#### **Kunnan viranomaiset:**

Rakennusvalvonta  
Ympäristönsuojelu  
Kuntatekniikkapalvelut  
Vesihuoltolaitos  
Sivistystoimi  
Kulttuuritoimi  
Elinkeinotoimi  
Perusturva  
Nimistötoimikunta  
Vanhusneuvosto  
Vammaisneuvosto

#### **Yhdistykset:**

Kide ry (Kirkkonummen kuntakeskisyhdistys)  
Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry  
Kyrkslätts Natur och Miljö rf.  
Kirkkonummen yrittäjät ry  
Alueen asukasyhdistykset

#### 3.2.2 Vireille tulo

Kaavan vireille tulosta kuulutettiin 12.10.2012 kunnan kotisivuilla sekä Kirkkonummen sanomis- ja Västra Nylandissa.

### 3.2.3 Päätöksentekovaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Asemakaavoituksen käynnistäminen

Sopimus Vesitorninmäen asemakaavoituksen käynnistämisestä NCC Rakennus Oy:n ja Sato Oyj:n kanssa hyväksyttiin kunnanhallituksessa 10.9.2012 (§ 328).

Kaava-alueen kolmannen keskeisen maanomistajan, Kirkkonummen seurakuntayhtymän, kanssa kunnalla ei ole kaavoituksen käynnistämissopimusta. Kunta on saanut ympäristöministeriöstä luvan käynnistää lunastusprosessi seurakuntayhtymän maa-alueen osalta alkuvuodesta 2015. Lunastusluvan perusteena on, että maa-alueelle on suunniteltu sijoitettavaksi uusi yhtenäiskoulu. Kunta on kuitenkin myös samanaikaisesti jatkanut neuvotteluja seurakuntayhtymän kanssa vapaaehtoisesta kiinteistökaupasta. Seurakuntayhtymä on valittanut ympäristöministeriön päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 65§) hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 20.9.2012. Sen mukaan osallisilla on mm. mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavaratkaisun vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62§). Kaavatyön vaiheista ja nähtävillä asetettavista suunnitelmista tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla sekä kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Suunnittelun alueen asukkaita on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta myös kirjeitse.

Asemakaavaa on valmisteltu yhteistyössä Kirkkonummen kunnan sekä kaavoitusaloitteen tehneiden tahojen edustajien sekä suunnittelusta vastaavien konsulttien kanssa.

Asemakaavatyön käynnistämisen vaiheessa järjestettiin 20.11.2012 asemakaavan tavoitteista työpaja, johon osallistui Kirkkonummen yhdyskuntatekniikan ja konsernihallinnon edustajia sekä kaavoitusaloitteen tehneet maanomistajat ja heitä edustava kaavakonsultti.

Alueen muiden maanomistajien/asukkaiden ja kunnan yhteydenpidosta valmisteluvaiheessa on vastannut kaavoitusarkkitehti Kaisa Kilpeläinen.

Vesitorninmäen asemakaavoituksen tilannekatsaus ja evästys jatkosuunnittelua varten käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 23.5.2013 (§ 42).

#### Luonnosvaihe

Kaavaluonnos oli nähtävillä 9.-19.6. sekä 11.–29.8.2015. Asukastilaisuus järjestettiin 17.6.2014. Luonnoksesta jätettiin 21 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Lausunnoissa ja mielipiteissä otettiin kantaa kaavamerkintöihin ja -määräyksiin, uudisrakentamisen sijoittumiseen ja määrään sekä rakentamistapaan, Vanhan Rantatien kiinteistöihin, kävely- ja pyöräilyreittien linjauksiin, asuinkorttelien pysäköintinormiin, hulevesien hallintaan, lähiliikuntapaikan sijoittamiseen koulun yhteyteen sekä alueen nimistöön. Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavat keskeiset muutokset:

1. Vanhan Rantatien rakennuskannasta on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, jonka perusteella Vanhan Rantatien historiallisten pihapiirien (AO/s) rakennukset on osoitettu suojeltaviksi (sr). Vanhan Rantatien varren tonteille on osoitettu lisärakennusoikeutta ja / tai lisärakennuspaikkoja.
2. Korttelin 455 itäisin tontti on muutettu YK – kortteliksi (kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue). Korttelin 450 ja olevan asuinalueen välinen VP-alue on muutettu katualueeksi, joka tulee istuttaa.
3. Alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jonka pohjalta on laadittu hulevesiä koskevat kaavamerkinnät ja -määräykset.
4. Alueella sijaitsevaa muinaisjäännöstä (sm), luontokohteita (sl, luo), hiidenkirnua (ge), sota-historiallista kohdetta (s-3) sekä säilytettäväksi merkittyä aluetta (/s) koskevia määräyksiä ja merkintöjä sekä näiden aluerajauksia on tarkistettu ja täsmennetty.
5. Vanha Rantatie on muutettu katualueeksi ja se on osoitettu historiallinen tielinja -merkinnällä. Kadulle on osoitettu liittymäkieltojen paikat.
6. Asuinrakennusten pysäköintimäärä on muutettu muotoon 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>, vähintään 1 ap. / asunto.

7. Yleisiä jalankulku- ja pyöräreittien linjauksia on tarkistettu. Vesitorninmäeltä Jolkbyn joki-laaksoon on osoitettu esteetön kevyen liikenteen yhteys Kaksosvuorentien ja olevan alikulun kautta. Samalla kaava-alueen rajausta on tarkistettu.
8. Kaavakartalle on lisätty alueen nimistö.
9. Kaavaehdotukseen on lisätty määräys lähiliikuntapaikan sijoittamisesta oppimiskeskuksen yhteyteen.

### Ehdotusvaihe

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli luonnosvaiheen palautteen, asemakaavaehdotuksen sekä lähiympäristö- ja rakennustapaohjeen 17.9.2015 (§58). Kunnanhallitus hyväksyi 19.10.2015 (§323) kaavaehdotuksen sekä lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen ja päätti asettaa ne julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.11.–18.12.2015 (§323). Asukastilaisuus järjestettiin 1.12.2015. Ehdotuksesta jätettiin 21 lausuntoa ja 5 muistutusta.

Lausunnoissa ja mielipiteissä otettiin kantaa kaavamerkintöihin ja –määräyksiin, uudisrakentamisen sijoittumiseen ja korkeuteen, Vanhan Rantatien kiinteistöihin sekä kävely- ja pyöräreittien linjauksiin. Ehdotusvaiheen jälkeen asemakaavaan on tehty seuraavat keskeiset muutokset:

1. Korttelissa 454 uudisrakennusten sijaintipaikkoja on tarkistettu siten, että uudet tontit sijaitsevat kokonaan nykyisen kiinteistön 1:131 alueella. Korttelin 454 tontilla 1 on tarkistettu talousrakennusten rakennusoikeuksia.
2. Oppimiskeskuksen (kortteli 450) korkeus on muutettu IV - kerroksesta II-IV - kerrokseksi ja sen rakennusala on kasvatettu etelään. Oppimiskeskuksen räystäslinjan laskemista koskeva määräys on poistettu.
3. Römaninpolun varrella, virkistysalueella (VL) sijaitsevan rakennuksen rakennusoikeutta ja rakennusalan rajaa on tarkistettu.
4. Korttelin 452 yhteiskäyttöinen alue (AH) on muutettu puistoalueeksi (VP).
5. Korttelinumerointia koko kaava-alueella on tarkistettu ja täsmennetty.
6. Suojelumerkintöjä (sl) on tarkistettu vastaamaan luontoselvitystä: länsirinteen metsikköön ja Vanhan Rantatien varren lehtoihin osoitetut merkinnät on poistettu.
7. Jalankulkumerkintöjä (jk) on tarkistettu ja täsmennetty.
8. Lisätty muuntamo Jokinityntien ja Kyrkvallantien risteysalueelle.
9. Vanhan Rantatien varrelle on osoitettu kaksi korttelia 455 ja 459.
10. Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen (YK) määräystä on tarkistettu siirtämällä asuntojen kortteliin sijoittamista koskeva osa kaavan yleisiin määräyksiin.
11. Vanhan Rantatien alitse liikealueen saumassa on osoitettu kevyen liikenteen alikulku, joka yhdistää Jokiniitynpuiston ja Kirkkolaakson toisiinsa, samalla risteysalueen katualuetta on vähäisesti kasvatettu ja puistoaluetta (VP) vähäisesti pienennetty. Myös Vanhan Rantatien ja Kaksosvuorentien risteysalueella katualueen ja lähivirkistysalueiden (VL) rajauksia on vähäisesti tarkistettu. Samalla kaava-alueen rajausta on tarkistettu.
12. Kaksosvuorentien varteen merkitty pallokenttä (vu) on muutettu leikkikentäksi (vk).
13. Kaavakartta on siirretty koordinaattijärjestelmään ETRS25-GK25 ja korkeusjärjestelmään N2000.
14. Lisätty yleinen kaavamääräys: *Korttelialueella rakennusten alimman kerroksen alapohja ei saa olla alle N2000 +8.0 m tason alapuolella.*
15. Kaavaselistusta on tarkistettu vastaamaan luontoselvitystä (luku 2.2.2. luonnonarvot) sekä täydennetty selostusta muinaisjäännösrekisterimerkintöjen osalta (luku 2.2.3 rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot).
16. Muutamia kaavamerkintöjä on yhtenäistetty kunnan toimesta.

17. Hulevesiä koskevia kaavamääräyksiä on yksinkertaistettu laaditun vesihuollon yleissuunnitelman johdosta.

### 3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia on tiedotettu kaavoituksen käynnistämisestä lähettämällä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä pitämällä viranomaisneuvottelu 3.10.2012. Asemakaavahanketta käsiteltiin myös Kirkkonummen kunnan ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kaavoitusviranomaisten välisessä neuvottelussa 21.11.2013.

## 3.3 Suunnitteluratkaisu ja sen perustelut

### 3.3.1 Lähtökohtaiset tavoitteet

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Helsingin seudun erityiskysymykset edellyttävät mm. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydennysrakentamista sijoittamalla uusia asuntoja mm. palvelujen ja joukkoliikenteen saataavuuden näkökulmasta edullisille paikoille. Lisäksi kaavahankkeella edistetään Helsingin seudun kuntien ja valtion keskinäistä MAL -aiesopimusta, joka sisältää mm. kuntakohtaiset asuinrakennusoikeuden ja asuntotuotannon tavoitteet.

#### Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan tavoitteet

Osayleiskaavassa osoitetaan kuntakeskukseen voimakasta asukasmäärän kasvua. Vesitorninmäki on yksi keskeisimpiä uusia asuinrakentamisen alueita liikealueen läheisyydessä. Vesitorninmäen kautta kulkee seudullinen virkistysyhteys. Jolkbyyn jokilaakso on osa seudullista viheraluetta, joka jatkuu Kuntakeskuksesta Masalaan. Kaavatyössä huomioidaan suunnittelualueen avoimena säilytettävät näkymäakselit suunnittelualueelta liikekeskuksen ja Jolkbyn suuntaan sekä alueen läpi kulkeva Estlinkin Oy:n voimakkaapeli. Kaava-alueen eteläreunalla kulkevan Vanha Rantatien ja sen varrella olevien vanhojen pihapiirien historialliset arvot ja suojeluarvot huomioidaan asemakaavassa.

#### Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on toteuttaa alueelle omistus- ja vuokra-asuntoja. Asuinrakentamisen tavoitteena on kohtuuhintaisuus ja toteutettavuus. Pysäköintiratkaisut tulee voida sovittaa laadukkaasti asuinympäristöön ja olla taloudellisesti toteuttamiskelpoisia.

#### Rakentaminen

Tavoitteena on muusta keskustarakentamisesta erottuva omaleimainen ja arkkitehtuuriltaan mielenkiintoinen, yhteisöllinen asuinalue. Asuinrakentamisen tavoitteena on osayleiskaavan mukaisesti 28 000 - 31000 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa 600–700 asukasta. Tavoitteena on keskustamainen rakentaminen sekä monipuolinen asuntotarjonta. Asuin ympäristön suunnittelussa otetaan huomioon esteettömyys, piha- alueiden viihtyisyys ja niiden kytkeytyminen sujuvasti virkistysreitteihin.

Alueelle varataan tilaa julkiselle rakentamiselle noin 15 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavan valmisteluvaiheessa rakentamistarve on täsmentynyt tilavaraukseksi oppimiskeskukselle, jonne sijoittuu yhtenäiskoulun lisäksi liikuntahalli ja mahdollisesti päiväkotit, sekä asukaspuistorakennus. Jokirinteen oppimiskeskus, päiväkotit ja jokilaakson puistotoiminnot muodostavat yhdessä uuden lähipalvelukeskittymän. Joen itäpuolelle oppimiskeskuksen yhteyteen suunnitellaan pysäköintialue, joka palvelee sekä koulua että urheilupuiston täydentyviä palveluja. Liikennepuiston sijoittamisesta alueelle on luovuttu tilanpuutteen takia.

## **Yhteisöllisyys**

Asuntorakentamisen sosiaalisena tavoitteena oli edesauttaa yhteisöllisyyden muodostumista uudella asuinalueella. Alueen asukkailla tulisi olla mahdollisuus hyödyntää alueelle sijoittuvaa oppimiskeskusta piha- ja kenttäalueineen. Oppimiskeskuksen viereen sijoittuu uusia puistoalueita, jotka sisältävät myös lähiliikuntapaikan. Vesitorninmäen lähiulkoilun kannalta parhaille alueille toteutetaan kattava kulkureitistö. Asuinkorttelien tulee muodostaa viihtyisiä ja laadukkaita yhteispiha-alueita. Kaavatyön aikana pohdittiin asukaspuiston sijoittamista alueelle, vuonna 2015 asukaspuisto päätettiin sijoittaa sijoitetaan alueen ulkopuolelle kirjaston laajennuksen yhteyteen.

## **Maisema, luonnonarvot ja virkistysalueet**

Kaavatyössä varataan riittävät alueet kuntakeskuksen asukkaiden virkistykselle. Jolkbyn jokilaakso liittyy Kirkkolaaksonpuistoon ja urheilupuiston monipuolisiin palveluihin muodostaen jatkossa yhden kunnan tärkeimmistä puistoalueista. Jokilaaksopuisto säilytetään luonteeltaan avoimena ja sinne sijoitetaan myös lähiliikuntapaikka. Vesitorninmäen maisemalliset ja luonnonarvot otetaan huomioon rakentamisen sijoittamisessa. Alueen luonnonarvot ovat rakentamisen sijoittumisen lähtökohtana. Erityistä huomiota kiinnitetään esteettömyyteen sekä korttelialueiden ja katujen sovittamiseen maaston huomattaviin korkeuseroihin. Hulevedet johdetaan alueella hallitusti jokuomaan.

## **Historialliset arvot**

Asemakaavassa otetaan huomioon museaalisen Vanhan Rantatien linjan ja sen varrella olevien pihapiirien historiallinen arvo ja suojelutarpeet sekä Jolkbyn joen vanhan viljelymaiseman piirteet.

## **Liikenne, kunnallistekniikka ja energiaratkaisut**

Nykytilanteessa ruuhkautuvan Vanhan Rantatien toimivuutta ei tule huonontaa. Kaava-alueen itäosan ajoneuvoliikenne ohjataan osayleiskaavan mukaisesti Vanhalta Rantatieltä. Liikenneyhteys länsirinteen uudelle asuinalueelle ja oppimiskeskukselle johdetaan Gesterbyntien uuden kiertoliittymän kautta. Osayleiskaavassa selvitettäväksi osoitettua länsiosan katuliittymää Vanhalle Rantatielle ei toteuteta, sillä sen sovittaminen maaston geometriaan on osoittautunut liian vaikeaksi. Kävely- ja pyöräreitit sekä ulkoilureitit suunnitellaan turvallisiksi ja sujuviksi liikekeskuksen palveluihin ja matkakeskukselle.

Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä muutoksia olemassa oleviin linja-autoreitteihin. Bussiliikenteen palvelutaso on hyvä. Alueelta tai sen tuntumasta on järjestetty bussivuoro mm. matkakeskukseen, jossa on vaihtomahdollisuus lähijunaan.

Suunnittelussa otetaan huomioon alueella sijaitseva Estlink Oy:n voimajohto, vesitorni sekä muu olemassa oleva kunnallistekniikka. Jäte- ja energihuollon osalta pyritään soveltamaan uusia innovaatioita, mikäli ne ovat taloudellisesti perusteltavissa. Asemakaavalla mahdollistetaan uusiutuvien ja paikallisten energiantuotantotapojen käyttöä. Alueelle laaditaan asemakaavan yhteydessä myös vesihuollon sekä katujen ja pysäköinnin yleissuunnitelmat.

### 3.3.2 Alustavat vaihtoehdot ja niistä saatu palaute

Vesitorninmäen asemakaavan alustavista vaihtoehdoista käytiin tavoitekeskustelu Yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 23.5.2013 (§ 42). Kokouksen esityslista-aineisto sisälsi kaksi vaihtoehtoa maankäyttömalleja (vaihtoehdot A ja B), joiden rakennusoikeudet poikkesivat toisistaan.

Alueen maastonmuodot ja rakentamisolot ohjaavat rakentamisen sijoittelua vaihtoehdoista riippumatta. Alustavassa vaihtoehtomallissa A Vesitorninmäen itä- ja länsirinteelle sijoittui yksinomaan kerrostalomaista rakentamista. Vaihtoehtomallissa B länsirinteelle osoitettiin lisäksi pientalotyypistä rakentamista. Keskeisenä periaatteena oli sijoittaa rakentaminen alueelle maaston ominaispiirteet huomioiden ja mahdollistaa riittävän laajojen eheidän virkistysalueiden säilyttäminen.

Mallissa A asuinkorttelien kokonaisrakennusoikeuden määrä oli osayleiskaavan mitoitusta (28 000 - 31 000 k-m<sup>2</sup>) selkeästi tehokkaampaa: 36 800 k-m<sup>2</sup>, mallissa B asuinrakentamista oli 32 600 k-m<sup>2</sup>. Toteutuskelpoisuuden kannalta yksittäisten rakennushankkeiden koko asetui 2000 - 3000 k-m<sup>2</sup> välille.

Molemmissa maankäytön vaihtoehtomalleissa korostettiin Vesitorninmäen vaihtelevia ja voimakkaita maastonmuotoja. Rakentamisen sijoittelulla ja kerrosluvuilla pyrittiin muodostamaan kerroksellista kaupunkikuvaa keskusta-alueen suunnasta katsottuna. Pysäköinti perustui molemmissa malleissa pääasiassa maantasopysäköintiin. Mallissa B tutkittiin lisäksi osittaista rakenteellisen pysäköinnin mahdollisuutta itärinteellä. Maantasopysäköinti vaativassa maastossa osoittautui haastavaksi ja sen todettiin vaativan huolellista suunnittelua viihtyisän lähiympäristön luomiseksi.





Kuvat 18 ja 19: Alustavat vaihtoehdot 23.5.2013 VEA (ylempi kuva) ja VEB (alempi kuva).

Tutkitut vaihtoehtomallit perustuivat osayleiskaavan viheryhteyksiin sekä rakennetun ja luonnonympäristön arvoihin. Asuinrakentaminen sijoittui pääosin osayleiskaavassa osoitetuille alueille. Molemmissa malleissa esitettiin Vesitorninmäen länsireunaan asuinrakentamista osittain myös osayleiskaavan lähivirkistysalueelle (VL) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY), jolloin alueen rakennettu silhuetti jatkuu yhtenäisenä oppimiskeskukselle saakka. Oppimiskeskus sijoittui molemmissa vaihtoehdoissa tasaiselle maastolle kaava-alueen lounaisnurkaan julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY), joka myös liikenteen ja urheilupuiston kannalta on edullinen sijainti. Oppimiskeskuksen ja uuden asuinrakentamisen väliin osoitettiin puistotoimintoja. Vesitorninmäen itäosan asuinkerrostalojen alue (AK) sijoittui osayleiskaavan asuinrakentamisen aluevarausta tiiviimmin.

Vaihtoehtojen laatimisvaiheessa tutkittiin lasten liikennepuiston sijoittamista kaava-alueelle. Oppimiskeskuksen tontin vaatiman laajuuden vuoksi liikennepuistolle ei kuitenkaan ollut varattavissa riittävästi tilaa puistoalueilta. Näin päädyttiin siihen, ettei asemakaava-alueelle ole perusteltua osoittaa paikkaa liikennepuistolle.

Liikenteelliset ratkaisut olivat molemmissa vaihtoehdoissa pääpiirteissään samanlaisia. Länsireunan asuinkortteleille liitytään luoteesta Gesterbyntieltä ja itäreunalle Vanhalta Rantatieltä. Alueelle esitettiin kevyen liikenteen verkosto, joka liittyy Kirkkolaakson, urheilupuiston ja Jolkbyn reitistöihin.

### **Yhdyskuntatekniikan lautakunnan evästys**

Alustava asemakaavaluonnos laadittiin yhdyskuntatekniikan lautakunnan tavoitekeskustelussa 23.5.2013 (§42) esiteltujen mallien ja lautakunnan antaman palautteen pohjalta. Lautakunta ohjeisti ottamaan huomioon jatkosuunnittelussa osayleiskaavan tavoitteet erityisesti rakentamisen määrän, kortteli- ja virkistysaluerajausten, kulkuyhteyksien sekä säilytettävien näkymien suhteen. Vesitorninmäen länsirinteelle tuli osoittaa pientalorakentamista ja tutkia oppimiskeskuksen sijoittamista länsirinteeseen. Myös rakenteellista pysäköintiä tuli tutkia osana pysäköintiratkaisua.

### **Energiahuoltoratkaisujen huomiointi**

Paikallisen aluelämpökeskuksen toteutuskelpoisuutta ja sijaintimahdollisuuksia tutkittiin valmisteluvaiheessa. Mahdollisimpana sijaintipaikkana oli Elisan omistama kiinteistö Vanhan Rantatien varressa. Lämpökeskusta ei kuitenkaan päädytty kaava-alueelle esittämään. Keskeinen peruste oli, että laitoksen rakentaminen ja ylläpito vaatii operaattorin ja sellaisen löytämistä ei pidetty todennäköisenä. Elisa myös tarvitsee kiinteistön edelleen omaan käyttöönsä. Lisäksi polttoainekuljetusten vaatima raskasliikenne vähentää asukkaiden viihtyvyyttä ja vaatii laajoja liikennöintialueita.

Maalämmön hyödyntämistä energiahuollon osana on tutkittu kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheessa. Asuinkorttelialueet soveltuvat maalämpökaivojen rakentamiseen, mikä mahdollistetaan asemakaavassa. Alustavien mitoituskaskelmien perusteella on syytä varata mahdollisuus ulottaa lämpökaivojen rakentaminen tarvittaessa yleisen virkistysalueen puolelle riittävän tilantarpeen varmistamiseksi.

### **Tarkistettu luontoselvitys**

Valmisteluvaiheen osana laadittiin syksyllä 2013 täydentävä luontoselvitys, jossa havaitut luonnonsuojelulain mukaiset lehtoalueet paikallistettiin. Ne on otettu huomioon maankäyttöratkaisussa ja kaavamääräyksissä.

## **Valittu ratkaisu ja sen suhde osayleiskaavaan**

### Oppimiskeskuksen sijainti

Kuntakeskuksen oppimiskeskus sijoittuu osayleiskaavan mukaisesti (PY) asemakaava-alueen luoteiskulmaan. Sijainti on liikenteellisesti hyvä: kouluun pääsee sujuvasti joukkoliikenteellä ja kevyen liikenteen reittejä pitkin. Koulun ajoneuvoliikenne ei ohjaudu asuntoalueelle. Sijainti mahdollistaa pallokentän rakentamisen tasaiselle maalle oppimiskeskuksen yhteyteen. Lisäksi koulu voi hyödyntää sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia urheilupuiston palveluja.

Osayleiskaavan julkisten palvelujen ja hallinnon alueen (PY) Vesitorninmäen rinteeseen ulottuvaa osuutta ei pidetty koulurakentamisen kannalta sopivana: koulutilojen ja piha-alueiden sovitaminen rinteeseen on haasteellisempaa, rakentamista olisi hankala sijoittaa alueelle tukkimatta tärkeää avointa näkymää keskustan suuntaan, eikä rinnealueella sijaitsevaa luonnonsuojelulain mukaista lehtoaluetta olisi mahdollista säilyttää. Sijainti ei olisi ollut myöskään urheilupuiston käytettävyyden kannalta edullinen.

Rakennettavuusselvityksen perusteella oppimiskeskus sijoittuu pehmeän saven alueelle. Rakentaminen edellyttää paaluttamista ja päällystetyt ja kivetyt alueet tulee varautua stabiloimaan. Alustavien arvioiden mukaan saven paksuus on melko pieni, esikuormituksella ja kevennyksellä voidaan mahdollisesti korvata stabilointia (Pohjatekniikka Oy, NCC 2013).

### Asuinrakentaminen

Asuinrakentaminen sijoittuu pääosin osayleiskaavassa osoitetuille asumisen alueille. Osayleiskaavasta poiketen Vesitorninmäen länsireunaan esitetään jonkin verran asuinrakentamista osayleiskaavan julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY). Tämä alueen osa soveltuu heikommin oppimiskeskuksen rakentamiselle, mutta sijainti on asuntorakentamiselle otollinen. Ulottamalla asuntorakentaminen osittain em. alueelle muodostuu jokilaakson suuntaan eheä kaupunkikuvallinen reuna, ja rakennettava kokoojakatu saadaan tehokkaasti hyödynnettyä. Asuinrakentaminen sijoittuu myös edullisesti oppimiskeskukseen nähden.

Vesitorninmäen itäosan asuinkerrostalojen alue (AK) sijaitsee osayleiskaavan asumisen aluetta tiiviimmällä alueella.

Osayleiskaavassa länsirinteelle on osoitettu asuinrakentamista 11 000 - 12 000 k-m<sup>2</sup> ja itärinteelle 17 000 - 19 000 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 28 000 - 31 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavaluonnoksessa rakentamisen painopistettä on siirretty osayleiskaavasta poiketen alueen länsireunalle (varsinainen asuinrakennusoikeus länsireuna 15 500 k-m<sup>2</sup>, itäreuna 16 600 k-m<sup>2</sup>). Länsirinne sijaitsee lähempänä kuntakeskustan palveluita ja hyviä joukkoliikenneyhteyksiä. Länsirinteellä asuinrakentamista sijoittuu myös seurakunnan maille. Itärinteen haasteellinen topografia rajoitti rakentamisen määrää ja laajuutta osayleiskaavaan nähden. Kaavaluonnoksen asumisen kokonaisrakennusoikeus noin 36 000 k-m<sup>2</sup> on osayleiskaavan mitoituksen mukainen.

### Virkistysalueet

Maankäyttöratkaisu säilyttää osayleiskaavassa osoitetun tärkeän, avoimena säilytettävän Jolkbynlaakson näkymälinjan sekä huomioi suunnittelualueen läpi kulkevan Estlink-voimajohdon edellyttämään tilantarpeen. Kaavaluonnoksen virkistysalueet sekä kevyen liikenteen yhteystarpeet toteuttavat osayleiskaavan tavoitteita. Rakentaminen sijoittuu osayleiskaavaa tiiviimmälle alueelle, jolloin virkistysalueita on osayleiskaavaa enemmän.

### Liikenneyhteydet

Osayleiskaavassa esitetty mahdollinen katuyhteys Vanhalta Rantatieltä Gesterbyntielle ei ole toteutettavissa. Vanhan Rantatien topografia ei mahdollista maisemaan sopivaa, taloudellisesti perusteltua ja liikenteellisesti turvallista liittymää. Vesitorninmäen länsirinteen uusi maankäyttö tukeutuu yksinomaan Gesterbyntielle johtavaan katuyhteyteen.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Asemakaavan rakenne

#### Yleisten rakennusten korttelialueet

Oppimiskeskuksen kortteli osoitetaan kaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO), jolle saa rakentaa enintään nelikerroksisen ja 15 000 k-m<sup>2</sup> suuruisen rakennuksen. Oppimiskeskukseen sijoittuu paikat n. 240 päiväkotilapselle, 400 alakouluoppilaalle sekä 600 yläkouluoppilaalle. Rakennuksen kerrosluku pienenee avoimen Jolkbyn joen viheralueen suuntaan. Koulun yhteyteen voidaan sijoittaa 1600 m<sup>2</sup> liikuntahalli ja lähiliikuntapaikka. Oppimiskeskuksen pelikenttien ja pihatoimintojen mitoituksessa huomioidaan viereisen urheilupuiston kenttätarjonta sekä jokilaakson yleiselle puistoalueelle sijoittuvat toiminnalliset puistoalueet.

Vanhan Rantatien varrella sijaitsee kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK), rakennusoikeutta on osoitettu 300 k-m<sup>2</sup> ja korttelialueella sallitaan yksi asunto.

#### Asuinkorttelit

Vesitorninmäen länsirinteelle sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) lisäksi kaksikerroksisille asuinrakennuksille varattu korttelialue (A), jolle voidaan toteuttaa pientalorakentamista tai pienkerrostaloja. Itärinteeseen sijoittuu pelkästään asuinkerrostaloja.

Vanhan Rantatien historiallisten pihapiirin (AO/s) rakennukset osoitetaan asemakaavassa suojeltaviksi (sr) ja tonteille on osoitettu lisärakennusoikeutta ja / tai lisärakennuspaikkoja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2290 k-m<sup>2</sup>.

Itärinteen asuinkorttelien rakennusoikeus on 18 750 k-m<sup>2</sup> ja länsirinteen korttelien 17 600 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä asuinrakentamista on varattu 36 350 k-m<sup>2</sup>. Kerrostalokortteleissa kukin rakennus on omalla tontillaan, mikä tekee vaiheittain toteuttamisen helpoksi. Yksittäisten rakennusten koko on välillä 2000 - 3000 k-m<sup>2</sup>, joka on alueelle sopivaksi nähty hankekoko. Kaavassa on osoitettu +yht -merkinnällä (esim. 2000+yht250) asuntojen yhteis- ja aputilojen rakentamiseen asuintilojen lisäksi sallittu rakennusoikeus.

Kerrostalokortteleita palvelevat yhteiskäyttöiset asumista palvelevat korttelialueet (AH). Näille toteutetaan asukkaita palveleva yhteinen laadukas ja iso leikkipaikka.

#### Puisto- ja virkistysalueet

Virkistysalueiden runko muodostuu alavasta ja avoimena säilytettävästä jokilaaksosta sekä Vesitorninmäen rinne- ja lakialueiden yhtenäisestä viheralueesta. Avoimina säilytettäviä alueita rajaavat rinnemetsät säilytetään asemakaavassa. Tärkeä näkymäakseli laakson halki keskustan suuntaan pidetään avoimena. Kaava-alueen etelä- ja koillisosaan varataan tilaa viljelypalstoille (rp).

Kaavan lähivirkistysalue- (VL) ja puistovaraukset (VP) mahdollistavat ekologisesti eheän viheraluekokonaisuuden säilyttämisen. Luonnonarvoiltaan merkittävämät kohteet on kaavassa osoitettu luo- ja sl-merkinnällä. Korkeusasemien suhteen rakennuspaikat sijoittuvat esihistoriallisen muinaisrantaviivan alapuolelle. Alueella säilytettävä luontokohde, hiidenkirnu, on osoitettu kaavassa ge-merkinnällä. Tämän lisäksi viheralueilla ovat bunkkeri- ja tulenjohtorakennelmat 1940- ja 1950-luvuilta säilytetään osana alueen historiaa kaavamerkinnällä s-3.

Toiminnallinen puistoalue (VP) sijoittuu Jolkbyn joen laaksoon, jossa se muodostaa koulun pihajalustien ja kaava-alueen ulkopuolisen urheilupuiston kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Lähiliikuntapaikka voidaan sijoittaa puistoalueella oppimiskeskuksen välittömään läheisyyteen (ohjeellinen vu –aluevaraus).

#### Katualueet

Ajoneuvoliikenteen katuyhteys länsirinteelle ja oppimiskeskukseen toteutetaan Gesterbyn kiertoliittymän kautta. Jolkbyn joen ylittävä silta tulee uusittavaksi samassa yhteydessä. Itäreunan asuntoalue edellyttää uuden katuliittymän rakentamista Vanhalta Rantatieltä. Alueen kautta osoitetaan ulkoilureitti Jolkbyn jokilaakson läpi Masalan suuntaan.

Keskeiset kävelyä ja pyöräilyä palvelevat kevytliikenneväylät suunnitellaan esteettömiksi. Kadut ja keskeiset kevytliikenneyhteydet on suunniteltu Vesitorninmäen katujen ja pysäköinnin yleissuunnitelman mukaisesti. Yleissuunnitelma on laadittu asemakaavan ehdotusvaiheessa. Kaa-vaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Jolkiniitynpuiston ja suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan Kirkkolaakson välille on lisätty uusi kevyen liikenteen alikulkuyhteys Vanhan Rantatien alitse.

### **Pysäköinti**

Pääosa pysäköinnistä toteutetaan maantasopysäköintinä asuintonteilla. Alueen korkeuseroihin soveltaminen edellyttää pysäköintialueiden osalta tukimuurien ja maisemoitavien maastoleikkauksien tekemistä, mikä on huomioitu korttelialuevarauksissa.

Itärinteelle rakennetaan maantasopaikkojen lisäksi kaksitasoinen pysäköintialue (LPA).

Yleiset pysäköintialueet kaduilla, LP- ja LPA-kortteleissa sekä lähivirkistysalueella (palstaviljelijöille tarkoitettu ohjeellinen p-alue) suunnitellaan ehdotusvaiheessa laaditun Vesitorninmäen katujen ja pysäköinnin yleissuunnitelman mukaisesti.

### **Energiahuolto**

Asemakaavalla mahdollistetaan paikallisten energiaratkaisujen hyödyntäminen. Maalämpökaivojen rakentaminen sallitaan korttelialueilla sekä osalla lähivirkistysalueesta (kaavamerkintä en). Rakennusten katolle ja julkisivuille saa sijoittaa aurinkokeräimiä ja ylälämpenemistä estäviä ratkaisuja.

### **Vesihuolto**

Vesihuollon yleissuunnitelma on laadittu asemakaavan ehdotusvaiheessa.

### **Hulevesien hallinta**

Hulevesien käsittely alueella perustuu luonnonmukaisiin menetelmiin. Korttelialueet ovat tiiviitä, joten hulevesien viivytyks toteutetaan yleisillä alueilla. Länsirinteen korttelien hulevesiä varten kaavassa on osoitettu alueet hulevesien viivyttämiseen puistoalueelle (hule). Itärinteellä hulevedet johdatetaan rinnettä pitkin alas, hulevesien viivyttämiseksi on osoitettu alue lähivirkistysalueelle (hule).



Kuva 20: Havainnekuva alueesta.

## 4.2 Mitoitus

- Asuinkerrostalojen korttelialueet AK, 34 350 k-m<sup>2</sup>, suurin sallittu kerrosluku VIII
- Asuinrakennusten korttelialueet A, 1870 k-m<sup>2</sup> suurin sallittu kerrosluku II
- Yleisten rakennusten korttelialue Y, 15 000 k-m<sup>2</sup>, suurin sallittu kerrosluku IV

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK): 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>, vähintään 1 ap. / asunto.
  - o erityisryhmien asuintila 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>
  - o erityisryhminen kerho- ja yhteistila 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>
- Asuinrakennusten korttelialueet (A): 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>, vähintään 1 ap. / asunto.
- Erillispientalojen korttelialueet (AO): 2 ap / asunto
  - o talousrakennuksen työtilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>
- Yleisten rakennusten korttelialue (Y): 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>
- Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK): vähintään 5 ap.

Kun kadunvarsipysäköinti lasketaan mukaan, AK-kortteleiden pysäköintinormi vastaa 1 ap/75 k-m<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikoitukselle on varattava tilaa seuraavasti: 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>, 1 pp / asuinhuone

<i>Kortteli</i>	<i>Rakennusoikeus</i> <i>(varsinainen rakennusoikeus + asuintilaa palvelevien aputilojen / talousrakennusten rakennusoikeuden enimmäismäärä)</i>	<i>Autopaikkoja</i>
Kortteli 452 (A)	1700+yht170	21 ap (1 ap / 80 k-m <sup>2</sup> )
Kortteli 451 (AK)	5800+yht760	73 ap (1 ap / 80 k-m <sup>2</sup> )
Kortteli 453 (AK)	8000+yht1040	100 ap (1 ap / 80 k-m <sup>2</sup> )
Kortteli 457 (AK)	4400+yht550	55 ap (1 ap / 80 k-m <sup>2</sup> )
Kortteli 458 (AK)	5400+yht720	68 ap (1 ap / 80 k-m <sup>2</sup> )
Kortteli 459 (AK)	6800+yht880	85 ap (1 ap / 80 k-m <sup>2</sup> )
Kortteli 454 (AO)	775+t1015	6 ap (2 ap / asunto)
Kortteli 455 (AO)	200+t100	2 ap (2 ap / asunto)
Kortteli 459, tontti 1 (AO)	125+t75	2 ap (2 ap / asunto)
Kortteli 450 (Y)	15 000	100 ap (1 ap / 150 k-m <sup>2</sup> )
Kortteli 459, tontti 2 (YK)	225+t75	5 ap
yhteensä	A 1870 AK 34 350 AO 2290 yht. 38 510 Y 15 000 YK 300 <b>yht. 53 810</b>	yhteensä 517 ap

## 4.3 Kaavan vaikutukset

### 4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Yhdyskuntarakenne

Asemakaava eheyttää Kirkkonummen kuntakeskuksen yhdyskuntarakennetta ja vahvistaa sitä asumisen, palvelujen ja virkistysalueena. Eheyttävä yhdyskuntarakentaminen perustuu täydennysrakentamiseen ja kevyen liikenteen yhteyksien parantamiseen. Asemakaava toteuttaa Kuntakeskuksen kehityskuvan ja kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan mukaista tavoitetta mm. nostamalla alueen asukasluvua sekä siten parantaa liikealueen kulutuskysyntää ja palvelutarjontaa.

Vesitorninmäen asuinalue liittyy tiiviisti nykyiseen keskustarakenteeseen ja parantaa yhdyskuntarakenteen energiatehokkuutta. Kaavan toteutuminen lisää merkittävästi asukasmäärää kuntakeskuksen palvelujen sekä hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Henkilöautolla liikumisen tarpeen vähentyessä pienenevät alueen hiilidioksidipäästöt. Asemakaavalla pyritään mahdollistamaan uusiutuvien ja paikallisten energiantuotantotapojen käyttöä ja ohjaamaan rakentamista energiatehokkaammaksi. Uusi oppimiskeskus ja toiminnalliset puistoalueet täydentävät keskustan nykyistä yleisten alueiden ja palvelujen verkostoa.

#### Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Oppimiskeskus sisältää yhtenäiskoulun ja vaikeasti vammaisten erityisopetuksen sekä päiväkodin. Sen sijainti urheilupuiston välittömässä läheisyydessä mahdollistaa kouluopetuksen painottamisen liikuntaan. Oppimiskeskus toimii myös n. 60 henkilön työpaikkana. Kun asuntoalueesta tulee viihtyisä ja kohtuuhintainen, houkuttelee se asuinpaikkana ja on siten merkittävä myös elinkeinoelämän kannalta. Uudet asukkaat lisäävät mm. liikealueen palvelujen kysyntää ja edistävät siten osaltaan uusien työpaikkojen syntymistä.

#### Väestön ja väestörakenteen kehitys

Kun Vesitorninmäelle rakennetaan noin 500 asuntoa, Kirkkonummen kuntakeskuksen asukasmäärä kasvaa noin 800–900 asukkaalla. Asuinrakennukset ovat kerrostaloja, joskin länsirinteen A-kortteliin on mahdollista toteuttaa myös pientaloja. Kaavahankkeen tarkoituksena on mahdollistaa kohtuuhintaista asuntorakentamista. Tavoitteena on myös monipuolinen asukasjakauma. Hyvä saavutettavuus keskustapalvelujen vieressä ja tarjonnan painottuminen pieniin asuntokoihin tehnevät alueesta houkuttelevan vanhusten ja pienten ruokakuntien kannalta. Toisaalta oppimiskeskukseen ja virkistyspalvelujen läheisyys perustelee suurempien, lapsiperheille soveltuvien asuntojen tarjontaa alueella.

#### Asuntotuotanto

Vesitorninmäen asemakaava edistää merkittävästi vuosien mukaisen Kirkkonummen MAL-aiesopimuksen (vuodet 2012 - 2015) tavoitteiden toteutumista. Aiesopimuksen mukaan kunnan on kaavoitettava vuosittain 30 000 k-m<sup>2</sup>:ä asuinrakennusoikeutta. Vastaavasti kunnassa on vuosittain toteutettava 330 asuntoa, joista 20 % tulee olla ARA-asuntoja. Mikäli Vesitorninmäki (yht. 32 400 k-m<sup>2</sup>) rakennetaan valmiiksi kymmenen vuoden aikana, tarkoittaisi se kuntakohtaisen rakentamisoikeustavoitteen toteutumisesta noin 10 %:n osuutta kunakin vuonna ja tavoitellusta asuntojen määrästä se olisi noin 15 %:n osuutta.

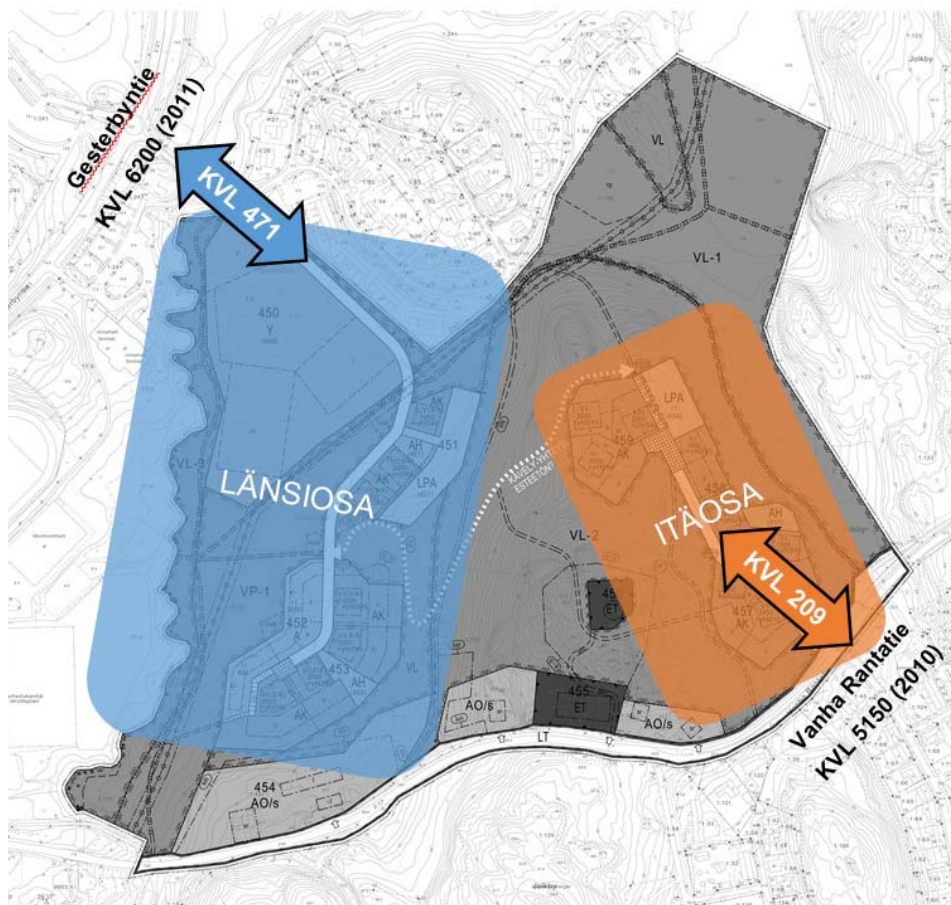
## Liikenne

### Ajoneuvoliikenne

Maankäyttö suunnittelualueella on pitkälti osayleiskaavan mukaista. Sen vaikutukset keskustan liikenneverkon toimivuuteen ovat suhteellisen pienet, koska maankäyttö ei kasva alueella aiemmin tehdyistä suunnitelmista. Gesterbyntien liittymään on jo aikaisemmin arvioitu tietty osayleiskaavan mukainen liikennemäärä, eikä liikenteellisiä ongelmia ollut tuolloin tehtyjen tarkastelujen perusteella. Nyt suunnitellun maankäytön tuottamat liikennemäärät (Arvioinnissa käytetty julkaisua "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa"; Suomen Ympäristö 27/2008) suunnittelualueen länsi-/itäosissa on esitetty oheisessa kuvassa. Aamu-/Iltahuipputunti on n. 12% arvioidusta KVL:stä (keskimääräinen vuorokausiliikenne). Gesterbyntien liittymässä tämä tarkoittaa n. 60:n ajoneuvon ja Vanhan Rantatien liittymässä n. 30 ajoneuvon liikennettä huipputunnin aikana. Liikennemäärien perusteella nykyinen liikenneverkon kapasiteetti molemmissa liittymissä on riittävä.

Vanhan Rantatien liittymään on kuitenkin esitetty katujen ja pysäköinnin yleissuunnitelmassa keskustan suunnasta katsottuna vasemmalle kääntyville oma kaista Vesitorninmäen maankäyttöön liittyen, jolloin kääntyvät ajoneuvot eivät estä Vanhan Rantatien liikenteen sujuvuutta.

Oppimiskeskuksen sijainti rajaa asiointi- ja huoltoliikenteen pienelle alueelle rauhoittaen länsirinteen katuyhteyden asuntokortteleille. Asuinkortteleihin johtaville katuyhteyksille ei suuntaudu muuta kuin asukkaiden liikennettä.



Kuva 21: Liikenteen toiminnallisuuden alustava tarkastelu (liite 10).



### Jalankulku ja pyöräily

Kaavaratkaisulla parannetaan kuntakeskuksen jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuutta. Vesitorninmäen asuinkortteleista on sujuvat yhteydet keskustan palveluihin ja matkakeskukseen. Keskeiset reitit ovat kunnan ylläpitämiä ja ne voidaan toteuttaa esteettömyyden perustasona (kaltevuus enintään 8 %). Paikalliset maasto-olosuhteet eivät kuitenkaan mahdollista täysin esteettömiä yhteyksiä suoraan Vesitorninmäen itärinteeltä keskustan suuntaan (ks. liite 11 Esteettömät kevyenliikenteen reitit). Esteettömän reitin rakentamisen vaikutusten selvittämiseksi on luonnosvaiheessa laadittu poikkileikkaus- ja pituuskaltevuustarkasteluja. Esteettömän reitin rakentaminen itärinteeltä suoraan Kirkkolaaksoon edellyttäisi huomattavia pengerrys- tai siltarakennelmia tai maastonmuokkausta ja niiden vaikutukset Vesitorninmäen maisemakuvaan olisivat huomattavia. Ehdotusvaiheessa kaavaan on lisätty esteetön reittiyhteys Vesitorninmäeltä laaksoon Vesitorninmäen itäpuolelta, Kaksosvuorentien ja Vanhan Rantatien alittavan alikulun kautta. Vesitorninmäen virkistysalueille rakennetaan lisäksi monipuolinen, paikallinen ulkoilureitistö.

Jolkbyn laakson pohjois-etelä -suuntaista kevyen liikenteen pääreittiä jatketaan Juhlakallion asemakaavassa Kirkkolaaksonpuiston puolelle Vanhan Rantatien ylitse. Tämä toteuttaa Uudenmaan maakuntakaavan ja Kirkkonummen kehityskuvan 2040 mukaisen vihernauhan ulottumista Länsiväylän eteläpuolisilta alueilta Masalaan. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotusta on muutettu siten, että Jolkiniitynpuiston ja suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan Kirkkolaakson välille on lisätty uusi kevyen liikenteen alikulukyhteys Vanhan Rantatien alitse. Alikulku toteutetaan, kun käyttäjiä sille on riittävästi, Vesitorninmäen ja Louhousrinteen asuinalueiden rakentamisen edettyä verrattain pitkälle. Asemakaavassa osoitetaan urheilupuiston ja kaava-alueen välille kaksi uutta kevyen liikenteen siltaa.

### Joukkoliikenne

Kaava-alue sijoittuu nykyisten bussiliikenteen pääväylien Gesterbyntie ja Vanha Rantatien läheisyyteen. Pisimmillään etäisyys lähimmälle bussipysäkille on n. 600 m. Kirkkonummen matkakeskus sijaitsee noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Vesitorninmäeltä. Alueelta on bussivuorot matkakeskukseen ja Tolsan seisakkeelle, joilta on vaihtoyhteys lähijunaan. Joukkoliikenteen palvelutaso alueella on hyvä ja se paranee Tolsan seudun kehittyessä. Lisäksi pääkaupunki-seudun ja Masalan suuntaan kulkeva linja-autoliikenne kulkee Vanhaa Rantatietä pitkin.

## **Maisema, kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva**

Vesitorninmäen alueen rakentamisella on merkittävä vaikutus keskustan maisemakuvaan. Itäinen osa Jolkbyn jokilaaksosta muuttuu asuinrakennusten rajaamaksi hoidetuksi puistoalueeksi. Rakentaminen sijoittuu maisemalliseen reunavyöhykkeeseen rinnealueelle. Jokilaaksolle leimalliset luonteenpiirteet, avoin laakso ja sulkeutunut metsänreuna, säilyvät. Rakentamisen volyymi ja rakennusten korkeudet kerrostuvat jokilaaksosta Vesitorninmäen lakialuetta kohden korostuen alueen luontaisia korkeuseroja. Vesitorninmäelle sijoittuvat rakennukset ovat enintään kahdeksankerroksisia, jolloin myös itärinteen korttelialueet näkyvät liikealueelle. Kaukomaisemassa Vesitorninmäen lakialuemetsä säilyy hallitsevana. Uudesta oppimiskesuksesta muodostuu laaksomaisemaan julkisten toimintojen kaupunkikuvallinen päätte.

Asemakaavaratkaisu aiheuttaa paikallisia muutoksia Vanhan Rantatien ympäristöön uusien liittymien kohdilla (Vesitornintien uusi liittymä sekä Heikkiläntien risteysuuden uudet järjestelyt). Muutoksilla ei ole vaikutusta tiehen rajautuviin kiinteistöihin lukuun ottamatta ajoneuvoliittymien vähentämistä. Arvokkaat historialliset tienvarren pihapiirit rakennuksineen suojellaan. Nykyisille asuinkiinteistöille on osoitettu joko lisärakennusoikeutta tai lisärakennuspaikkoja, jotka tulee toteuttaa ympäristön arvot säilyttäen. Vesitorninrinteessä, Römanipolun varrella sijaitsevaa Jolkbyn työväen asuntoa voidaan jatkossa käyttää oppimiskeskuksen tarpeisiin, esim. luonto-opetukseen, mikä mahdollistaa rakennuksen pitämisen jatkossakin elävänä. Työväen asunnolle ei järjestetä alueellista vesihuoltoa. Jolkbyn jokilaakson uudet rakennukset jäävät korkeusasemaltaan Vanhaa Rantatietä ja Jolkbyn tilan historiallista pihapiiriä selkeästi alemmalle korkeustasolle, jolloin maatilain kaupunkikuvallinen asema ja näkymä tieltä Jolkbyn laaksoon säilyy. Vesitorninmäen rakentamisen ja historiallisen tielinjan välillä ylläpidetään metsäisenä hoidettava

vyöhyke. Uusi katuliittymä Vanhalta Rantatieltä korttelialueelle aiheuttaa rinteen louhintaa risteysalueella ja muuttaa tiemaisemaa paikallisesti.

Bunkkerien säilyttäminen virkistysalueen osana kertoo Porkkalan vuokra-ajan historiasta myös tuleville sukupolville.



*Kuva 22: Periaateleikkaus alueesta. Kuvassa vasemmalla itärinte ja oikealla länsirinte. Katkoviivalla on osoitettu Vanhan Rantatien likimääräinen korkeusasema.*

## **Tekninen ja energiahuolto**

Vesitorninmäen rakentaminen aiheuttaa nykyisen kunnallistekniikan uusimista ja uuden kunnallistekniikan rakentamista.

Asemakaavaratkaisussa on huomioitu kaava-alueen läpi kulkeva maanalainen Estlink Oy:n voimansiirtokaapeli, jonka varoalueelle ei saa osoittaa rakentamista. Kaapelin itäpuolella sijaitsee uusi kevyen liikenteen alikulkuyhteys Vanhan Rantatien alitse, joka yhdistää Jokniitynpuiston ja Kirkkolaakson. Kaapelin ylitse kulkee kokoojakatu Jokiniityntie länsirinteen asuinalueelle. Alueen runkovesijohtolinjasto on vanha ja se tullaan uusimaan kaavan toteuttamisen yhteydessä.

Asemakaavassa on varauduttu paikallisen energian tuottamiseen. Tarkoituksena on varautua tulevien energiamääräysten vaatimukseen mahdollistamalla ympäristöystävällisten energiantuotantomuotojen hyödyntäminen kustannustehokkaasti. Tavoitteena on vähentää mm. alueen kasvihuonekaasupäästöjä. Maankäyttö sallii maalämpökaivojen sijoittamisen tonttien lisäksi yleisille virkistysalueille, alueet on merkitty kaavakarttaan (en). Alueella ei ole maalämmön hyödyntämistä estäviä pohjavesialueita ja maaperä on maalämmöntuotantoon soveltuva. Lopullinen tuotantotapa tai tuotantotapojen yhdistelmä ratkeaa toteutusvaiheessa. Aurinkolämpöä ja aurinkosähköä voidaan hyödyntää lisäjärjestelmänä sähkön ja lämmön tuotantoon. Rakennusten yhteyteen sallitaan aurinkokeräimien ja -paneelien sekä asuntojen yllämpenemistä estävien teknisten ratkaisujen sijoittaminen. On kuitenkin todennäköistä, että alue liitetään kaukolämpöön.

### **4.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön**

#### **Luonnonolot ja luonnonsuojelu**

Asemakaavaratkaisu huomioi hyvin kaava-alueen luontoarvot. Rakentaminen on keskitetty tiiviille vyöhykkeelle Vesitorninmäen molemmiin puolin. Tiivis maankäyttö mahdollistaa laajan, ekologisesti eheän ja monipiirteisen viheralueen säilyttämisen. Alueella nykyisin olevat ekologiset yhteydet säilyvät jatkossakin. Alueella sijaitsevat luonnonsuojelulain mukaiset lehdot on osoitettu kaavassa sl-merkinnällä luonnonsuojelulain mukaiseksi kohteiksi. Jolkbyn joen uoma ja kasvillisuus on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviksi puronvarsilehdoksi luomerkinnällä. Alueella oleva hiidenkirnu on osoitettu ge-merkinnällä geologiseksi muodostumaksi. Korkeusasemien suhteen rakennuspaikat sijoittuvat Vesitorninmäen esihistoriallisen muinaisrantaviivan alapuolelle.

Korttelialueiden rakentamisella ja lisääntyvällä lähiulkoilulla on väistämättä vaikutuksia ympäröiviin virkistysalueisiin. Itärinteen kuusikko on herkkä muutoksille, joita rakentaminen aiheuttaa. Rinnekuusikon säilymistä edistetään jo ennen rakentamisen käynnistymistä valmennushakkuuin. Uusi rakentaminen kasvattaa alueella liikkuvien ihmisten määrää, mikä voi vaikuttaa luonnon-

ympäristöön kuluttavalla tavalla. Luonnonalueisiin kohdistuvaa suoraa kulutusta pyritään ehkäisemään ohjaamalla liikkumista kaavassa osoitetulla kattavalla lähiluokkureitistöllä.

Uudisrakentaminen kasvattaa pintavalunnan määrää alueella, mikä voi kasvattaa Jolkbyn jjoen tulvimisherkkyttä. Tulvimisherkkyttä lisää myös Kyrkvallantien sillan uusiminen, mikäli veden juokсутusta ei rakenteellisesti rajoiteta. Tavoitteena on, että Jolkbyn jjoen nykytilaa ei heikennetä. Hulevedet viivytetään mahdollisimman lähelle niiden muodostumispaikkoja.

#### 4.3.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kuntakeskuksen uusi oppimiskeskus ja lähiliikuntapaikka täydentävät Keskustan urheilupuiston palveluja. Oppimiskeskus käsittää yhtenäiskoulun, vaikeasti vammaisten lasten erityisopetuksen, päiväkodin, liikuntahallin ja täysimittaisen jalkapallokentän, jotka yhdessä urheilupuiston kanssa synnyttävät merkittäviä synergiaetuja. Tavoitteena on, että oppimiskeskuksen tilat ja piha-alue palvelevat iltaisin ja viikonloppuisin myös lähialueen asukkaita.

Uudella rakentamisella on vaikutuksia Kyrkvallan pientaloalueen asukkaisiin. Virkistysmahdollisuudet lisääntyvät kun oppimiskeskus ja lähiliikuntapaikka rakennetaan, toisaalta uudisrakentaminen tuo myös muutoksia nykyisten asukkaiden lähimaisemaan. Oppimiskeskus sulkee osan näkymistä Jolkbyn jokilaaksoon ja länsirinteen rakentaminen muuttaa näkymiä. Rakentamisen maisemallista vaikutusta nykyisiin pihapiireihin pehmennetään väliin jäävällä vihervyöhykkeellä.

Uutta liikennettä ei ohjaudu nykyiseen Kyrkvallan katuverkkoon, lukuun ottamatta viljelypalstoille suuntautuvaa vähäistä liikennettä. Uuden asuinalueen ajoneuvoliikennemäärät ovat vähäisiä ja alhaiset ajonopeudet eivät aiheuta esimerkiksi meluongelmia nykyisille eikä uusille asukkaille. Asemakaavan toteutuminen parantaa nykyisiä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä liikealueelle. Urheilupuiston saavutettavuus parantuu uusien yhteyksien toteutuessa. Alueen läpi johtava päävirikistysreitti kulkee tulevaisuudessa sekä Kirkkolaaksoon että Masalaan asti.

Uusi rakentaminen ei vaikuta merkittävästi Vanhan Rantatien varren tai sen eteläpuolen alueen asukkaisiin. Vanhan Rantatien liikennemäärät kasvavat kuitenkin kunnan yleisen kasvun takia. Vesitornin itärinteen uusi asuntorakentaminen sijoittuu siten, että Vanhan Rantatien luonne ei muutu. Rakentamisen määrä ei kasvata Vanhan Rantatien liikennemääriä merkittävästi. Kaikki Helsingin suunnan linja-autovuorot kulkevat Vanhaa Rantatietä pitkin.

Asemakaavaratkaisu parantaa lähialueen asukkaiden ja muiden kuntalaisten virkistysmahdollisuuksia. Jolkbyn jokilaaksosta muodostuu yhdessä Kirkkolaaksonpuiston ja urheilupuiston kanssa kunnan keskeinen puistoalue. Asemakaavan pohjoisosaan toteutettava viljelypalsta-alue mahdollistaa kaupunkiviljelyn ja se voi toimia myös koululaisten oppimisympäristönä. Asemakaavan toteutuminen pienentää nykyistä Vesitorninmäen ulkoilumetsäaluetta, mutta keskeiset lakialueet säilyvät yhteisinä ulkoilupaikkoina.

Asuntokorttelien leikkipaikat toteutetaan pääsääntöisesti useamman korttelin yhteiskäyttöisenä piha-alueina (AH), mikä mahdollistaa laadukkaamman ja isomman leikkipaikan toteuttamisen sekä edistää osaltaan yhteisöllisyyttä asuntoalueilla.

#### 4.3.4 Vaikutukset talouteen

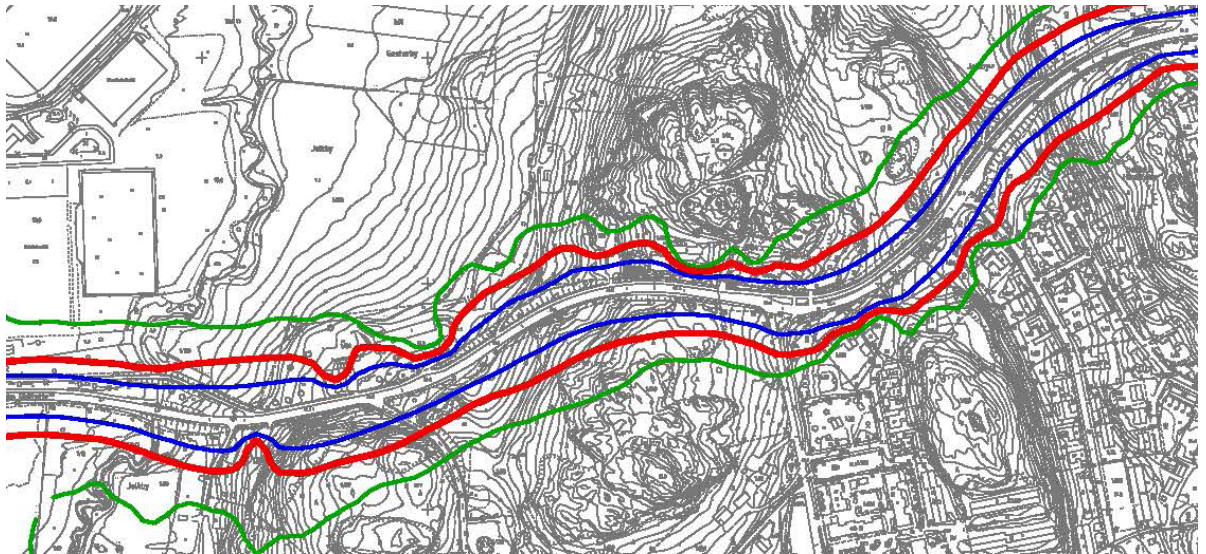
Alueen katuverkko ja kunnallistekniikka toteutetaan pääosin maanomistajan toimesta. Kirkkolaakson ja Jokiniityn puiston välinen uusi alikulkuyhteys toteutetaan kunnan toimesta. Kunta vastaa niin ikään oppimiskeskuksen ja siihen liittyvien piha-alueiden, pelikenttien sekä puisto-alueiden toteutuksesta. Oppimiskeskuksen alustava kustannusarvio on n. 25 miljoonaa euroa.

Alueen asuntorakentamisessa pyritään kohtuuhintaisuuteen. Suunnitelmassa on huomioitu toteutuksen kannalta sopiva hankekoko ja pyritty kustannuksiltaan kohtuullisiin pysäköintiratkaisuihin.

Keskustan elinkeinoelämän kannalta kaavalla on myönteisiä vaikutuksia. Asukasmäärän kasvaminen edistää kaupan ja palvelujen monipuolistumista sekä työllisyyttä keskustan liikealueella.

#### 4.3.5 Ympäristön häiriötekijät

Uusille korttelialueille ei ulotu ohjearvoja ylittävää liikennemelua tai muita ympäristön häiriötekijöitä. Kaava-alueeseen kuuluvien, Vanhan Rantatien varrella olevien kiinteistöjen osalta ei ole laadittu liikennemeluserveytystä, mutta välittömästi kaava-alueen eteläpuolelle laaditun selvityksen (kuva 16) perusteella arvioituna kaavassa olevien kiinteistöjen piha-alueilla niitä koskevat meluohjearvot osin ylittyvät.



Kuva 23: Heikkilän osayleiskaavan meluserveys (2004), ennuste 2030. Meluarvot kuvassa: vihreä viiva 50 dB, punainen viiva 55 dB, sininen viiva 60 dB.

#### 4.3.6 Yhteenveto

Asemakaava luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle toimintaympäristölle. Maankäytössä otetaan huomioon sekä rakennettu ympäristö että luonnonympäristö. Kaava mahdollistaa paikallisten uusiutuvien energiahuoltoratkaisujen toteuttamisen. Yhteenvetona seuraavassa esitetään kaavamuutoksen kulttuuriset, sosiaaliset, ekologiset ja taloudelliset vaikutukset.

##### **Kulttuurisia vaikutuksia**

Kaupunkikuva on korkeatasoinen ja mittakaavallisesti hallittu. Ympäristöarvojen vaaliminen näkyy rakennetun ympäristön suojeluna sekä historiallisten jäänteiden ja luontoalueiden säilyttämisenä.

Vesitorninmäki säilyy uusien asuinrakennusten toteuttamisen jälkeen avoimena lähialueen asukkailla kuten tälläkin hetkellä.

##### **Sosiaalisia vaikutuksia**

Asemakaava, mikäli se toteutetaan taiten, voi edistää sosiaalista eheyttä ja turvallisuutta monella eri tavalla. Seuraavassa oletetaan, että Vesitorninmäki toteutetaan vetovoimaisena ja laadukkaana asuntoalueena siten, että

- asemakaava edistää Kirkkonummen keskustan ikärakenteen monipuolistumista ja uudistumista. Esteetön ja lähellä liikealueen palveluja oleva Vesitorninmäki voi olla myös ikäntyville houkutteleva asuinpaikka, kun halutaan siirtyä omakotitalosta kerrostaloon. Asunto-

jen kohtuuhintaisuus ja oppimiskeskus sopivat erityisesti nuorille lapsiperheille. Omistus- ja vuokra-asuntojen rakentaminen monipuolistaa Kirkkonummen keskustan asuntojen hallintamuotojakaumaa ja valinnan mahdollisuuksia.

- kaavan toteutuessa syntyy viihtyisää asuinympäristöä. Vesitorinmäessä on paikkoja yhdessäoloon. Kokemus yhteisöllisyydestä on alueelle uusille asukkaille tärkeää, jotta he kokevat uuden asuinalueen omakseen. Asuminen ja viheralueet eivät sijoitu ympäristöhäiriöille alttiille paikoille.
- asemakaava-alueen toimintojen sijoittuminen, liikenneratkaisut ja valaistus luovat turvallisuuden tunnetta. Maankäyttö mahdollistaa esteettömän ympäristön syntymisen ja liikkumisen heikoimpien ehdoilla.
- alue tukeutuu joukkoliikennepalveluihin sekä lähellä oleviin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin.
- oppimiskeskus ja lähiliikuntapaikka toimintoinen ovat Vesitorinmäen yhteisöllisyyden kulmakivinä. Niiden helppo saavutettavuus kaikilla liikkumismuodoilla hyödyttää koko taajama-alueita.
- uusi asuinalue tarjoaa hienot virkistysmahdollisuudet kaikille kuntakeskuksen asukkaille. Ympäröivien alueiden asukkaiden käytössä olevia nykyisiä ulkoilumaastoja säilytetään myös jatkossa.

### **Ekologisia vaikutuksia**

Asemakaavan ratkaisut tähtäävät ekologiseen kestävyYTEEN. Se täydentää olevaa taajamarakennetta. Alueella on hyvä joukkoliikenteen palvelutaso, mikä vähentää auton käyttötarvetta. Myös kevyen liikenteen yhteydet täydentyvät siten, että keskustasta ja viereisiltä asuinalueilta on lyhyet yhteydet oppimiskeskukseen ja puistoihin. Alueelta on helppo käyttää keskustapalveluja pyöräillen ja kävellen.

Asemakaavan tiivis korttelirakenne säästää luontoaluetta enemmän kuin osayleiskaavassa on esitetty. Virkistysalueista muodostuu ekologisesti eheä kokonaisuus. Asemakaava mahdollistaa mm. taloyhtiöille maalämpökaivojen rakentamisen virkistysalueille, joten niillä ei ole vaikutusta tonttikokoon. Rakennusten katoilla ja julkisivuissa voidaan käyttää aurinkoenergiaa hyödyntäviä järjestelmiä ja asuntojen ylälämpenemistä estäviä ratkaisuja. Hulevesiä hallitaan luonnonmukaisin viivytävien ja haihduttavien menetelmin, mikä on tärkeää Jolkbyn joen tulvimisen hillitsemisen kannalta.

### **Taloudellisia vaikutuksia**

Uudisrakentaminen ja ympäristön laadun parantuminen sekä välillisesti liiketoimintojen monipuolistuminen nostavat koko Kirkkonummen kuntakeskuksen vetovoimaa ja arvoa. Asemakaavan toteuttaminen edistää kauppaa, palvelujen monipuolistumista ja työllisyyttä keskustan liikealueella.

Asemakaava mahdollistaa Vesitorinmäen alueen vaiheittain toteuttamisen. Maantaso pysäköinnillä ja rakennusten riittävän suurella hankekoolla on varmistettu alueen toteutettavuus ja asuntojen kohtuuhintaisuus.

### **Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä muihin kunnan ja Helsingin seudun suunnitelmiin**

Kaavahanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, jonka Helsingin seudun erityiskysymykset edellyttävät mm. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydennysrakentamista sijoittamalla uusia asuntoja mm. palvelujen ja joukkoliikenteen saatavuuden näkökulmasta edullisille paikoille. Lisäksi kaavahanke edistää Helsingin seudun kuntien ja valtion keskinäistä MAL-aiesopimusta, joka sisältää mm. kuntakohtaiset asuntotuotantotavoitteet, ja on Kirkkonummen kehityskuvan 2040 ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 mukainen.

#### 4.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on esitetty liitteessä 2.

#### 4.5 Nimistö

Alueen keskeisen sijainnin takia uuden nimistön aiheina on käytetty kirkkonummelaisia merkkihenkilöitä. Jolkbyn kartanon omistajina Römanin suku vaikutti voimakkaasti Kirkkonummen kehittämiseen 1900-luvun alussa mm. lahjoittamalla tontin sairaalalle, josta myöhemmin tuli kunnantalo. Gretell Hemnell toimi Kirkkonummen kunnanvaltuuston puheenjohtajana 1973 – 1988. Bo Ekstam toimi Kirkkonummen kunnanvaltuuston puheenjohtajana 1993 – 2004.

##### Kadut

- Vanha Rantatie – Gamla Kustvägen
- Jokiniityntie – Åängsvägen
- Vesitorninrinne – Vattentornsbrinken
- Vesitorninkuja – Vattentornsgränden

##### Kevyen liikenteen yhteydet

- Römaninpolku – Römansstigen
- Ekstaminpolku – Ekstamsstigen
- Hemnellinpolku – Hemnellsstigen

##### Torit

- Vesitornintori – Vattentornstorget

##### Puistot

- Jokiniitynpuisto - Åängsparken

## **5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **5.1 Kaavan toteuttamista ohjaavat suunnitelmat**

Vesitorninmäen asemakaavan ehdotusvaiheessa alueelle on laadittu rakentamistapa- ja lähiympäristöohje, joka täydentää asemakaavaa sekä täsmentää korttelialueiden ja julkisten alueiden rakentamiselle asetettuja laatutavoitteita. Asiakirjassa määritellään suuntaviivat mm. rakennusten arkkitehtuurille ja piha-alueiden käsittelylle. Lisäksi se ohjaa mm. julkisten ulkotilojen laadun ja piha-alueiden liittymistä toisiinsa.

Alueelle on myös laadittu katujen ja pysäköinnin yleissuunnitelma, jonka pohjalta katujen toteutussuunnitelmat laaditaan. Kaavatyön yhteydessä on lisäksi laadittu vesihuollon yleissuunnitelma.

### **5.2 Toteuttamisen ajoitus**

Asemakaavan toteuttamisen aloittaminen on mahdollista, kun asemakaava ja kiinteistöjako ovat astuneet voimaan.

Asuinkorttelien toteuttaminen aloitetaan noin vuoden kuluttua kaavan vahvistamisesta, koko toteutuksen kesto on noin 8-12 vuotta. Rakentaminen aloitetaan Kirkkonummen liikekeskustan puolelta länsirinteen eteläreunasta, viimeisenä toteutetaan Vesitorninmäen lakialue.

Oppimiskeskuksen toteuttamiselle on kunnan talousarviossa varattu suunnittelurahaa vuodelle 2016. Rakentaminen ajoittuisi vuosille 2017–2019, tavoitteena on, että toiminta koulussa voidaan aloittaa syksyllä 2020.