

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	257 Kirkkonummi Täytämisspvm	16.05.2017
Kaavan nimi	Suvimäen ja Majvikin asemakaava	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	33500/3305
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	70,5466	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 35,1644
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 35,7822

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	70,5466	100,0	104854	0,15	35,1644	87404
A yhteensä	20,7466	29,4	86204	0,42	17,2466	80954
P yhteensä	7,5720	10,7	15950	0,21	7,5720	15950
Y yhteensä					-15,0200	-10000
C yhteensä						
K yhteensä	0,6549	0,9	2700	0,41		500
T yhteensä						
V yhteensä	10,4739	14,8			9,1739	
R yhteensä						
L yhteensä	15,8891	22,5			10,5318	
E yhteensä	7,6897	10,9			7,6897	
S yhteensä	6,3498	9,0			6,3498	
M yhteensä	0,7611	1,1			-4,8189	
W yhteensä	0,4095	0,6			-3,5605	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	10	2711	8	1261

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	70,5466	100,0	104854	0,15	35,1644	87404
A yhteensä	20,7466	29,4	86204	0,42	17,2466	80954
A	1,8187	8,8	5630	0,31	1,8187	5630
AK	5,6477	27,2	56100	0,99	5,6477	56100
AP	0,4967	2,4	1300	0,26	0,4967	1300
AR					-0,7300	-1095
AO	12,7835	61,6	23174	0,18	10,9535	20429
AT					-0,9400	-1410
P yhteensä	7,5720	10,7	15950	0,21	7,5720	15950
P	7,5720	100,0	15950	0,21	7,5720	15950
Y yhteensä					-15,0200	-10000
Y					-15,0200	-10000
C yhteensä						
K yhteensä	0,6549	0,9	2700	0,41		500
KL	0,6549	100,0	2700	0,41		500
T yhteensä						
V yhteensä	10,4739	14,8			9,1739	
VL	10,4739	100,0			10,4739	
PS					-1,3000	
R yhteensä						
L yhteensä	15,8891	22,5			10,5318	
Kadut	4,9708	31,3			3,4346	
Katuauk./torit	0,2804	1,8			0,2804	
Kev.liik.kadut	0,5029	3,2			0,5029	
LT	7,8661	49,5			4,1961	
LPA	2,2689	14,3			2,1178	
E yhteensä	7,6897	10,9			7,6897	
EV	7,6897	100,0			7,6897	
S yhteensä	6,3498	9,0			6,3498	
SL	6,3498	100,0			6,3498	
M yhteensä	0,7611	1,1			-4,8189	
M					-5,5800	
MT	0,7611	100,0			0,7611	
W yhteensä	0,4095	0,6			-3,5605	
W	0,4095	100,0			-3,5605	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	10	2711	8	1261
Asemakaava	10	2		

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	257 Kyrkslätt	Datum för ifyllning	16.05.2017
Planens namn	Solbacka och Majvik detaljplan		
Datum för godkännande	Förslagsdatum		
Godkännare	Dat. för meddel. om anhg.gör.		
Godkänd enligt paragraf	Kommunens plankod		33500/3305
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	70,5466	Ny detaljplanareal [ha]	35,1644
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	35,7822

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

Byggläster [antal] Med egen strand Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand Utan egen strand

Områdereserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	70,5466	100,0	104854	0,15	35,1644	87404
A sammanlagt	20,7466	29,4	86204	0,42	17,2466	80954
P sammanlagt	7,5720	10,7	15950	0,21	7,5720	15950
Y sammanlagt					-15,0200	-10000
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,6549	0,9	2700	0,41		500
T sammanlagt						
V sammanlagt	10,4739	14,8			9,1739	
R sammanlagt						
L sammanlagt	15,8891	22,5			10,5318	
E sammanlagt	7,6897	10,9			7,6897	
S sammanlagt	6,3498	9,0			6,3498	
M sammanlagt	0,7611	1,1			-4,8189	
W sammanlagt	0,4095	0,6			-3,5605	

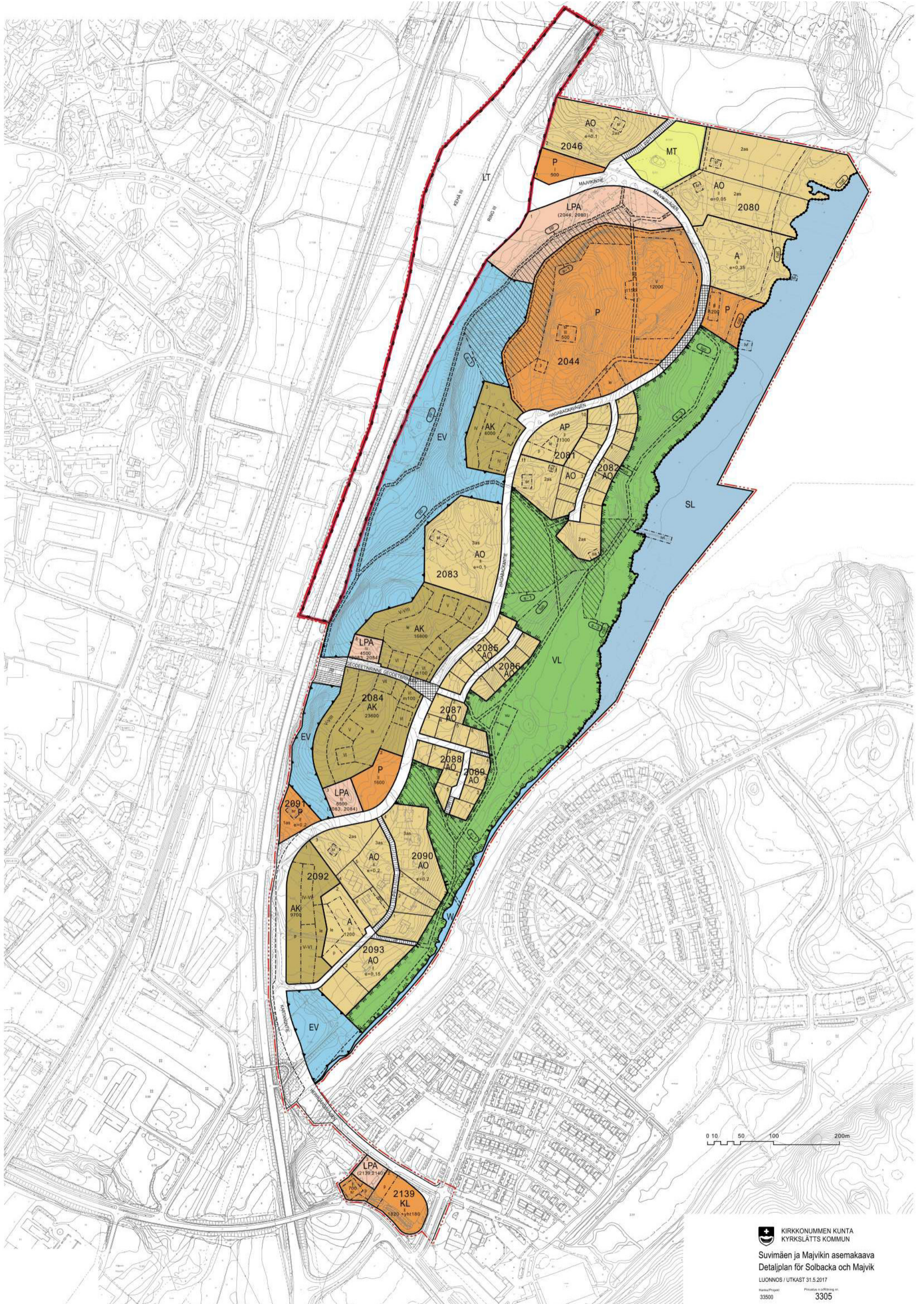
Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	10	2711	8	1261

Underbeteckningar

Områdereserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	70,5466	100,0	104854	0,15	35,1644	87404
A sammanlagt	20,7466	29,4	86204	0,42	17,2466	80954
A	1,8187	8,8	5630	0,31	1,8187	5630
AK	5,6477	27,2	56100	0,99	5,6477	56100
AP	0,4967	2,4	1300	0,26	0,4967	1300
AR					-0,7300	-1095
AO	12,7835	61,6	23174	0,18	10,9535	20429
AT					-0,9400	-1410
P sammanlagt	7,5720	10,7	15950	0,21	7,5720	15950
P	7,5720	100,0	15950	0,21	7,5720	15950
Y sammanlagt					-15,0200	-10000
Y					-15,0200	-10000
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,6549	0,9	2700	0,41		500
KL	0,6549	100,0	2700	0,41		500
T sammanlagt						
V sammanlagt	10,4739	14,8			9,1739	
VL	10,4739	100,0			10,4739	
PS					-1,3000	
R sammanlagt						
L sammanlagt	15,8891	22,5			10,5318	
Gator	4,9708	31,3			3,4346	
Öppen pl./borg	0,2804	1,8			0,2804	
Lättrafikgat.	0,5029	3,2			0,5029	
LT	7,8661	49,5			4,1961	
LPA	2,2689	14,3			2,1178	
E sammanlagt	7,6897	10,9			7,6897	
EV	7,6897	100,0			7,6897	
S sammanlagt	6,3498	9,0			6,3498	
SL	6,3498	100,0			6,3498	
M sammanlagt	0,7611	1,1			-4,8189	
M					-5,5800	
MT	0,7611	100,0			0,7611	
W sammanlagt	0,4095	0,6			-3,5605	
W	0,4095	100,0			-3,5605	

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	10	2711	8	1261
Detaljplan	10	2711	8	1261



Asemakaavassa muodostuvat kortteilit 2044, 2080-2094 ja 2139 sekä niihin rajoittuvat katu-, tie-, virkistys-, suojaverho-, maatalous-, vesi-, ja luonnonsuojelualueet

Med detaljplanen bildas kvarteren 2044, 2080-2094 och 2139 samt till dem gränsande gatu-, väg-, rekreations-, skyddsgrön-, lantbruks-, vatten-, och natruskyddsområden.

Detaljplaneförändring gäller Majvik I detaljplan samt detaljplaneförändring av Herrgårdsstranden Sundet I och II.

Asuinrakennusten korttelialue.	A	Kvartersområde för bostadshus.
Asuinkerrostalojen korttelialue.	AK	Kvartersområde för flervåningsbostadshus.
Asuinpientalojen korttelialue.	AP	Kvartersområde för småhus.
Erillispientalojen korttelialue.	AO	Kvartersområde för fristående småhus.
Palvelurakennusten korttelialue.	P	Kvartersområde för servicebyggnader.
Liikerakennusten korttelialue.	KL	Kvartersområde för affärsbyggnader.
Lähevirkistysalue.	VL	Område för närrecreation.
Maantien alue.	LT	Landvägsområde.
Autopaikkojen korttelialue.	LPA	Kvartersområde för bilplatser.
Suojaverhoalue.	EV	Skyddsgrönområde.
Luonnonsuojelualue.	SL	Naturskyddsområde.
Maatalousalue.	MT	Lantbruksområde.
Vesialue.	W	Vattenområde.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Linje tre meter utanför planområdets gräns.
Kortteihin, kortteiliosan ja alueen raja.		Kvarters-, kvartersdels-, och områdegräns.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kortteihin numero.

Kadun, tien, katukaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Ohjeellisen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lukusarja, jonka ensimmäinen luku ilmoittaa kerrosneliömetreinä asuintilan rakennusoikeuden enimmäismäärän ja toinen luku ilmoittaa asuin- / myymälätilaa palvelevien aputilojen, kuten teknisten tilojen, väestösuojien ja varastojen rakennusoikeuden enimmäismäärän.

Merkinä osoittaa, kuinka monta kerrosneliömetriä rakennusalasta sallitusta kerrosalasta saa käyttää monikäyttötilaksi, joka voi olla liike-, toimisto-, palvelu-, työ- tai yhteisötilaa.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Luku, joka osoittaa suurimman sallitun tontin tehokkuusluvun eli kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Saunan rakennusala.
Rakennuksen korjaaminen on sallittu, mutta sen laajentaminen tai korvaaminen uudisrakennuksella on kielletty.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Katukaukio / tori.

Gräns för delområde.

Riktigivande gräns för område eller del av område.

Riktigivande tomtgräns.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Nummer på riktigivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

En talserie i vilken det första talet anger bostadsutrymmets maximala byggrätt i kvadratmeter våningsyta och det andra talet den maximala byggrätten för hjälputrymmen i bostads- och affärsutrymmen, t.ex. tekniska utrymmen, befolkningsskydd och förråd.

Beteckningen anger hur många kvadratmeter av den tillätta byggrätten som kan användas för allmänna utrymmen, som affärs-, kontors-, service-, arbets- eller mötesutrymmen.

Romersk siffra anger största tillätta antal våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del av den.

Tal som anger största tillätta effektivitetstal för tomten eller högsta tillätta våningsyta i förhållande till tomtens areal.

Byggnadsyta.

Riktigivande byggnadsyta.

Byggnadsyta där det är tillåtet att bygga en ekonomibyggnad.

Bastuns byggnadsyta.
Det är tillåtet att reparera byggnaden, men inte att förstöra den eller ersätta med en ny byggnad.

Riktigivande del av område som reserverats för lek och utvistelse.

Del av område som ska förses med planteringar.

Öppen plats / torg.

Katu.

Gata.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Riktigivande körförbindelse.

Ohjeellinen alueen sisätselle jalankululle varattu alueen osa.

Riktigivande del av område som reserverats för intern gångtrafik.

Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.

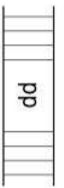
Lähiavenepaikka.

Närbaåtsplats.

Ohjeellinen pallokentän paikka.

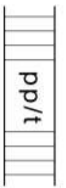
Riktigivanden plats för bollplan.

Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.



Gata som reserverats för gång- och cykeltrafik.

Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



Gata som reserverats för gång- och cykeltrafik, och där infart till tomten är tillåten.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



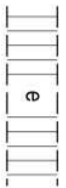
Riktigivande del av område som reserverats för allmän gång- och cykeltrafik.

Ohjeellinen puistopolku / ulkoilureitti.



Riktigivande parkstig / friluftsled.

Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys, jonka sijainti on ohjeellinen.



Lättrafikled som går över gata eller trafikområde och vars placering är riktigivande.

Suluissa olevat numerot osoittavat kortteilt, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

(2083, 2084)

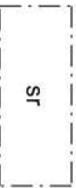
Siffrorna inom parentes betecknar de kvarter vars bilplatser får placeras på området.

Ohjeellinen vesialue.



Riktigivande vattenområde.

Suojeltava rakennus.



Byggnad som ska skyddas.

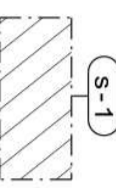
Kultuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ja niihin liittyvissä pihatiloissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennusten ja pihan kultuurihistorialliset, maisemalliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja / tai tulevat aiempaa paremmin esiin (ulkoasun palauttaminen).

Merkintä osoittaa suurimman sallitun asuntojen lukumäärän rakennuspaikalla.

3as

Beteckningen anger högsta tillåtna antal boostäder på byggnadsplatsen.

Alueelle osa, joka on liito-oravan elinpiiriin kannalta tärkeä. Alue on säilytettävä luonnonmukaisena, eikä sillä saa tehdä liito-oravan elinedellytyksiä heikentäviä toimenpiteitä.



Del av område som är viktigt för flygkorrens livsmiljö. Området ska bevaras i naturligt tillstånd och där får inte vidtas sådana åtgärder som kan försvåra flygekorrens levnadsvillkor.

Luonnonmukaisena hoidettava alueen osa.

Suuret lehtipuit tulee säästää.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä kohde.

Natura 2000 - verkostoon kuuluva alue.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kastumiselle arkojen rakenteiden tulee sijoittua vähintään N2000 +3.2 m tasolle.

Kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolella sijaitsevan olemassa olevan saunarakennuksen korjaaminen on sallittu, mutta sen laajentaminen tai korvaaminen uudisrakennuksella on kielletty.

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen ja kerrosneliömetrinä rakennusoikeutta määrittävään lukuarjaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

A- ja AK-kortteilit: 1 ap / 100 k-m², kuitenkin vähintään 0,6 ap /asunto.

AP-kortteilit: 1,5 ap / asunto.

AO-kortteilit: 2 ap / asunto.

P-kortteili: 1 ap / 120 k-m²

KL-kortteili: elintarvikkeiden myymälätilat 1 ap / 20 k-m²

myymälätilat 1 ap / 40 k-m²

suojeltava rakennus (sr) 1 ap /50 k-m²

AK-kortteleissa on sallittua sijoittaa liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja porrashuoneiden läheisyyteen mitoituksperiaatteella 1 ap / 30 asuntoa.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä K-kortteillaueilla on 1 pp / 30 k-m², vähintään 1 pp / asuinhuoneisto.

Sähköautojen latauspisteitä on sallittua sijoittaa LPA-kortteillaueille.

A-, AK-, AP-, AO - ja P-kortteilit

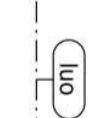
Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi, liikenteeseen tai pysäköintiin on säilytettävä ilmeittäin luonnontilaa vastaavana tai istutettava pensain ja puin.

Rakennusten, pihatoimintojen ja ajoyhteyksien sijoittamisessa tonteille on välitettävä tarpeettomia leikkauksia ja täyttöjä. Maastoluiskat on istutettava ympäristöön sopivin kasvein. Mikäli tilankäyttö ja korkeuserot sitä vaativat, tulee korkeuserot ratkaista tukimuurein.



Del av område som ska bevaras i naturligt tillstånd.

De stora lövträden ska bevaras.



Plats som har betydelse för naturens biodiversitet.



Natura 2000 - område.

ALLMÄNNNA BESTÄMMELSER:

Byggnader som är känsliga för väta ska placeras på minst nivån N2000 +3,2 m.

De befintliga bastubyggnad som ligger utanför den i planen angivna byggytan får repareras, men inte utvidgas eller erättas med en ny byggnad.

Parkeringsplatsernas antal grundar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål och på den talserie som definierar byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta.

Minimiantalet bilplatser:

A- och AK-kvarteren: 1 bp / 100 k-m², dock minst 0,6 bp /bostad.

AP-kvarteren: 1,5 bp / bostad.

AO-kvarteren: 2 bp / bostad.

P-kvarteret: 1 bp / 120 k-m²

KL-kvarteret: utrymmen för livsmedelbutiker 1 bp / 20 k-m²

butiksutrymmen 1 bp / 40 k-m²

byggnad som ska skyddas (sr) 1 bp / 50 k-m²

I AK-kvarteren är det tillåtet att placera bilplatser för rörelsehindrade i närheten av trapphusen enligt dimensioneringsprincipen 1 bp / 30 bostäder.

Minimiantalet cykelplatser på AK-kvartersområdet är 1 cp / 30 k-m², minst 1 cp / bostadslägenhet.

På LPA-kvartersområdena är det tillåtet att placera laddningsstationer för elbilar.

A-, AK-, AP-, AO- och P-kvarteren

En obebyggd del av en tomt som inte används för utvistelse, lek, trafik, ska bevaras i ett tillstånd som motsvarar naturligt tillstånd eller planteras med buskar och träd.

Vid placering av byggnader, gårdsfunktioner och körförbindelser på tomterna ska onödiga skärningar och utfyllnader undvikas. Markslynterna ska planteras med växter som passar in i miljön. Ifall områdesanvändning och höjdskillnader kräver det, ska höjdskillnader lösas med stödmurar.

Tontille saa rakentaa asemakaavakartassa osoitetun rakennuskoouden lisäksi pyöri- ja jättekotoksia ja ne saa sijoittaa kaavakarttaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Katoksia saa sijoittaa myös pysäköimispaikalle (p).

Maantasoon rakennettavat autopaikat on jäsenöitävä puu- ja pensasistutuksiin.

AK-korttelit

Rakennuksen julkisivukäsitely on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennuksen julkisivu on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja kortteilkohdaisesti yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Julkisivupintojen tulee muodostaa eheä ja yhtenäinen vaikutelma.

Rakennuksen maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa pihalle tai kadulle.

Rakennuksissa on sallittua rakentaa ikkunallisten luonnonvalaisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennuskoouden lisäksi.

Asuintiloja palvelevia yhteistiloja saa rakentaa enintään 15 % asuinkerrosalasta kaavakarttaan merkityn rakennuskoouden lisäksi. Yhteistiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Ilmastointikonehuoneiden rakentaminen asemakaavakarttaan merkityn rakennuskoouden lisäksi on sallittua.

Rakennuksen ylimpään kerrokseen saa sijoittaa asukkaita palvelevia yhteistiloja, kuten sauna- ja kerhotiloja kaavakarttaan merkityn rakennuskoouden lisäksi ja kerrosluvusta välttämättä.

Tonttien pihaluonnetien rajautuessa toisiinsa on leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti. Tonttien aitaaminen toisiinsa rajoittuvilla tontinosilla ei ole sallittua

AO-korttelit

AO-kortteleissa tontille saa sijoittaa yhden asunon, mikäli kaavakartalla ei toisin osoiteta. Asunnosta enintään 40 k-m² saa kuitenkin erottaa sivuasunnoksi.

AO-korttelialueilla 2081, 2082, 2085, 2086, 2087, 2088 ja 2089 yhden tontin rakennuskoetus on enintään 250 k-m². Sallittu rakennuskoouden lisäksi tontille saa rakentaa enintään 50 k-m² suuruisen autokatoksen, autotaliin tai taloustrakennuksen.

Utover byggerätten som anges på detaljplanekartan är det tillåtet att bygga cykel- och avfallstak och dessa får placeras utanför det i plankartan angivna byggområdet. På parkeringsplats (p) får också byggas tak.

Billplatser som byggs i markplanet ska struktureras med träd- och buskplanteringar.

AK-kvarteren

Byggnadens fasad ska passa in i stadsbilden och arkitekturmässigt vara av hög klass. Byggnaden ska ha fasadmaterial och byggas på ett sätt som är enhetligt för hela kvarteret. Fasadytorna ska ge ett jämnt och enhetligt intryck.

Fasaderna på byggnadens markvåning får inte ge ett slutet intryck mot gården eller gatan.

Utover byggerätten som anges på detaljplanekartan får man i trapphus med fönster och naturlig belysning på varje våning bygga den del som överskrider 15 m.

Utover den byggerätt som anges på detaljplanekartan är det tillåtet att bygga gemensamma utrymmen som omfattar högst 15 % av våningsytan. För de gemensamma utrymmena behöver inte byggas bilplatser.

Utover byggerätten som anges i detaljplanekartan är det tillåtet att bygga maskinum för ventilation

Utover den byggerätt som anges på detaljplanekartan och oberoende av antalet våningar är det tillåtet att i byggnadens översta våning placera utrymmen som är gemensamma för alla invånare, som bastuutrymmen och klubbtrum.

När tomternas gårdsplaner gränsar till varandra ska området för lek- och utvistelse och tillhörande planteringsområdet planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Det är inte tillåtet att ingärda tomterna på tomtdelar som gränsar till varandra.

AO-kvarteren

På tomterna i AO-kvarteren får byggas en bostad om inte annat anges på plankartan. Dessutom det är tillåtet att bygga högst 40 v-m². Dock en högst 40 k-m² stor del av bostad får avskiljas som sidobostad.

På AO-kvartersområdena 2081, 2082, 2085, 2086, 2087, 2088 och 2089 är byggerätten för en tomt högst 250 k-m². Utover den tillåtna byggerätten får man på tomten bygga ett biltak eller garage eller en ekonomibyggnad som är högst 50 k-m².

LPA-korttelit

Korttelin 2083 LPA-alueelle saa sijoittaa korttelin 2083 tontin 1 sekä korttelin 2084 autopaikkoja. Korttelin 2084 LPA-alueelle saa sijoittaa korttelin 2084 autopaikkoja sekä korttelin 2083 tontin 1 autopaikkoja. Korttelin 2044 LPA-alueelle saa sijoittaa korttelin 2044 sekä korttelin 2080 tontin 1 autopaikkoja.

LPA-alueet toteutetaan rakennuttajan toimesta rakennusluvan yhteydessä laadittavan pysäköintisuunnitelman mukaisesti.

Korttelin 2044 tontilla 1 maantasoon rakennettavat autopaikat ja auton säilytyspaikat on jäsenöitävä puu- ja pensasistutuksiin.

VL-alueet

Lähtiviikstysaluetta (VL) on hoidettava siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja puuston iäkarakenne on monipuolinen. Puustoa saa harventaa harkitusti näkyvien avaamiseksi Espoonlahdelle. Alueella tehtävään maisemaan muuttavaan maarakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muuhun näihin verrattavaan toimipiteeseen tulee olla MRL 128 § mukainen maisematyölupa.

Lähtivenepaikkaa (IV) on sallittua käyttää ympäristöäirriötä aiheuttamattomaan veneilyyn ja rantautumiseen. Alueella ei sallita veneiden säilyttämistä. Alueella sijaitsevan laiturin korjaaminen ja sen korvaaminen vastaavalla laiturilla on sallittua.

SL-alue

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 47§ perusteella suojeltu uhanalaisen eliölajiin esiintymisalue ja jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 10§, 24§ 3 mom. ja 77§ perusteella valtakunnallisesti arvokas lintuvesialue. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmissa on kuultava alueellista ympäristökeskusta.

EV-alueet

Suojavineralueet (EV) toimivat liikennehäiriöiden suojavyöhykkeinä. Alueita tulee hoitaa puustoisena. Alueella tehtävään maisemaan muuttavaan maarakennustyöhön, puiden kaatamiseen ja muuhun näihin verrattavaan toimipiteeseen tulee olla MRL 128 § mukainen maisematyölupa.

Hulevedet

Hulevesien käsittelyratkaisujen mitoitus ja menetelmät on tarkennettava rakennuslupavaiheessa esitettävissä hulevesien hallintasuunnitelmassa

LPA-kvarteren

På LPA-området i kvarter 2083 får placeras bilplatser för tomt 1 i kvarter 2083 och för kvarter 2084. På LPA-området i kvarter 2084 får placeras bilplatser för kvarter 2084 samt för tomt 1 i kvarter 2083. På LPA-området i kvarter 2044 får placeras bilplatser för kvarter 2044 samt för tomt 1 i kvarter 2080.

LPA-områdena förverkligas enligt en separat parkeringsplan som utarbetas av byggaren i samband med bygglovet.

På tomt 1 i kvarter 2044 ska de parkeringsplatser och förvaringsplatser för bilar som byggs på marknivå struktureras med träd och buskar.

VL-kvarteren

Närrektationsområdet (VL) ska skötas så att områdets karaktärsdrag bevaras och trädbeståndet har en mångsidig åldersstruktur. Trädbeståndet får gallras försiktigt för att öppna utsikten mot Esboviken. För eventuella markarbeten som förändrar landskapet, trädffällning eller övriga jämförbara åtgärder på området krävs tillstånd för miljöåtgärder enligt MRL 128§.

Närståtplassen (IV) får användas för icke störande båttrafik och landstigning. Det är inte tillåtet att uppbevarena båtar på området. Den brygga som finns på området får repareras eller ersättas med en motsvarande brygga.

SL-område

På området finns en plats där det förekommer utrotningshotade arter som är skyddade enligt Naturvårdslagen 47§. Där finns också ett fågelvattenområde som är nationellt värdefullt enligt Naturvårdslagen 10§, 24§ 3 mom. och 77§. Den regionala miljöcentralen ska höras i frågor som gäller åtgärder och planer för området.

EV-område

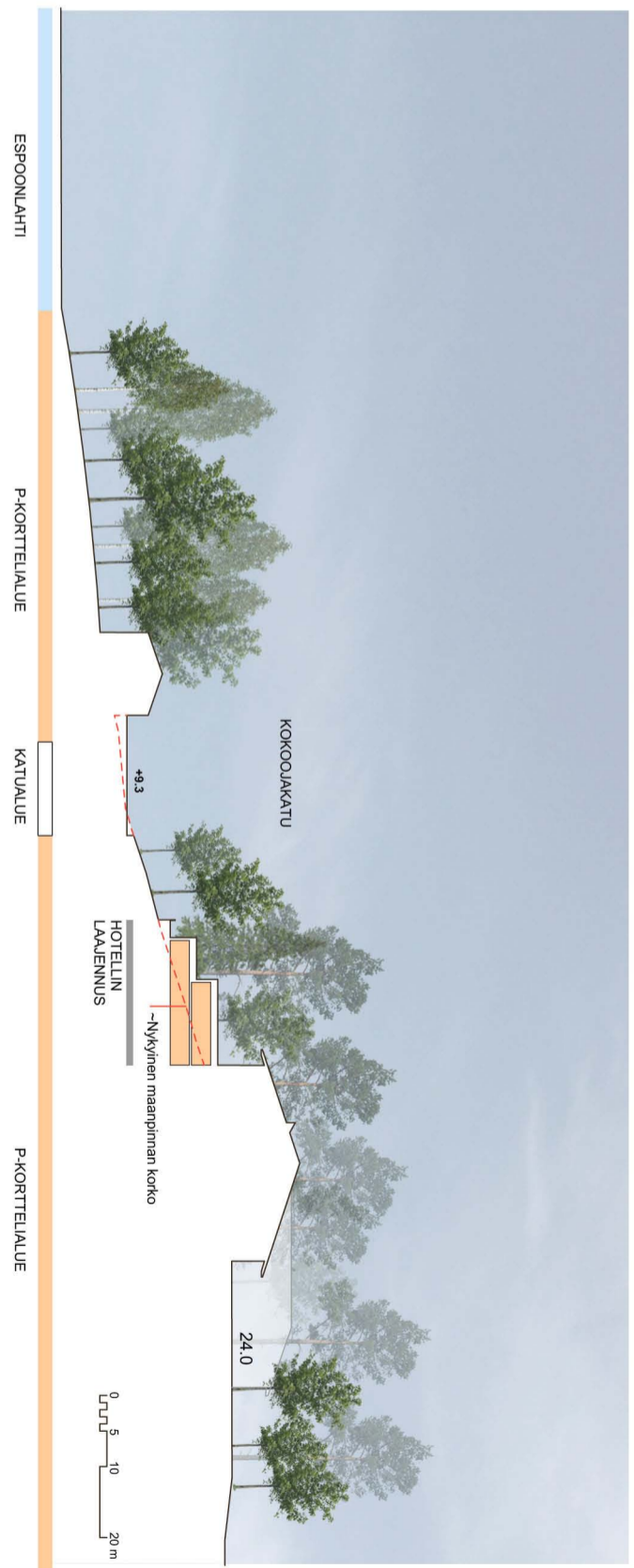
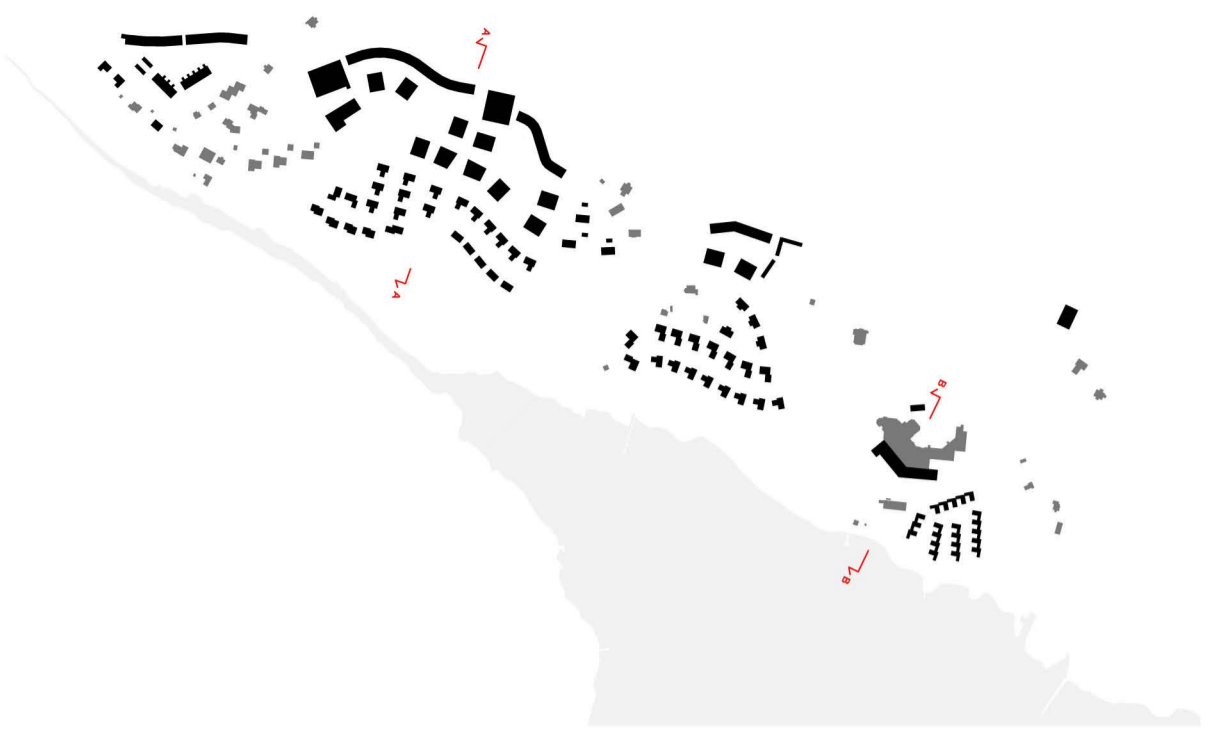
Grönområdena (EV) fungerar som skyddszoner mot störande trafik. Området ska vara trädbevuxet. För eventuella markarbeten som förändrar landskapet, trädffällning eller övriga jämförbara åtgärder på området krävs tillstånd för miljöåtgärder enligt MRL 128§.

Dagvattnen

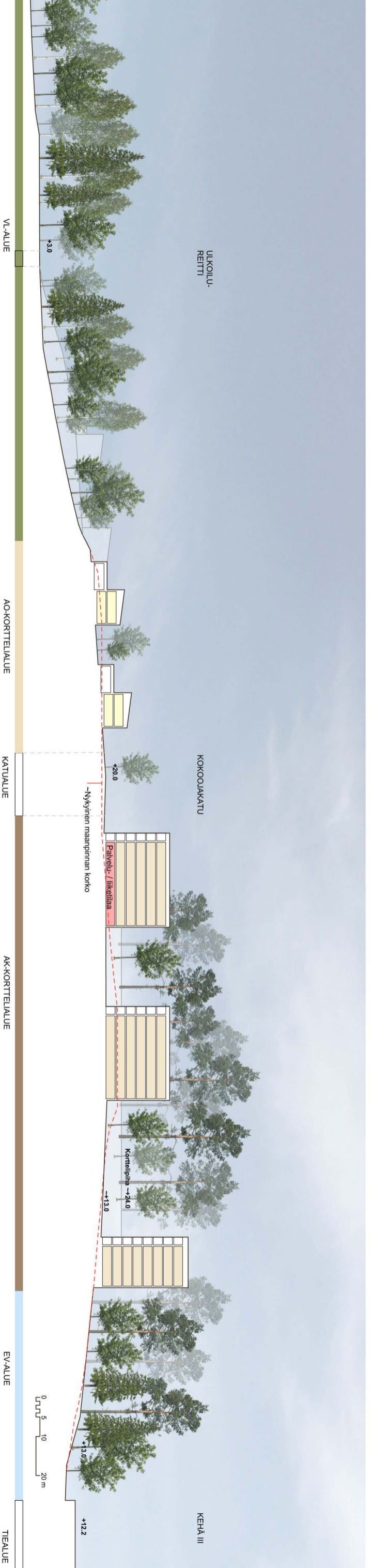
De olika lösningarna för behandling av dagvattnen, dimensionering och metoder, ska specificeras i den dagvattenplan som presenteras i bygglovsskedet.

Yr: Uuduskaar, St. Nämnden	31.5.2017
KIRKKONUMMIEN KUNTA	Kaavoluks
KYRKSÄÄTTS KOMIUNIN	Planläggning
	JT
Suvmäen ja Majvikin asemakaava	31.5.2017
Detaljplan för Solbacka och Majvik	31.5.2017
Arnilia Puubi	Arkiluoto
Kaavakartta- ja suunnitelmakeskus	Kaavakartta- ja suunnitelmakeskus
33500	3305





LEIKKAUS B-B 1:1000



LEIKKAUS A-A 1:1000



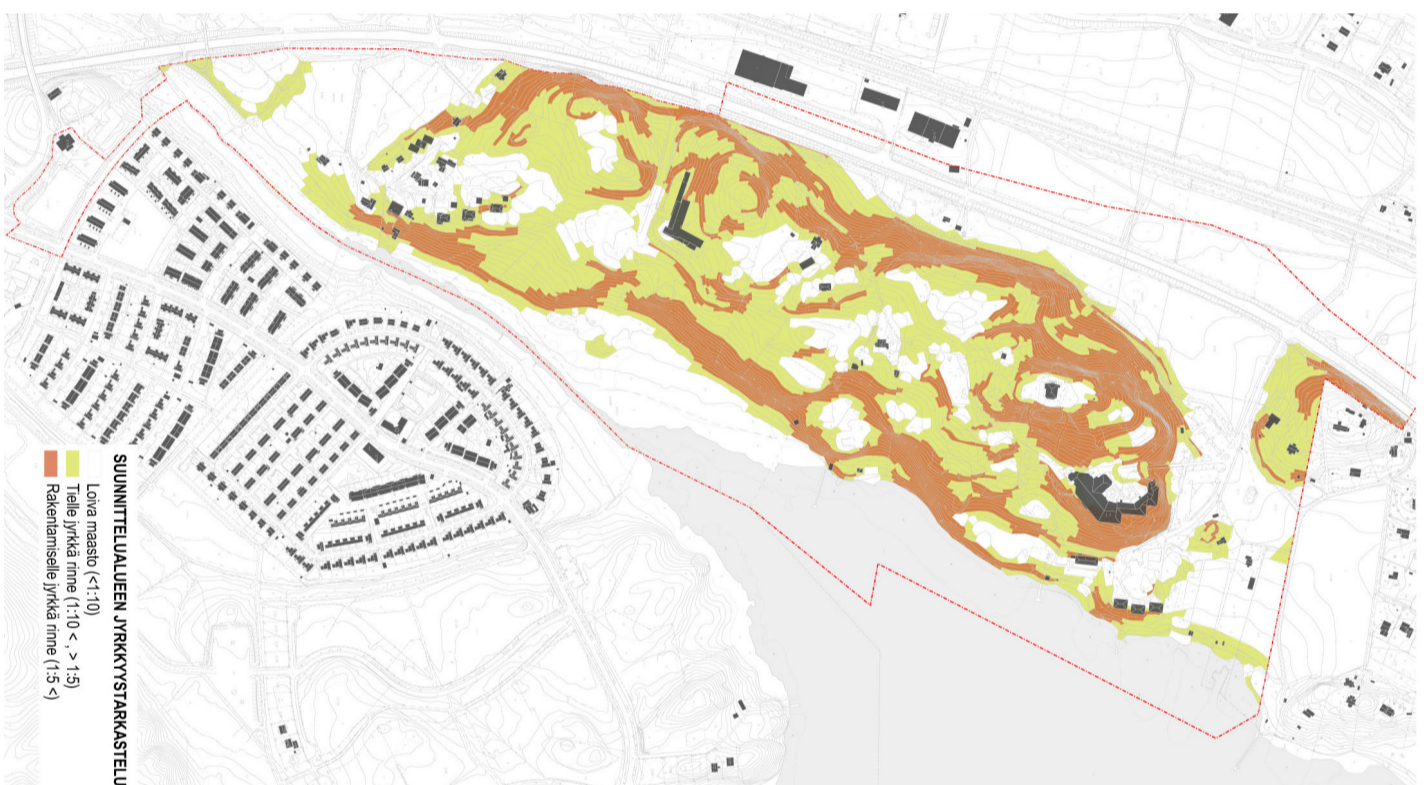
Näkymä Asemakorttelista



Näkymä Masalan asemalta kohti Suvimäkeä



Maisemakuva



Jyrkkyyttä tarkastelu



Maisemallinen maankäyttösuoistus



VE1a



VE1b



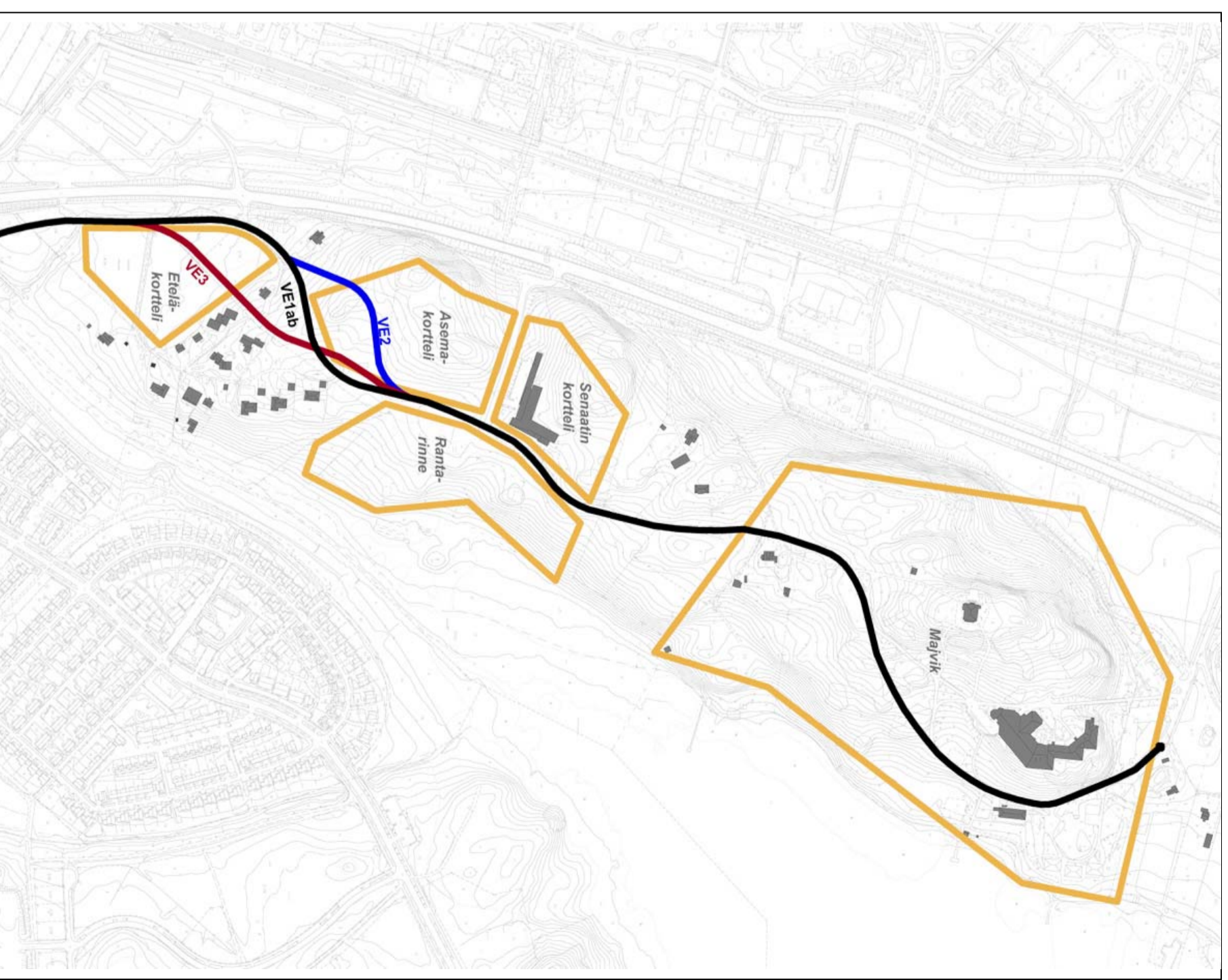
VE2






VE3


Vaihtoehtoratkaisujen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Alustavien luonnoksien maankäyttöperiaatteiden pohjalta tutkittiin suunnittelualueen eteläosaa tarkemmin, erityisesti vaihtoehtoisia kokoojakatulinjauksia. Tavoitteena oli löytää toimivin ratkaisu maankäytön, liikenteen ja luontoarvojen yhteensovittamisen näkökulmasta. Vaihtoehtoisissa luonnoksissa asuinrakentamisen määrää koko kaava-alueella on noin 53 000 k-m² - 72000 k-m² eli 1060 – 1440 asukasta.



Kuva: Vaihtoehtoisissa käytetyt osa-alueiden nimet ja tutkitut katulinjavaihtoehdot.

 <p>VE1a</p>	 <p>VE1b</p>	 <p>VE2</p>	 <p>VE3</p>
<p>YLEISKUVAUS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eteläosa yhteensä n. 58 000 k-m² / 1160 as - Vaihtoehto pohjautuu Lautakuntainfon 19.1.2017 vaihtoehtojen kokooajakatulinjaan, joka kaartaa loivasti kiinteistöjen 4:137 ja 4:72 kautta, katulinjaa on lautakuntaversiossa hieman tarkennettu kaartamaan pohjoisempaa. - Asemakortteihin sijoitettu kerrostalorakentamista ja päiväkoti sijoittuu Asemakorttelin eteläreunaan. Pysäköintilaitos sijaitsee kokooajakadun varrella korttelin keskellä. - Paikkatietokeskus voi säilyä toiminnassa Senaatin korttelissa tai kortteli voi muuttua vaihteittain kokonaan asuinkortteliksi. Keskitetty pysäköinti sijoittuu laitokseen Kehä III:n läheisyyteen. - Rantarinteeseen sijoittuu erillispientalojen korttelialueet ja yleinen leikkiapuisto. - Eteläkortteliin sijoittuu kerrostalo ja rivitalorakentamista. Pysäköinti on maanvaraista ja sijoittuu kokooajakadun varteen. - Geodeetirinne toimii ajoyhteytenä Senaatin korttelin pysäköintilaitokseen sekä kävely- ja pyöräyhteytenä asemalle. 	<ul style="list-style-type: none"> - Eteläosa yhteensä n. 58 000 k-m² / 1160 as - Vaihtoehto periaatteiltaan muuten vastaava kuin VE1a, mutta Asemakorttelin pysäköintilaitos on sijoitettu korttelin eteläreunaan ja laitoksen yhteyteen sijoittuu päiväkoti. Asemakorttelin keskelle jää rakentamatonta korttelialuetta, joka liittyy eteläpuolen lähivirkistysalueeseen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Eteläosa yhteensä n. 55 800 k-m² / 1120 as - Vaihtoehto perustuu nykyistä kiinteistörajaa 4:137 / 4:72 pitkin kulkevaan katulinjaan. - Asemakortteli jakautuu vaihtoehdossa kahtia: asuinrakentaminen sijoittuu pohjoispuolelle kokooajakatua ja korttelin keskitetty pysäköintilaitos sekä päiväkoti sijoittuvat kadun eteläpuolelle. Esteetön kulku korttelien välillä toteutetaan ylikulkusillalla. - Paikkatietokeskus voi säilyä toiminnassa Senaatin korttelissa tai kortteli voi muuttua vaihteittain kokonaan asuinkortteliksi. Keskitetty pysäköintilaitos sijoittuu kokooajakadun varrelle. - Rantarinteeseen sijoittuu erillispientalojen korttelialueet ja yleinen leikkiapuisto. - Eteläkortteliin sijoittuu kerrostalorakentamista. Pysäköinti on maanvaraista ja sijoittuu kokooajakadun varteen. - Geodeetirinne muuttuu kävely- ja pyöräyhteydeksi asemalle. 	<ul style="list-style-type: none"> - Eteläosa yhteensä n. 39 000 k-m² / 780 as - Vaihtoehto perustuu nykyistä kiinteistörajaa 4:72 / 4:101 pitkin kulkevaan katulinjaan. - Asemakortteliin sijoittuu kerrostalorakentamista. Päiväkoti ja keskitetty pysäköintilaitos sijoittuvat korttelin eteläreunaan. - Senaatin kortteli säilyy nykyisellään, ei uutta maankäyttöä. - Rantarinteeseen sijoittuu erillispientalojen korttelialueet ja yleinen leikkiapuisto. - Eteläkortteliin sijoittuu kerrostalorakentamista. Pysäköinti on maanvaraista ja sijoittuu kokooajakadun varteen. - Eteläosaan sijoittuu palvelurakentamisen korttelialue. - Geodeetirinne muuttuu kävely- ja pyöräyhteydeksi asemalle.

<p>YLEISKUVAUS</p> 	<p>Majvikin ympäristö (kaikki vaihtoehdot)</p> <p>Suunnittelualan pohjoisosan osalta on laadittu yksi vaihtoehto Majvikin ympäristö yhteensä n. 14 000/ k-m² / 280 as</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kokoojakatulinjaus hyödyntää mahdollisimman paljon olemassa olevaa Majvikin alueen reitistöä, huomioiden joukkoilkkenteen asettamat reunaehdot katugeometrialle. - Kokoojakadun varrelle sijoitettu kerrostalo- ja pientalorakentamista, rakentaminen madaltuu Kehä III:lta rantaa kohden. Kortteleiden pysäköinti toteutetaan maanvaraisena. - Mahdollistetaan Kokous- ja Kongressihotellin Majvikin toiminnan kehittämisen, hotellille on osoitettu lisärakentamisen paikka rinteestä. Rantaan sijoittuu uusi yhtiömuotoisten pientalojen rantakorttelit. Pysäköintipaikat (yht. n. 220 ap) sijoittuvat hotellin pohjoispuolelle Kehä III:n liittymän läheisyyteen, suuri osa nykyisistä pysäköintipaikoista jää rakentamisen alle. - Kehä III:n liittymäalueen yhteyteen on osoitettu palvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteeseen.
---	--

VE1a	VE1b	VE2	VE3
<p>MAISEMA, KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA KAUPUNKIKUVA</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kaikki vaihtoehdot tuovat muutoksia nykyiseen maisema- ja kaupunkikuvaan metsäisen, pääosin rakentamattoman alueen muuttuessa rakennetuksi. Kehä III:n varressa muurimainen rakentaminen nousee säilyvän puuston latvuston yläpuolelle muodostaen uuden kaupunkimaisen aluejulkisivun Kehä III:n suuntaan. Rakentaminen madaltuu pientalovaltaiseksi Espoonlahden puolella maaston luonnollisia korkeuseroja myötäillen, rantavyöhyke säilyy rakentamattomana ja ilmeitään puustoisena. Majvikin Jugendlinna ja hotellirakennus säilyttävät asemansa maisemakuvassa. - Rakentaminen aiheuttaa vaihtoehdosta riippumatta louhintaa ja muita maastonmuokkaustarpeita alueen merkittävistä korkeuseroista johtuen, erityisen haastavaa on esteettömien yhteyksien järjestäminen kortteleihin ja tontteille. - Alueella sijaitsevat kulttuuriympäristön erityiset rakennuskohdeet on osoitettu suojeltaviksi. Kaava-alueen eteläosaa lukuun ottamatta kulttuurikohdeiden pihapiirit voivat säilyä nykyisen kaltaisena, mutta ajohtyhtyksiä tontteille joudutaan uudelleen järjestelemään. - Uusi aluejulkisivu Kehä III:lle muodostuu lamellikerrostalojen ja pysäköintilaitosten vuorottelusta. 	<ul style="list-style-type: none"> - Uusi aluejulkisivu Kehä III:lle muodostuu yhtenäisestä lamellikerrostalojen keijusta. - Asemakorttelin pysäköintilaitoksen yhteyteen sijoittuva päiväkotitönni välivyöhykkeenä uuden ja vanhan rakentamisen välillä. 	<ul style="list-style-type: none"> - Usialuejulkisivu Kehä III:lle muodostuu lamellikerrostalosta ja pysäköintilaitoksesta. Aluejulkisivu on muita vaihtoehtoja vaatimattomampi, sillä kiinteistö 2:81 (ns. Senaatin korttelit) säilyy VE3-vaihtoehdossa rakentamattomana. - Eteläosan uusi rakennettu aluejulkisivu muodostuu uudesta palvelu- ja asuinrakentamisesta ja on muita vaihtoehtoja polveilevampi. Uuden tonttikatuyhteyden myötä nykyinen kiinteistöjen eteläreunaan sijoittuva puustovyöhyke kapenee.

	VE1a	VE1b	VE2	VE3
LUONNONOLOT JA LUONNONSUOJELU	<ul style="list-style-type: none"> - Alueella sijaitsee liito-oravan elinpiirialueita sekä maakunnallisesti arvokkaita arvioituja luontokohteita. Asemakaava-alue rajautuu Espoonlahden Natura-alueeseen. Vaikutukset Natura-alueeseen ovat vähäiset eivätkä vaihtoehdot todennäköisesti heikennä Natura-alueen arvoja. - Kaikki vaihtoehdot huomioivat keskeisten luontokohteiden arvojen säilymisen. Kokoojakadun linjaus ja Majikin alueen rakentaminen risteävät paikoin luontokohteiden kanssa, mutta alueen ympäristöarvojen ei voida katsota tästä oleellisesti vaarantuvan. - Ranta-alue säilyy rakentamattomana rantareittiä lukuun ottamatta, joka sijoittuu +3.0 käyrän yläpuolelle. Rantareitin ja Espoonlahden välinen rantakasvillisuus vyöhyke säilytetään. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vaihtoehdossa on osoitettu rakentamista ja kokoojakatu METSO-ohjelman kriteerit täyttävälle kuusikolle. Kuvio on myös liito-oravan elinpiiriä. Keskeisempi osa liito-oravan elinpiiristä (haavikko) säilyy rakentamattomana. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vaihtoehdossa on osoitettu päiväkodin pihatoimintoja sekä kokoojakatu METSO-ohjelman kriteerit täyttävälle kuusikolle. Kuvio on myös liito-oravan elinpiiriä. Keskeisempi osa liito-oravan elinpiiristä (haavikko) säilyy rakentamattomana. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vaihtoehdossa on osoitettu päiväkodin pihatoimintoja sekä kokoojakatu kulkemaan METSO-ohjelman kriteerit täyttävän kuusikon läpi. Kuvio on myös liito-oravan elinpiiriä. Keskeisempi osa liito-oravan elinpiiristä (haavikko) säilyy rakentamattomana.
LIIKENNERATKAISUT JA PYSÄKÖINTI	<ul style="list-style-type: none"> - Asemakaava-alueen liikennettä palvelemaan rakennetaan uusi, Kehä III:n suuntainen kokoojakatu, joka yhdistää Sundsbergin ja Majikin alueet toisiinsa. Kaikki nykyiset liittymät alueelta (3 kpl) Kehä III:lle poistuvat, mikä osaltaan aiheuttaa muutoksia nykyisten kiinteistöjen ajoyhteyksiin. Sundsbergin päässä uusi kokoojakatu liittyy Kartanontiehen, missä katuyhteyden rakentaminen edellyttää Sundetin ylityksen rakentamista joko silta- tai rumpuratkaisuna. Uuden kokoojakadun mitoituksessa ja katugeometriassa varaudutaan bussiliikenneyhteyteen Masalaan. - Suunnittelualueen eteläosassa tutkittiin vaihtoehtoisia kokoojakatulinjauksia (VE1ab, VE2, VE3). Kokoojakatuun liittyy pienempiä tonttikatuja. - Suunnittelualueen pohjoisosassa Majivikissa kokoojakatulinjaus hyödyntää mahdollisimman paljon alueen olemassa olevaa reitistöä. - Keskeiset ulkoilureitit toteutetaan esteettömänä. - Kaava-alueen maankäytöllä ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen toimivuuteen, vaihtoehtoilla ei ole keskenään merkittävää eroa. 	<ul style="list-style-type: none"> - VE1ab – vaihtoehdossa kokoojakatu kulkee loivasti kaartaan kiinteistöjen 4:137 ja 4:72 kautta, osa kiinteistöjen maa-alaista muuttuu katualueeksi. Katulinja istuu hyvin maastoon aiheuttaen vain vähäisesti täyttö- / leikkaustarpeita nykyiseen maastoon nähden (~max.3 m). Linjaus ei aiheuta merkittäviä heikennyksiä nykyisten kiinteistöjen tonttien käytettävyyteen. - Kerrostalokorttelien pysäköinti on keskitetty pysäköintilaitoksiin kokoojakadun sekä Geodeetinrinneen varteen Kehä III:n läheisyyteen. Molemmat vaihtoehdot edellyttävät laitoksen louhimista rinteeseen. Eteläisimmässä korttelissa pysäköinti on esitetty maanvaraisena ratkaisuna heikkojen perustusolosuhteiden vuoksi. - Tonttikatuhytys nykyisille pientalokiinteistöille on osoitettu eteläkorttelin eteläpuolelta. - Geodeetinrinneen esteetöntä laatutasoa parannetaan merkittävästi. Katu toimii sekä ajoyhteytenä pysäköintilaitokseen että pääkävely- ja pyöräyhteytenä Masalan asemalle. 	<ul style="list-style-type: none"> - VE2-vaihtoehdossa uusi kokoojakatu kulkee suoraan kiinteistöjen 4:137 ja 4:72 runnaa pitkin, kiinteistöjen maa-ala muuttuu vähäisessä määrin katualueeksi. Maastollisesti katulinja aiheuttaa merkittäviä leikkauksia nykyiseen maastoon nähden (~max.5 m) sekä kalliolouhintaa. Linjaus ei aiheuta merkittäviä heikennyksiä nykyisten kiinteistöjen tonttien käytettävyyteen. Kokoojakatu jää paikoin merkittävästi uusia korttelialueita matalammalle korkeudelle maastoleikkaukseen. - Kerrostalokorttelien pysäköinti on keskitetty pysäköintilaitoksiin kokoojakadun varteen. Keskeisimmässä korttelissa pysäköintilaitos sijoittuu eri puolelle katu kuin asuinrakentaminen. Molemmat edellyttävät laitoksen louhimista rinteeseen. Esteetön kulku asuin kortteihin ja laitoksen välillä järjestetään kokoojakadun ylittävällä silalla. Eteläisimmässä korttelissa pysäköinti on esitetty maanvaraisena ratkaisuna heikkojen perustusolosuhteiden vuoksi. - Tonttikatuhytys nykyisille pientalokiinteistöille on osoitettu eteläkorttelin eteläpuolelta. - Geodeetinrinne muuttuu kokonaan kävely- ja pyöräyhteydeksi ja sen esteetöntä laatutasoa parannetaan merkittävästi. 	<ul style="list-style-type: none"> - VE3-vaihtoehdossa uusi kokoojakatu kulkee kiinteistöjen 4:72 sekä 4:101 ja 4:98 runnaa pitkin sekä kiinteistöä 4:91 sivuten. Osa kiinteistön 4:72 maa-alaista muuttuu katualueeksi. Maastollisesti katulinja istuu hyvin aiheuttaen vain vähäisesti täyttö- / leikkaustarpeita nykyiseen maastoon nähden (~max.3 m). Linjaus ei aiheuta merkittäviä heikennyksiä nykyisten kiinteistöjen tonttien käytettävyyteen. - Kerrostalokorttelin pysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen kokoojakadun varteen, ratkaisu edellyttää laitoksen louhimista rinteeseen. Eteläisimmässä korttelissa pysäköinti on esitetty maanvaraisena ratkaisuna heikkojen perustusolosuhteiden vuoksi. - Tonttikatuhytys nykyisille pientalokiinteistöille on osoitettu eteläkorttelin pohjoispuolelta. Kiinteistöille 4:137 on osoitettu uusi tonttikatuhytys. - Geodeetinrinne muuttuu kokonaan kävely- ja pyöräyhteydeksi ja sen esteetöntä laatutasoa parannetaan merkittävästi.
LIIKENNERATKAISUT JA PYSÄKÖINTI				

VE1a	VE1b	VE2	VE3
<p style="text-align: center;">KATU- JA KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISEN KUSTANNUKSET</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alueen katuverkon ja kunnallistekniikan rakentamisesta syntyvä merkittäviä kustannuksia. Suurimmat kustannukset syntyvät kokoojakadun (sisältäen Sundetin ylityksen sillalla tai rummulla) ja alueen vesihuoltojärjestelmän rakentamisesta. - Vaihtoehdot ovat kustannusmielessä keskenään melko samankaltaisia. VE2-vaihtoehdossa joudutaan kokoojakatua louhimaan muita vaihtoehtoja enemmän, mikä tekee VE2-vaihtoehdon kokoojakadun rakentamisesta muita kallimpaa. 			

Johtopäätökset vaihtoehtojen vertailusta

Kaupunki ja maisemakuva

Kaikki vaihtoehdot tuovat muutoksia nykyiseen maisemaan- ja kaupunkikuvaan. Keskenään vaihtoehtoilta ei ole merkittäviä kaupunkikuvaallisia laatueroja, VE3:n aluejulkisivu on muita vaihtoehtoja hieman epäjätkävampi ja vaatimattomampi.

Luonnonympäristö

Luonnonympäristön kannalta vaihtoehdot eivät merkittävästi eroa toisistaan. Rakentaminen aiheuttaa vaihtoehdosta riippumatta maastomuokkaustarpeita ja louhintaa. Suhteellisesti eniten muokkaustarvetta ja kalliolouhintaa aiheuttaa kuitenkin vaihtoehdon VE2-mukaisesta katuliinjasta.

Liikenne ja pysäköinti

Liikenteellisesti vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä pysäköinnin sijoittumisen osalta. Kaikkien vaihtoehtojen haaste on esteettömien yhteyksien järjestäminen, sekä alueen sisällä että alueen ulkopuolelle.

Liikenteen toimivuuden suhteen vaihtoehdossa ei ole merkittävää eroa.

Asemakortteihin pysäköintilaitos sijoitettu vaihtoehdossa VE1b, VE2 ja VE3 korttelin eteläreunaan / eteläpuolelle, jolloin laitos on alueelle saapuessa hyvin saavutettavissa. Vaihtoehdossa VE1a laitos sijaitsee asuinkorttelissa sisällä, sijaiten korttelin asuntojen saavutettavuuden suhteen muita vaihtoehtoja keskeisemmällä paikalla. VE2-vaihtoehdon pysäköinti edellyttää kokoojakadun ylittävän sillan rakentamista sujuvan yhteyden turvaamiseksi pysäköintilaitokselta kortteliin.

Senaatin korttelissa laitokselle on esitetty kahta vaihtoehtoista paikkaa: Kehän varressa (VE1ab) tai kokoojakadun varressa (VE2). Saavutettavuuden kannalta molemmat vaihtoehdot ovat yhtä hyviä. VE2- ja VE3-vaihtoehdoissa Geodeetirinne muuttuu täysin kävely- ja pyöräyhteydeksi, VE1ab-vaihtoehdossa Geodeetirinne toimii myös ajoyhteytenä pysäköintilaitokseen. VE2- ja VE3:n mukaisista ratkaisua voidaan pitää kävely- ja pyöräliikenteen näkökulmasta hieman VE1ab:tä parempana ratkaisuna. VE2 ja VE3 mukainen ratkaisu aiheuttaa enemmän louhintaa kuin VE1ab.

Eteläkorttelin osalta vaihtoehdossa ei ole keskenään merkittävää toiminnallista eroa. VE1ab ja VE2 – vaihtoehtojen tonttikaturatkaisut ovat VE3-vaihtoehtoa luontevammat.

Palvelut

Kaikki vaihtoehdot vahvistavat alueen palvelutarjontaa.

Alueelle on varattu paikka päiväkodille, joka kaikissa vaihtoehdossa sijaitsee Asemakorttelin pysäköintilaitoksen läheisyydessä.

Vaihtoehdossa VE3 alueen eteläosaan on mahdollista sijoittaa palvelurakennus kokoojakadun varteen.

Kaava-alueen pohjoisosassa turvataan nykyisen kokous- ja kongressihotellin toiminnan kehittäminen sekä on varattu paikka Kehä III:n liittymän tuntumasta esim. huoltoasemalle.

Oleva rakennuskanta

Mittakaavallisesti vaihtoehtojen VE1ab eteläkorttelin kerrostalo- ja rivitalorakentamista käsittelevä asuinrakentaminen on vaihtoehtojen VE2 ja VE3 kerrostalorakentamista luontevampi ratkaisu, vaihtoehdot säilyttävät myös nykyistä puustoa eniten. Vaihtoehdot VE1ab ja VE2 mukainen lamellitalorakentaminen toimii todennäköisesti vaihtoehtoa VE3 tehokkaampana melusuojana.

Kaikki vaihtoehdot vaikuttavat olemassa olevien pientalokiinteistöjen ajoyhteyksiin sekä osan kiinteistöjen pihajärjestelyihin. Suurimmat vaikutukset koskevat kiinteistöjä 4:137 ja 4:72 sekä vaihtoehdon VE3 osalta myös kiinteistöjä 4:101 ja 4:98.

Kiinteistöillä 4:137 ja 4:72 sijaitsee suojeltavia rakennuksia. Olevien kiinteistöjen kannalta vaihtoehto VE2 aiheuttaa vähiten muutoksia nykytilanteeseen, mutta kaava-alueen muun maankäytön kannalta vaihtoehto ei ole suositeltava katuliinjasta seuraavan merkittävän maastoleikkauksen vuoksi. Vaihtoehtojen VE1ab ja VE3 katuliinjat istuvat keskenään yhtä hyvin maastoon, mutta VE3 kulkee hyvin läheltä useaa kiinteistöä vaikuttaen merkittävästi monen pihapiirin yksityisyyden tuntuun. VE1ab katulinja pienentää vaihtoehdoista ennen kiinteistön 4:72 pinta-alaa. Oleville kiinteistöille suuntautuvien uusien tonttikatuojen osalta vaihtoehdot VE1ab sekä VE2 ovat luontevampia kuin VE3.

Kustannukset

Kaikkissa vaihtoehdossa syntyvä merkittäviä kustannuksia katuverkon ja kunnallistekniikan rakentamisesta. VE2-vaihtoehto aiheuttaa eniten louhintaa.



VE1a



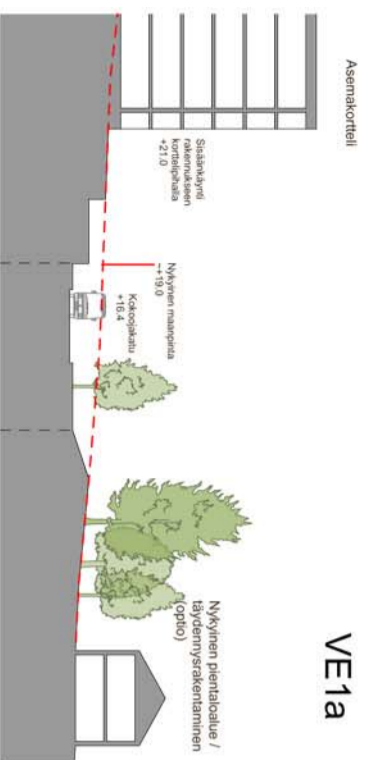
VE1b



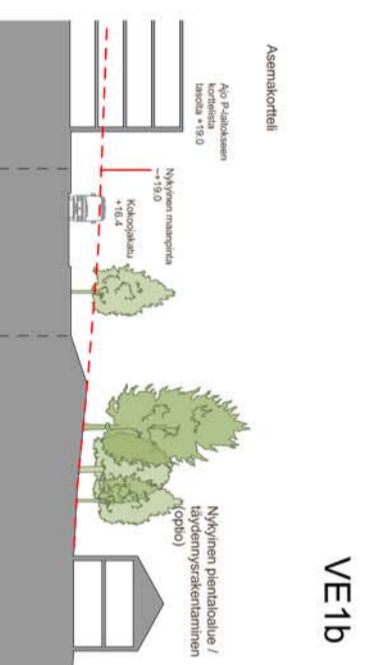
VE2



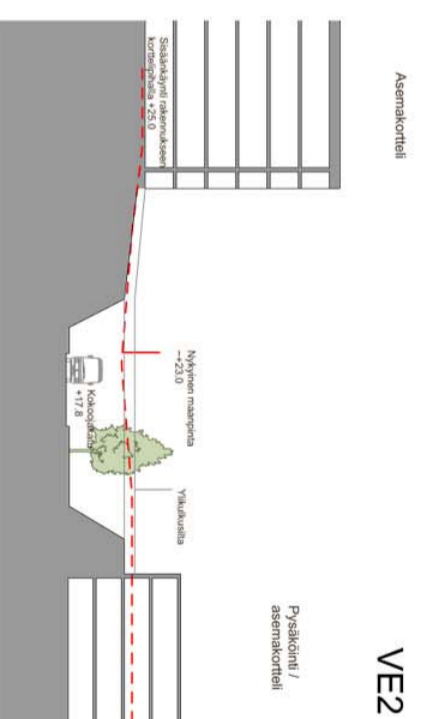
VE3



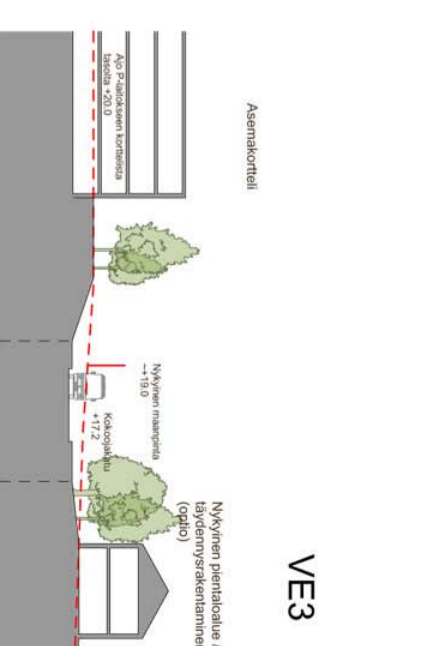
VE1a



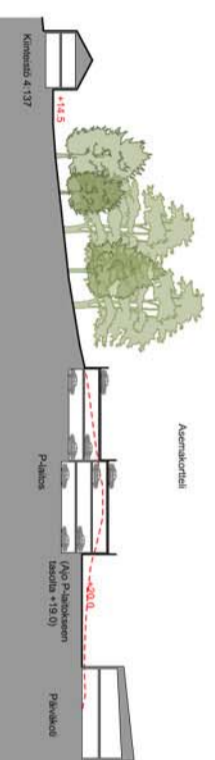
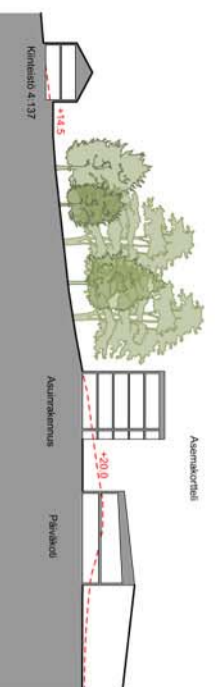
VE1b



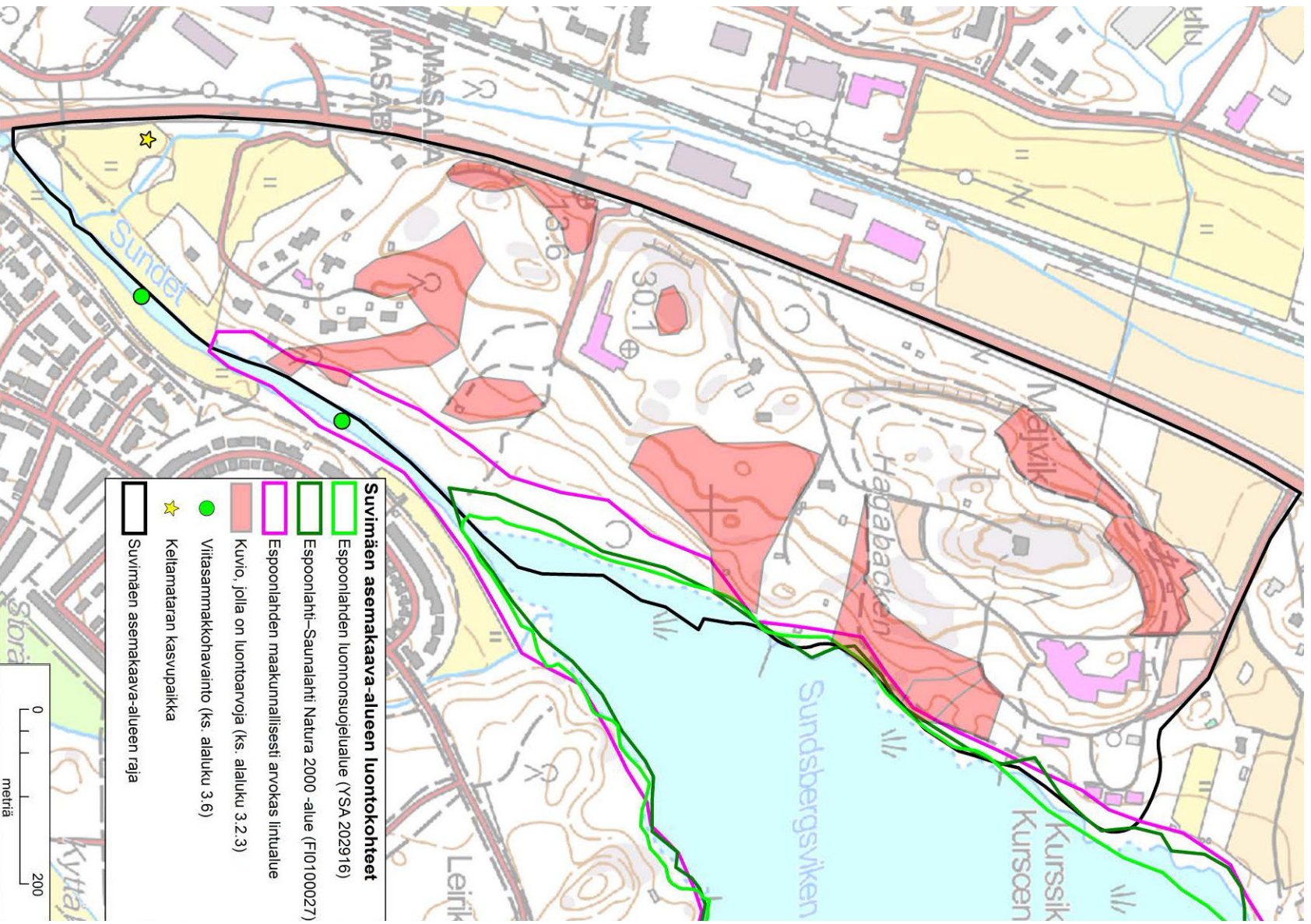
VE2



VE3



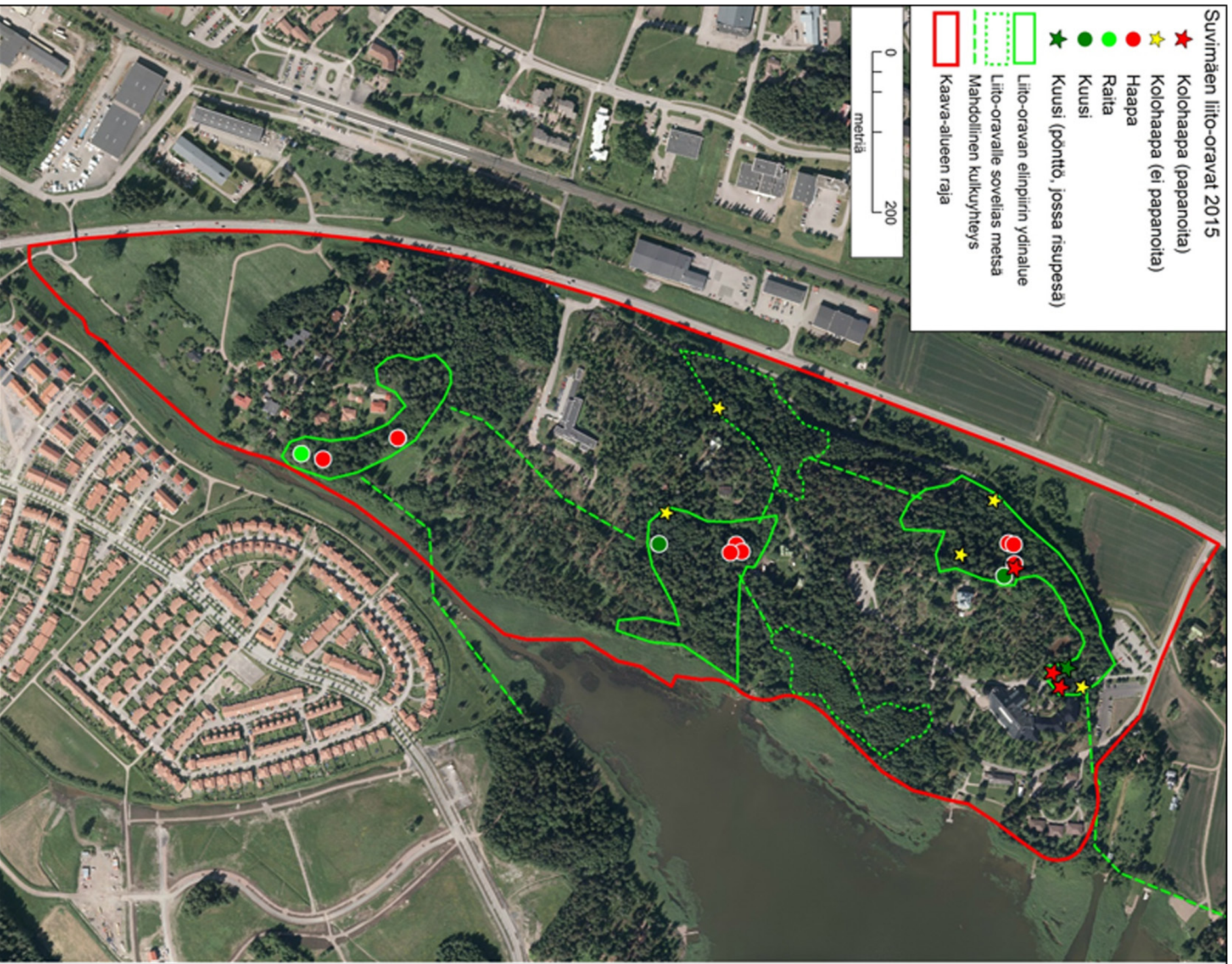
Kuvat: Tutkitut vaihtoehdot ja periaateleikkaukset



Kuva: Enviro Oy, 2015

Suvmäen liito-oravat 2015

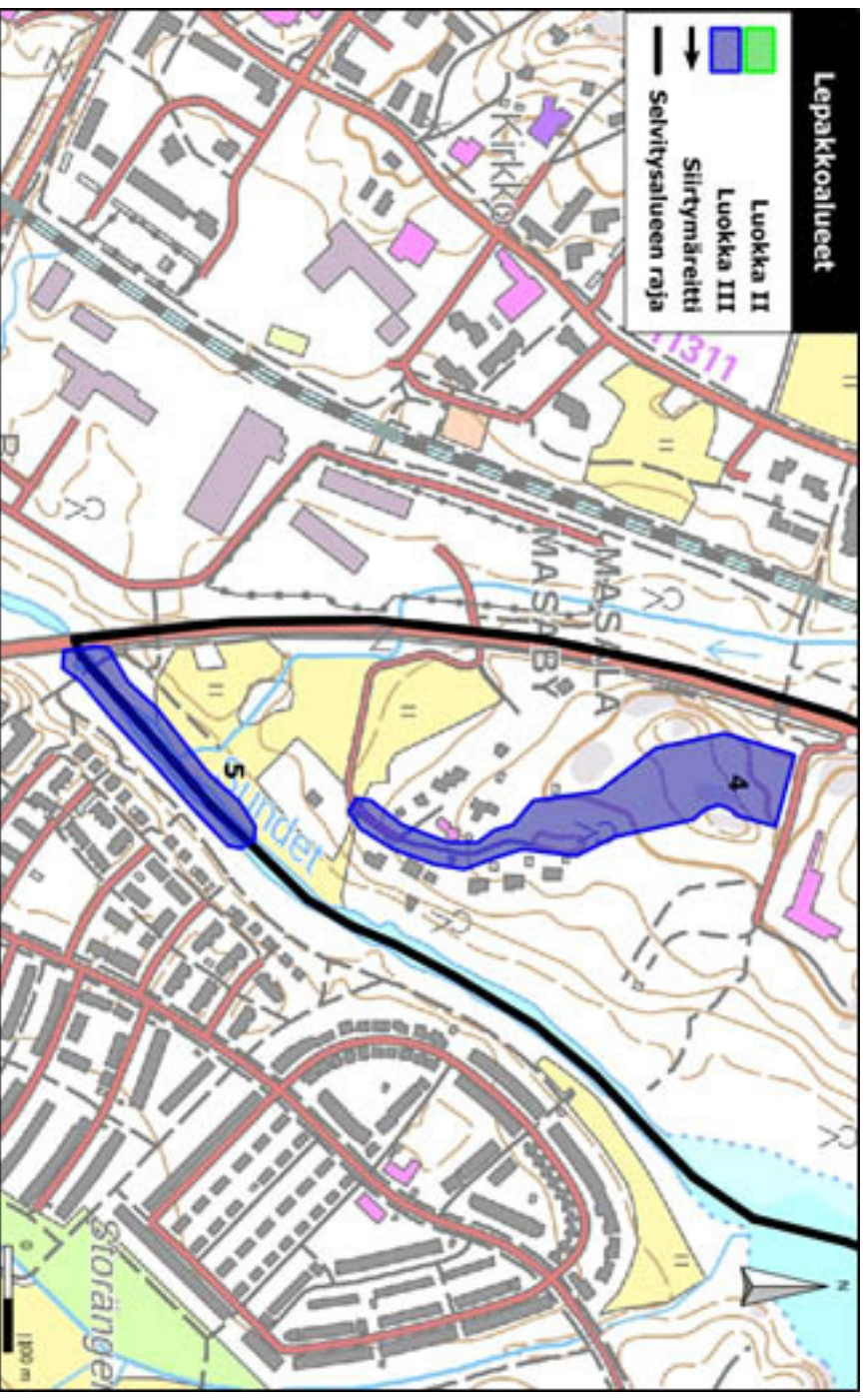
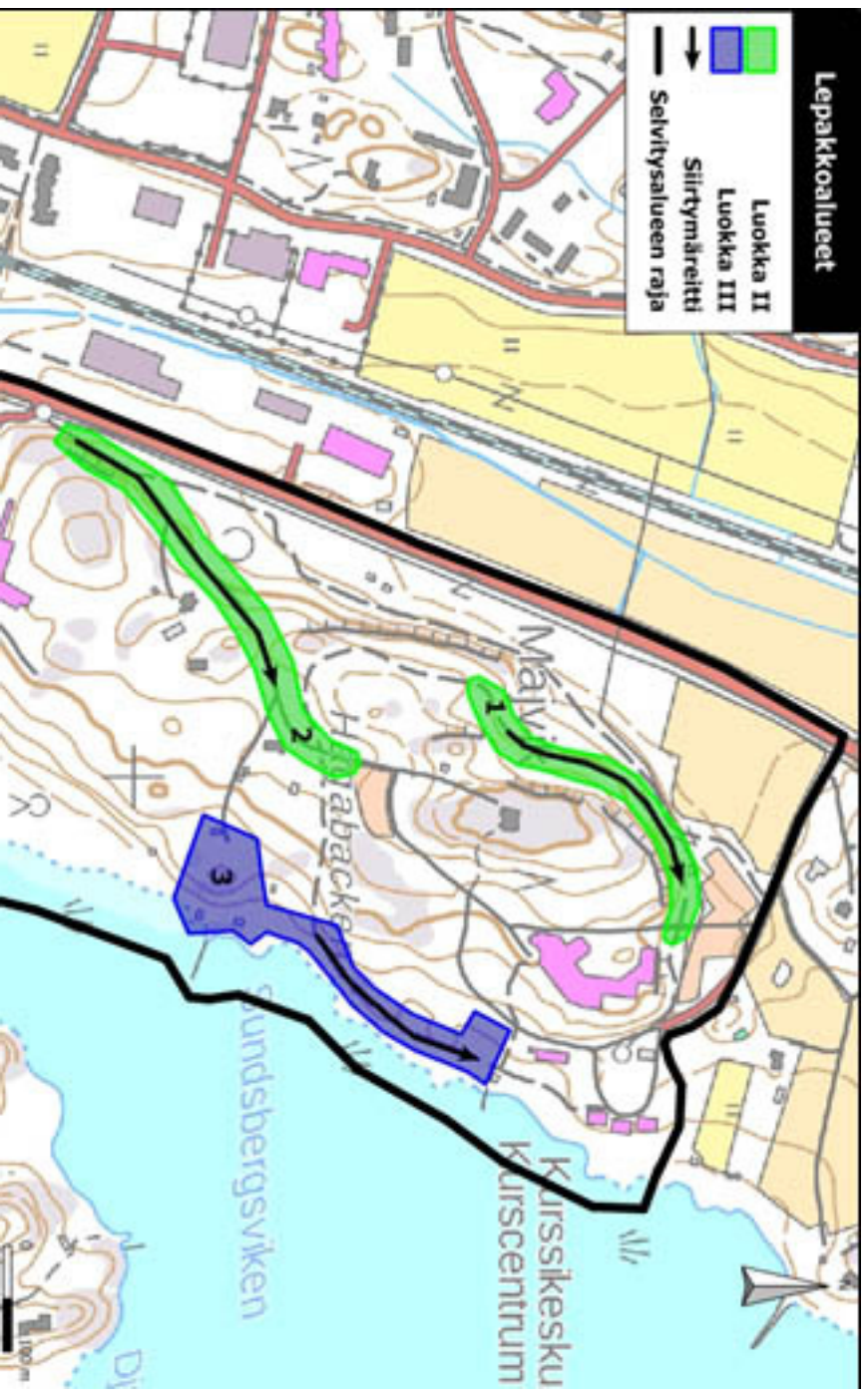
- ★ Kolohaapa (papanoia)
- ★ Kolohaapa (ei papanoia)
- Haapa
- Raita
- Kuusi
- ★ Kuusi (pönttö, jossa risupesä)
- Liito-oravan elinpiirin ydinalue
- Liito-oravalle sovelias metsä
- Mahdollinen kulkuyhteys
- Kaava-alueen raja



Kuva: Enviro Oy, 2016

KIRKKONUMMI / SUVMÄEN JA MAJVIKIN ASEMAKAVA / LUONNOS 31.5.2017
KYRKSÄLÄTT / DETALJPLAN FÖR SOLBACKA OCH MAJVIK / UTKAST 31.5.2017
ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURJAINEN OY

LIITE / BILAGA 9
LIITO-ORAVAT / FLYGKORRORAR



Kuvat: Bathouse, 2016