

KANTVIKIN OSAYLEISKAAVA



HANKKEEN KUVAUS

Kantvikin osayleiskaavan päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 28.10.2021 (§ 142).

Alue sijaitsee Lounais-Kirkkonummella Länsiväylän ja Rantaradan eteläpuolella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 17 neliökilometriä, josta vesialueita on noin 2 km². Kunnan omistuksessa maa-alueita on noin 4 km² ja vesialueita alle 0,4 km². Suunnittelualueeseen kuuluvat Kantvikin ja Sepänkannaksen taajamat, Strömsbyn teollisuusalue sekä Pilvijärven ja Pippurin haja-asutusalueet. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu ranta-alueita sekä maa- ja metsätalousalueita. Alueen läpi kulkee Upinniementie. Maasto on korkeussuhteiltaan vaihtelevaa, ja maaperä muodostuu pääosin kalliotalueista, joiden väliin jää hiekka- ja savipainanteita. Alueella asuu pysyvästi noin 3000 asukasta (v. 2018). Alue kuului Neuvostoliiton hallinnassa vuosina 1945-1956 olleeseen, nk. Porkkalan vuokra-alueeseen.

Suunnittelun tavoitteena on osoittaa alueelle monimuotoista, ympäristöltään korkealuokkaista, elämän eri tilanteet huomioonottavaa asuinrakentamista sekä asumiseen liittyviä palveluja. Tiiviimpää rakentamista keskitetään Kantvikin keskustan alueelle, jolloin turvataan monipuolinen palvelujen kehittyminen ja parannetaan nykyistä kaupunkikuvaa. Asutuksen keskittäminen joukkoliikenteen laatuikäytävän vaikutusalueelle on myös edellytys toimivan liikennejärjestelmän ja joukkoliikenteen kehittämiseen.

Tavoitteena on luontoarvojen säilyminen ja erityisesti ekologisen käytävän osoittaminen Porkkalan niemeltä kaava-alueen läpi kohti Meikoa. Keskeinen suunnittelun tavoite on myös rantojen monipuolinen käyttö virkistykseen ja asumiseen. Alueelle pyritään osoittamaan rantaan tai rannan tuntumaan sijoittuva kevytliikenneväylä, yleinen uimaranta, sekä erimuotoisia veneilyyn ja vesiturheiluun liittyviä toimintoja, kuten veneenlaskuramppi. Jollarannan alueelle on tarkoitus toteuttaa uusi pienvenesatama sekä uutta asuinrakentamista meren äärelle. Niin ikään osoitetaan uusia pientalovaltaisia asuntoalueita rantavyöhykkeelle ja Upiniementien vyöhykkeelle. Satamaa syväväylälineen pyritään hyödyntämään veneily- ja satamatoimintojen sekä muiden työpaikka- ja palvelutoimintojen kehittämisessä. Nykyiset satamatoiminnot säilyvät alueella.

Kuntatekniikan lautakunta palautti osayleiskaavan valmisteluaineiston uudelleen valmisteltavaksi 26.10.2017 (§ 53). Kuntatekniikan lautakunnalle on esitelty 17.5.2018 (§ 65) hankkeen kaavatalousselvitys sekä vesihuollon yleissuunnitelma. Yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksellä 28.10.2021 (§ 142) kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä vuodenvaiheessa 2021-2022.

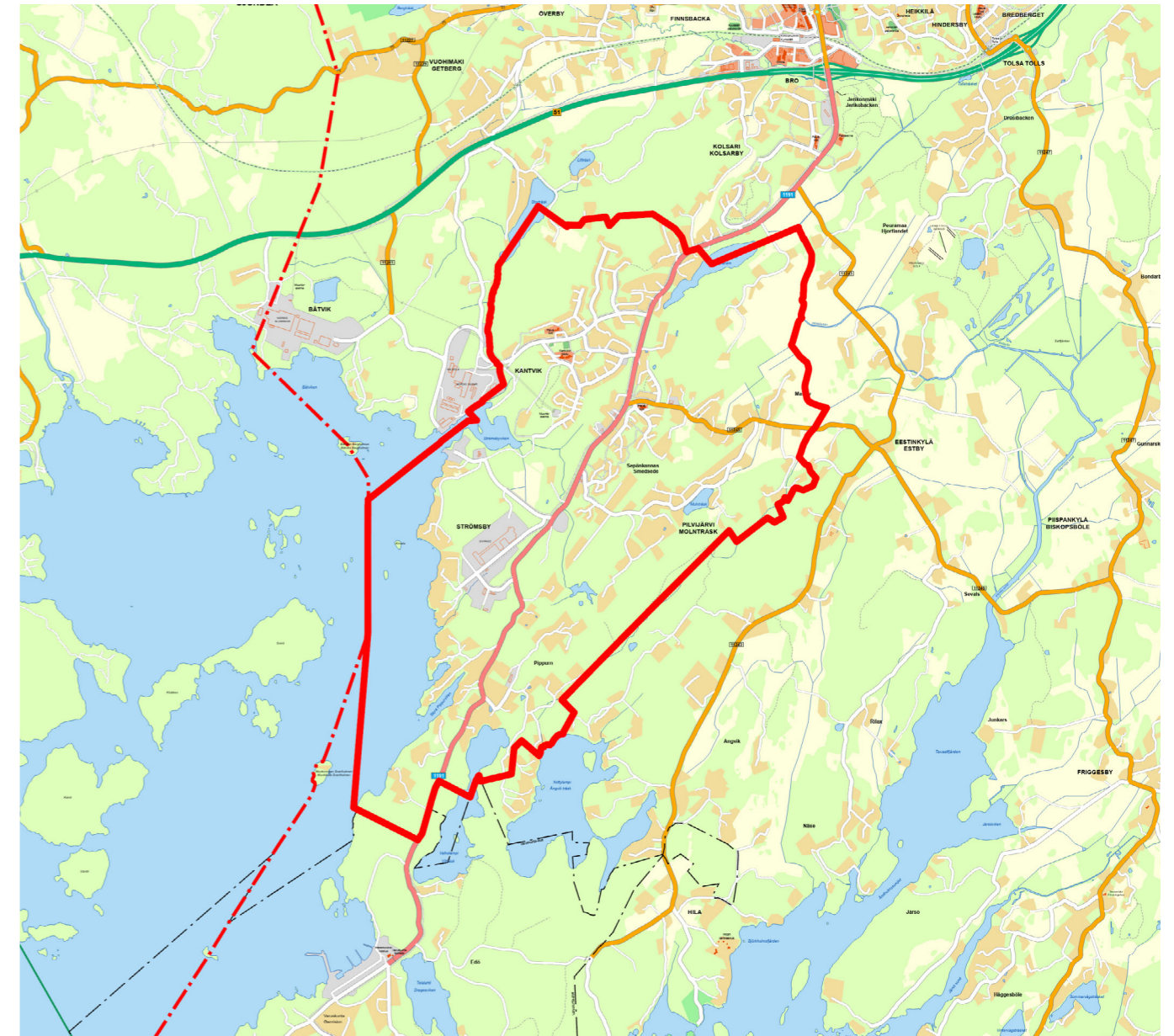
SUUNNITTELUTILANNE

Uusimaa-kaavassa 2050 Kantvikin keskustaa ei ole osoitettu erillisellä merkinnällä. Aluetta koskevat seuraavat merkinnät: laivaväylä, viheryhteystarve, suojavyöhyke, satama, maakaasun runkoputki, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue sekä vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue. Alueella on voimassa kymmenen asemakaavaa.

Kantvikin kehityskuva 2040 – merellinen Kantvik valmistui keväällä 2016. Kehityskuva toimii osayleiskaavan suunnittelun lähtökohtana ja se osoittaa maankäytön painopistealueen Kantvikin taajaman ja Kantvikinrannan alueille. Niin ikään suunnittelua ohjaa Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060.



Maakuntakaavatilanne



Kantvikin osayleiskaava-alueen rajaus

SUNDSBERGIN OSAYLEISKAAVA



HANKKEEN KUVAUS

Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen itäinen osa, Espoonlahteen rajautuvat Sundsbergin ja Sarvikin alueet ovat kunnalle suuri kehittämispotentiaali, joka on tunnistettu myös Helsingin seudulla. Kunnan maanomistus suunnittelualueella on vähäistä. Osayleiskaavoitettavan alueen laajuus on noin 10 km² ja siellä asuu noin 600 asukasta (v. 2020). Väkiluku kasvaa Länsiväylän eteläpuolisen Sarvikin asuntoalueen toteuttamisen myötä nykyisestä huomattavasti. Vuoteen 2030 mennessä alueella asunee 3000-4000 asukasta. Suuren datakeskuksen mahdollistavan Kolbackenin asemakaava tuo alueelle merkittävän määrä uusia työpaikkoja.

Kuntakeskus on noin seitsemän kilometrin päässä suunnittelualueesta ja Helsingin ydinkeskusta on noin 25 kilometriä. Masalan junaseisakkeelle ja Kivenlahden tulevalle metroasemalle on lyhyimmillään matkaa pari kilometriä. Jo tällä hetkellä bussiliikenteen palvelutaso alueella on hyvä. Seudullisten pääväylien, Länsiväylän ja Kehä III:n sekä hyvän joukkoliikenteen palvelutason ansiosta alueen saavutettavuus on erinomainen.

Osayleiskaavoitettava alue on yksi pääkaupunkiseudun lähialueen merkittävimmistä kehittämisalueista ja osoitettu Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelmassa asumisen tärkeänä kasvu-kohteena. Niin ikään Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa

2040 ja 2060 sekä Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuvassa alueen potentiaali on tunnistettu. Kehittämisen pääpaino on Kartanonrannan ja Länsiväylän välisellä vyöhykkeellä. Edellisen lisäksi on tarkoitus todentaa Länsiväylän eteläpuolella laadittujen asemakaavojen maankäyttö sekä tutkia mahdollisia täydennysrakentamiseen sopivia alueita.

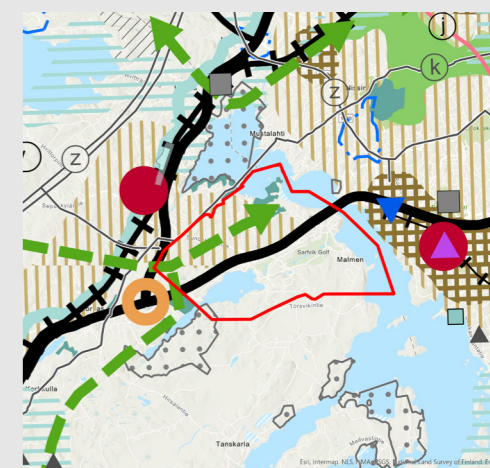
Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 Länsiväylän ja Sundsbergintien risteysalueen pohjoispuolelle on osoitettu keskustatoimintojen alue, jonne osayleiskaavassa voidaan keskittää palvelut ja tiivein rakentaminen: näin kuntaan syntyisi uusi pikkukaupunki. Merkittävä osa keskeisestä suunnittelualueesta on rakentamatonta, mikä mahdollistaa merkittävän asuntotuotannon ja työpaikkojen syntymisen alueelle. Sijainnin lisäksi merellisyys ja virkistys ovat alueen tärkeitä vetovoimatekijöitä.

Tavoitteena on rakentaa Länsiväylän varrelle ja Espoonlahdelle rannalle moderni pikkukaupunki, joka erottautuu Helsingin seudulla omanlaisenaan. Toteuttamisessa hyödynnetään viimeisimmät kaupunkisuunnittelun innovaatiot ja ideat.

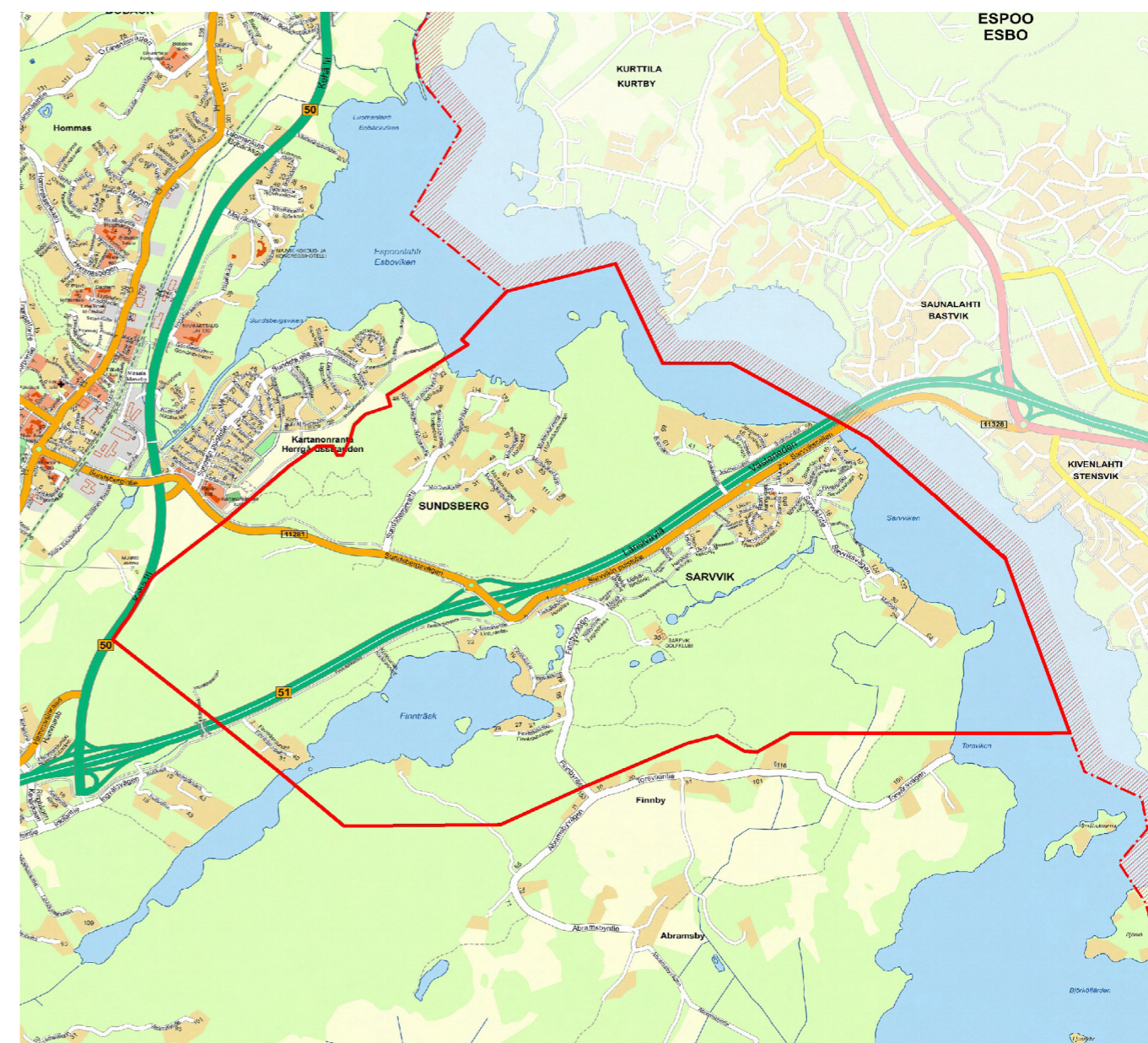
SUUNNITTELUTILANNE

Uusimaa-kaavassa 2050 keskeinen alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, jonka läpi kulkee viherysteystarve Kehä III:n ja Länsiväylän suunnasta Espoonlahdelle. Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 merkittävä osa alueesta on osoitettu asumiseen ja työpaikka-alueeksi, lisäksi Länsiväylän ja Sundsbergintien risteysalueen tuntumassa on keskustatoimintojen alue.

Vuonna 2011 valmistui alueen keskeisten maanomistajien laatima Model 2020 -suunnitelma (Sundsbergin ja Sarvikin maankäytön kehittäminen). Sama tahosi esitteli alkuvuonna 2018 kuntapäätäjille em. suunnitelmasta jalostettuja maankäyttösuunnitelmia. Vuonna 2021 valmistui Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuva, johon on koottu alueen kehittämisperiaatteita.



Maakuntakaavatilanne



Sundsbergin osayleiskaava-alueen rajaus

KYLMÄLÄN OSAYLEISKAAVA



HANKKEEN KUVAUS

Kylmälan osayleiskaavan päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kuntatekniikan lautakunnassa (14.6.2018, § 87). Kylmäla sijaitsee kunnan pohjoisosassa Veikkolan taajaman ja Evitskogin kylän välissä. Suunnitteluvuosi on laajuudeltaan noin 15 km² ja siellä asuu noin 700 asukasta (tilanne v. 2021). Merkittävä osa rakennuskannasta on vapaa-ajan asuntoja.

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

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

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

ja varaudutaan alueen palvelutarpeen kasvuun. Näitä ovat mm. keskitetyn vesihuollon järjestäminen ja alueiden osoittaminen palveluille.

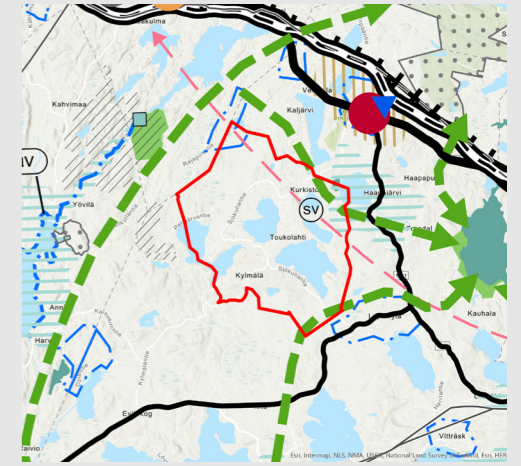
Erityisenä haasteena osayleiskaava-alueella on ympärivuotisen asuinrakentamisen määrän ohjaaminen maankäyttö- ja rakennuslain säästöjen mukaisesti. Erityisesti suunnitteluvuosi- itäosassa on vapaa-ajankäytössä olevien rakennusten osuus suuri, ollen noin puolet asuinrakennuskannasta. Niiden käyttötarkoituksen muutokset ympärivuotiseksi asunnoiksi aiheuttaisi kiinteistöjen käyttöasteen nousua ja lisärakentamista alueella, ja tämä tulisi järjestää suurem- massa mitassa asemakaavoituksen kautta.

Myös vesihuoltoon liittyvät puutteet sekä alimitoitettu ja kunnoltaan heikko liikenneverkko aiheuttaa haasteita merkittävälle asumisen lisäykselle. Suuri osa suunnitteluvuosi- vesihuoltoa on kiinteistökohtaisten ratkaisujen varassa, mutta osalle aluetta on aloitettu vesiosuuskun- nan toteuttaminen vuonna 2020.

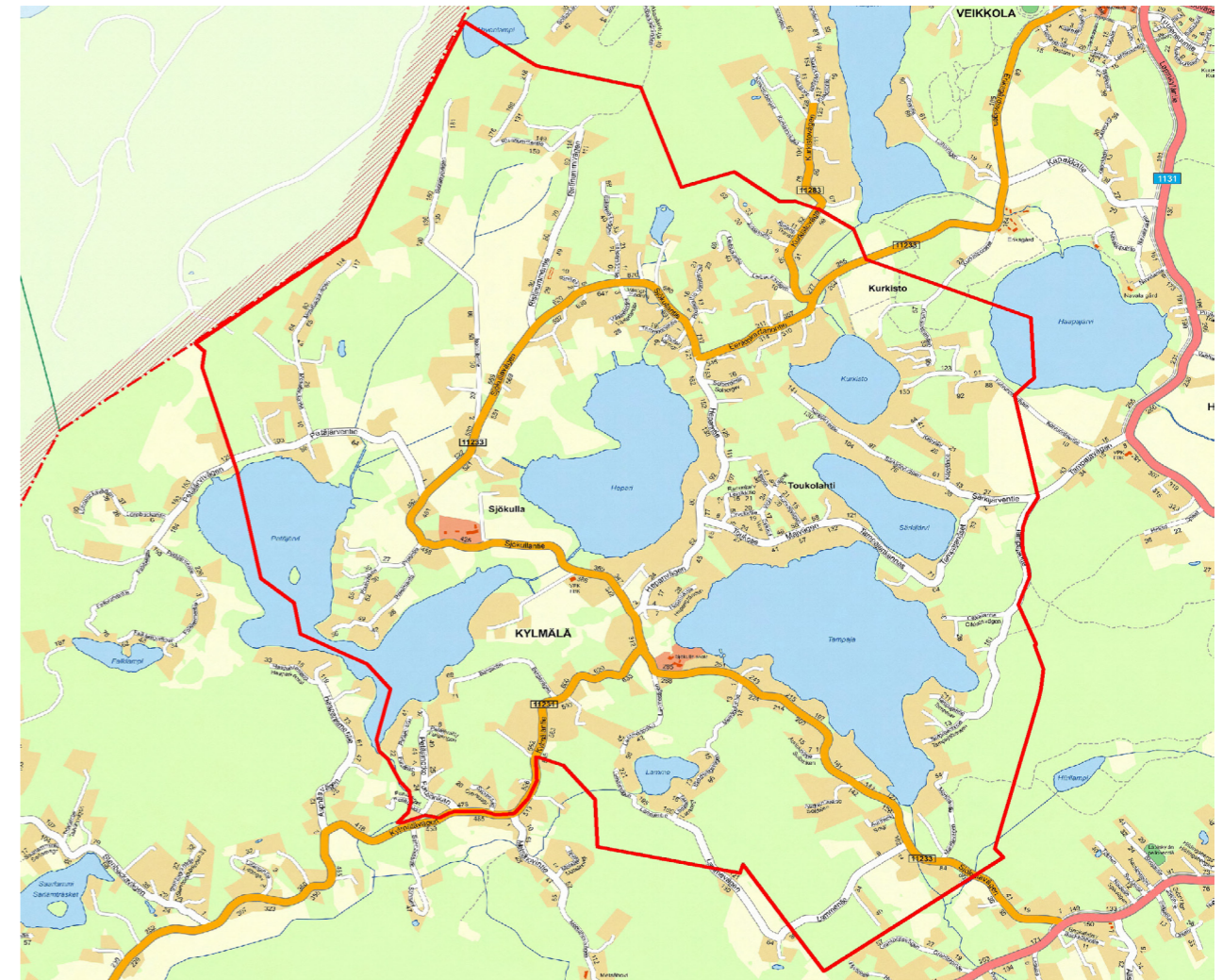
SUUNNITTELUTILANNE

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

Osayleiskaavaluonnos oli yhdyskuntatekniikan lautakunnan käsiteltyssä 25.3.2010 (§ 22) ja osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä syksyllä 2016 (kh 1.6.2015, § 195). Tämä jälkeen on tehty mm. maankäyttö- ja rakennuslakiin muutoksia, jotka edellyttävät tarkistetun ehdotuksen laatimista. Kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditaan ns. kaavoittajan vastineet valmisteltaessa tarkistettu ehdotus päätöksentekoa varten. Tarkistettu kaavaehdotuksen jäl- keen kaava valmistellaan hyväksymiskäsittelyyn.



Maakuntakaavatilanne



Kylmälan osayleiskaava-alueen rajaus

POHJOISEN KIRKKONUMMEN LIIKENNEKÄYTÄVÄN OSAYLEISKAAVA



HANKKEEN KUVAUS

Kuntatekniikan lautakunta käsit-teli 21.3. 2019 (§ 55) osayleiskaavan osallistumis- ja arvioin-tisuun-nitelman ja sen valmisteluaineisto oli näh-tävillä kesällä 2020 (ytl 23.4.2020, § 48). Osallistu-mis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty vuonna 2021 ytl 20.5.2021, § 68), sillä suunnittelualuetta laajennettiin Veikkolan keskustasta Espoon suun-taan. Suunnittelualan laajuus on noin 8,2 km² asukasluvun ollessa noin 500 (v. 2021).

Kaavoitus on käynnistetty, koska Helsingin ja Tu-run välisen nopean ratayhteyden (Espoo-Salo oi-korata eli ns. ESA-rata) yleissuunnittelu ja tarve osoittaa sen mukainen ratalinjaus on osoitettava lainvoimaisessa yleiskaavassa ennen yleissuun-nitelman hyväksymistä. Kirkkonummen kuntaa lu-kuun ottamatta radanvarren muissa kunnissa maankäytön suunnittelu on joko ratkaistu tai se on käynnissä. Väyläviraston (ent. Liikennevirasto) tavoitteena on saada hyväksyttyä Espoo-Salo oi-koradan yleissuunnitelma vuonna 2020.

Uutta rataa varten on vuonna 2020 laadittu alus-tava yleissuunnitelma linjauvaihtoehtoista sekä siihen liittyvä ympäristövaikutusten arviointi vuosina 2020-2021. Taustatietona on käytettä-vissä myös vuonna 2009 valmistunut Länsiradan maankäytön kehityskuvaselvitys, jossa tutkittiin Espoon, Kirkkonummen, Vihdin ja Lohjan radan-varren taajamien maankäyttövalmiuksia sekä kehitysmahdollisuuksia. Se pitää sisällään kolme maankäyttövaihtoehtoa, joissa mm. Veikkolaan sijoitettiin merkittävä määrä uusia asukkaita.

Veikkolassa ratavarauus on otettu huomioon alueen asemakaavojen muutoksissa. Radan aiheuttamia vaikutuksia maankäyttöön ei niissä ole kuitenkaan ennakoitu, koska aiemmin otaksuttiin ettei rataa toteuteta lähivuosisikymmeninä.

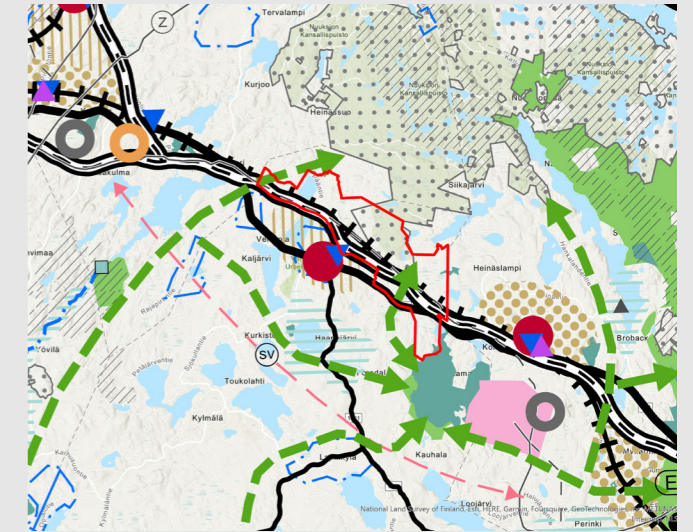
Kaavatyössä hyödynnetään radan yleissuunnit-telun yhteydessä laadittuja ja laadittavia selvi-tyksiä. Natura 2000 -alueena osoitetun Nuuksion kansallispuiston välittömän läheisyyden vuoksi laaditaan myös sitä koskeva Natura-arviointi. Tar-vittavat muut selvitykset tehdään kaavoituksen yhteydessä.

Kunnan tavoitteena on osoittaa osayleiskaavassa lähijunaliikennettä palvelevan Veikkolan aseman sijainti sekä sinne johtavat liikenneyhteydet. Aseman sijaintia on tarkennettu radan yleissuunnitte-lussa ja osayleiskaavan laadinnan yhteydessä.

Asemanseudun maankäytön lähtökohtana on sen osoittaminen osayleiskaavassa riittävän tehokkaasti toteutettavana alueena. Sinne sijoittuu asumisen lisäksi työpaikkoja ja palveluja. Aseman-seudusta kauempana olevilla alueilla maankäyttö on pääosin nykyisen mukaista pientalovaltaista asumista. Kilometrin etäisyydelle asemasta tulisi sijoittua noin 2000 - 2500 asukasta ja työpaikkaa, kun nykyisin asukkaita on kyseisellä etäisyydellä noin 1500 ja asemakaavoissa asumismahdolli-suuksia yli tuhannelle asukkaalle. Kaavaehdo-tuksessa tutkitaan asukas- ja työpaikkamäärien mahdollista nostamista edellä todetulla tavalla.

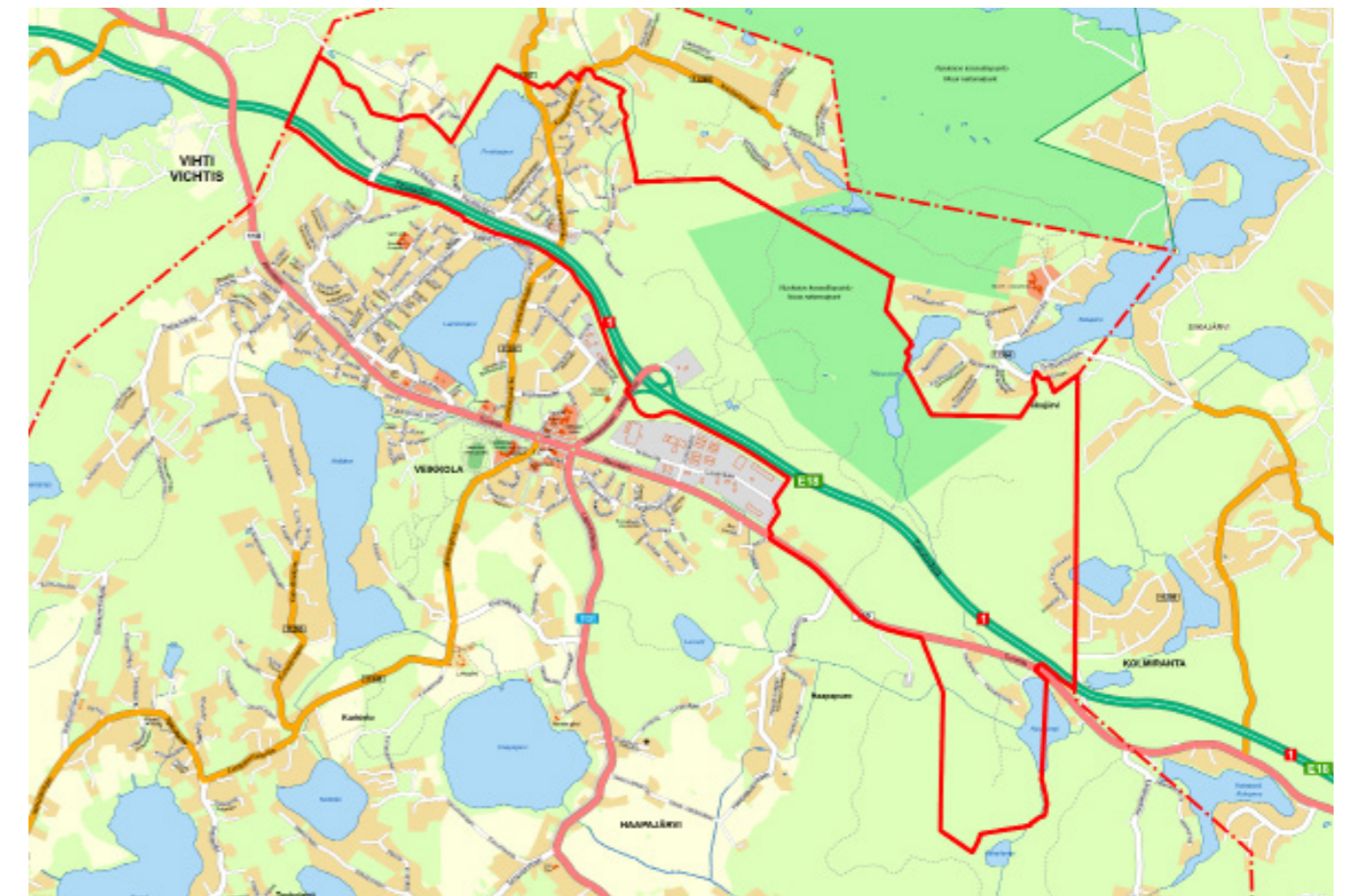
SUUNNITTELUTILANNE

Uusimaa-kaavassa 2050 on suunnittelualueelle osoitettu aluevarausmerkintänä Nuuksion sekä Soidensuon suojelualueet ja Nuuksion rajauk-seen liittyy myös Natura 2000 -alueen ominai-suusmerkintä. Suunnittelualuetta koskee myös keskustatoimintojen alueen keskus -merkintä Veikkolan nykyisen keskustan tuntumassa sekä sen ympärille sijoittuva taajamatoimintojen ke-hittämisvyöhykkeen kehittämisperiaatemerkin-tä. Lisäksi alueen kautta kulkee valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie, maakunnallisesti merkittävä tie, viheryhteystarpeen kehittämis-periaatemerkinntä sekä pääradan merkintä ja maakunnallisesti merkittävän liityntäpysäköinti-alueen kohdemerkintä.



Maakuntakaavatilanne

Alueella on voimassa Perälänjärven, Perälänkan-naksen, Suonsyrjän ja Metsäkallion asemakaavat sekä Veikkolan teollisuusalueen muutos ja myös osia Veikkolan asemakaavan sekä sen muutok-sen pientalokortteleista. Veikkolanportin asema-kaavan laatiminen Turunväylän eritasoliittymän alueelle on vireillä.



Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaava-alueen rajaus