



KIRKKONUMMEN

KAAVOITUS- OHJELMA

2023–2027

SISÄLTÖ

JOHDANTO.....	3
Kunnan osa-aluejako.....	4
OSAYLEISKAAVAT.....	5
Kaavoitusohjelman osayleiskaavahankkeet.....	5
Osayleiskaavahankkeet kartalla.....	6
Osayleiskaavakortit.....	7
Kantvik.....	7
Sundsberg.....	9
Kylmäla.....	11
Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävä.....	13
ASEMAKAAVAT.....	16
Asemakaavojen erityislaatuuskriteerit.....	16
Kaavoitusohjelman asemakaavahankkeet.....	17
Asemakaavahankkeet kartalla.....	18
Asemakaavojen hankekortit.....	19
Jokiniitty.....	19
Killinmäki.....	21
Kirkkolaakson kauppakeskus.....	23
Pedersinportti.....	25
Rajanotkontie.....	27
Tallinmäki.....	29
Tolsanjärvi.....	31
Tolsanportti.....	33
Villa Hagan puisto.....	35
Ervastinpuistikko.....	37
Gesterby.....	39
Jerikonmäki ja Sillataus.....	41
Keijukaislaakso.....	43
Kirkkolaakso, kortteli 196.....	45
Kirkkonummen asemakortteli.....	47
Louhosrinne I.....	49
Myllytorppa.....	51
Jollaranta.....	53
Munkkivuorenranta.....	55
Pikkalanlahti.....	57
Pippurniemi.....	59
Prikiranta.....	61
Harjuketo.....	63
Sepänkannas IV.....	65
Valkolammenkallio.....	67
Valkolammenranta.....	69
Jorvaksenkolmio.....	71
Majvikinportti.....	73
Masalanportti II.....	75
Sarvikinranta.....	77
Tassumäki.....	79
Högsäters.....	81
Inkilänportti.....	83
Itäinen Jorvaksenmylly.....	85
Läntinen Jorvaksenmylly.....	87
Masalan asemanseutu.....	89
Masalanportti III.....	91
Sarvikkinniitty.....	93
Suvimäki ja Majvik.....	95
Eerikinkartano.....	97
Hauklampi.....	99
Pohjoinen Siijakajärvi.....	101
Turuntie, kortteli 126.....	103
Veikkolanportti.....	105
Veikkola, kortteli 40.....	107



KIRKKONUMMEN KUNTA

Kaavoitusohjelma 2023–2027

KESKINEN

ETELÄINEN

ITÄINEN

POHJOINEN

JOHDANTO

Kaavoitusohjelma käsitellään kahdesti valtuustokaudessa

Kirkkonummen kaavoitusohjelman hankkeet vaikuttavat kunnan yhdyskuntarakenteeseen. Muutos voi tapahtua joko lähivuosikymmenten aikana tai lähivuosina riippuen onko hanke osayleiskaava vai asemakaava. Sundsbergin osayleiskaavoitus Länsiväylän varrella pantaneen vireille vuonna 2022. Keskustojen uudistus-työ jatkuu ja rantaradan vyöhykkeen määrätietoinen kaavoitus jatkuu. Veikkolassa varaudutaan ESA-rataan. Kaavoitusohjelma käsittelee uusien suunnittelukohteiden lisäksi useita asemakaavojen muutoksia.

Vallitsevan käytännön mukaan kuntapäätäjät käsittelevät ohjelman kahdesti valtuustokaudessa. Vuonna 2022 hyväksytään vuosien 2023-2027 kaavoitusohjelma ja seuraavan kerran se on päätäjäkäsittelyssä vuonna 2024. Ohjelman kaksi ensimmäistä vuotta ovat sitovia. Vireillä olevien ja käynnistyvien hankkeiden on määrä olla tasapainossa henkilöresurssien ja kunnan investointiohjelman kanssa. Hankkeiden priorisointi on tärkeää ja ohjelman toteuttamiskoriin on nostettu tärkeimmiksi arvioidut.

Viisivuotinen kaavoitusohjelma ohjaa Kirkkonummen kunnan maankäytön, liikennejärjestelmän ja kunnallistekniikan suunnittelua. Tavoitteena on johdonmukainen maankäyttö- ja kaavoituspolitiikka tarjoten kunnan päättäjille, yhteistyö- ja viranomaistahoille sekä kuntalaisille, suunnittelualueiden maanomistajille ja asukkaille sekä eri toteuttajatahoille tietoisuuden kunnan maankäytön lähivuosien tavoitteilasta. Ohjelman tavoitteena on myös edistää kunnan maanhankintaa.

Kaavanlaadintaan kytkeytyviä keskeisiä yhteistyötahoja ovat kunnassa kunnallistekniikka, Kirkkonummen Vesi, rakennusvalvonta ja ympäristösuojelu. Lisäksi kunnassa yhteistyötä tehdään yli palvelualojen. Ulkoisia asiakkaita hankkeiden osallisten lisäksi ovat mm. maanomistajakaavojen yhteistyökumppanit, rakennuttajatahot, kaavoitusta ohjaavat viranomaiset ja tekniset operaattorit.

Ohjelma tukeutuu laajaan tausta-aineistoon

Kaavoitusohjelma toteuttaa Kirkkonummen kuntastrategiaa, laadittuja kehityskuvia sekä Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelmaa sekä ottaa huomioon palveluverkkoselvitykset. Luonnollisesti Uusimaa-kaava 2050 (ts. maakuntakaava) ohjaa kunnan ison kuvan maankäytön suunnittelua. MAL-sopimus velvoittaa Helsingin seudun kuntia huolehtimaan asuntotuotannon lisäksi riittävästä asuinrakennusoikeuden kaavoittamisesta niin, että eheyttävä maankäyttö on taloudellista sijoittuen hyvin saavutettaville paikoille mahdollistaen asukkaille myös joukkoliikenteen käytön, lisäksi ratkaisulla edistetään seudun kunnianhimoisten ilmastotavoitteiden toteutumista.

Kirkkonummi on sitoutunut HINKU-kuntana hiilijalanjäljen merkittävään vähentämiseen. Kunnanvaltuuston päätöksellä kunta on sitoutunut tavoittelemaan kasvihuonepäästöjen vähentämistä 80 %:lla vuoden 2007 tasosta. Edellisen lisäksi Kirkkonummen kunta liittyi vuonna 2018 Euroopan komission kaupunginjohtajien ilmastopöytäkirjaan (Covenant of Mayors for Climate and Energy). Sopimukseen liittyneet kaupungit ja kunnat sitoutuvat tavoittelemaan vähintään 40 % kasvihuonekaasupäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä minkä vuoden 1990 tasoon verrattuna.

Ilmaston muutoksen hillintätoimenpiteet ovat haastavia ja valveutuneena kuntana Kirkkonummi haluaa osaltaan esimerkiksi eheyttää yhdyskuntarakennetta sijoittamalla uudet asunnot, palvelut ja työpaikat hyvän joukkoliikenteen sekä olemassa olevien teknisten verkostojen vaikutusalueelle. Näin asukkaille, asiakkaille ja työntekijöille mahdollistuu vähähiilinen elämäntapa. Kirkkonummella asemakaavat tähtäävät keskuksissa ja asemanseuduilla monipuolisiin palveluihin vaikuttaen liikkumistarpeen vähentämiseen ja kestäviin liikkumistapavalintoihin.

KUNNAN OSA-ALUEJAKO

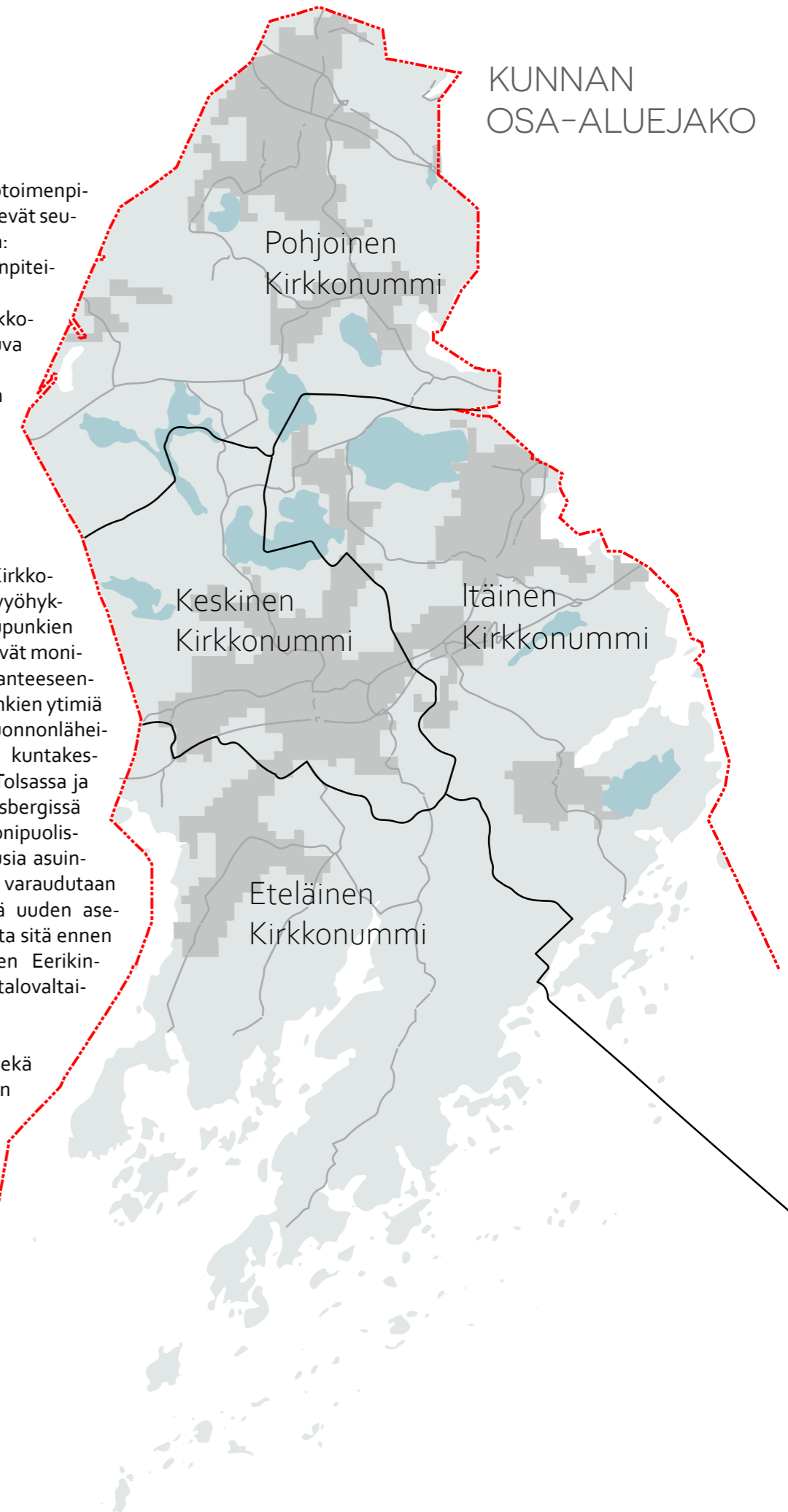
Kunnan maankäytön ja ilmastotoimenpiteiden keskeiset tavoitteet ilmenevät seuraavista strategisista asiakirjoista:

- Kirkkonummen ilmastotoimenpiteiden tiekartta (v. 2019)
- Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (v. 2020)
- Kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma (SECAP, v. 2021).

Kaavoitusohjelman keskeinen sisältö

Kunnan tavoitteena on luoda Kirkkonummen keskeiselle taajamavyöhykkeelle, radanvarteen pikkukaupunkien helminauha, josta asukkaat löytävät monipuoliset lähipalvelut ja elämäntilanteeseensa sopivan asunnon. Pikkukaupunkien ytimiä täydentävät pientalovaltaiset, luonnonläheiset ja laadukkaat asuntoalueet kuntakeskuksen ja Masalan lisäksi myös Tolsassa ja Jorvaksessa. Kantvikissa ja Sundsbergissä meren läheiset asuntoalueet monipuolistavat kuntakuvaa ja tarjoavat uusia asuinmahdollisuuksia. Veikkolassa varaudutaan ESA-radan toteutumisen myötä uuden asemanseudun rakentamiseen, mutta sitä ennen toteutetaan kulttuurihistoriallisen Eerikin kartanon maille laaja uusi pientalovaltainen asuntoalue.

Keskusten ja asemanseutujen sekä saavutettavuudeltaan edullisten pientaloalueiden määrätietoinen kehittäminen jatkuu kuntastrategian mukaisesti. Tavoitteena on tarjota monipuolisia asuinmahdollisuuksia Kirkkonummen kauniissa ja luonnonläheisissä maisemissa. Näin myös kunnan väestönkasvu vauhdittuu.





OSAYLEISKAAVAT

Kunta on lainvoimaisten yleiskaavojen piirissä: Kirkkonummen yleiskaava 2020 sekä Saaristo- ja rannikkoalueiden osayleiskaava ohjaavat maankäytön toteuttamista. Uusia osayleiskaavoja laaditaan alueille, joilla yleiskaavan mukainen maankäyttö on vanhentunut ja uusi maankäyttö edellyttää yleiskaavan muuttamista. Alueellinen kehityskuva on osayleiskaavoituksen yksi tärkeä lähtöaineisto ja siitä ilmenee alueen pitkän aikavälin kehittämisteemat sekä kartta, jossa on yleispiirteisesti esitetty maankäytön painopistealueet ja tavoitteita.

Kaavoitusohjelman mukaisesti laaditaan Kantvikin ja Sundsbergin osayleiskaavojen lisäksi Kirkkonummen pohjoisen liikennekäytävän, Kylmälän ja Luoman osayleiskaavat. Kaavoitusohjelmaa uudistettaessa tavoitteeksi asetettiin korkeintaan kahden osayleiskaavan samanaikainen vireilläolo. Luoman osayleiskaavoitusta ei ole edistetty, koska kunta vastustaa alueelle kaavailtua lähijunaliikenteen varikkoa.

Osayleiskaavat ovat hankkeina haastavia niin työmäärältään kuin taloudellisestikin. Perinteisesti varsinaisen kaavan laadintatyö tehdään kunnassa, mutta suunnittelun edellyttämät inventoinnit, selvitykset ja yleissuunnitelmat tehdään konsulttityönä. Ennen maankäy-

tön suunnittelun aloittamista selvitetään lähtötietojen ajantasaisuus ja poikkeuksetta niitä on päivitettävä sekä laadittava uusia inventointeja ja selvityksiä. Myös suunnittelun edetessä tarvitaan konsulttiapua lisäselvityksien, yleissuunnitelmien ja arviointien laatimisessa.

Kuntastrategia, kehityskuvat ja kunnan ilmastopoliittiset linjaukset ohjaavat yleiskaavoitusta, lisäksi otetaan huomioon palveluverkkojen kehittämistavoitteet sekä liikennejärjestelmäsuunnitelmien johtopäätökset. Niin ikään hallittu yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, alueiden saavutettavuuden edistäminen ja asukkaille tarjottava joukkoliikenteen palvelutaso ovat keskeisiä tarkasteltavia asioita yleiskaavatyössä. Menneinä vuosina on tehty merkittävät panostukset liikennejärjestelmäsuunnitteluun ja liikenteen kehittämistavoitteiden kirkastamiseen kunnassa. Niin ikään yleiskaavoituksen yhteydessä laaditaan mm. hulevesien käsittelyn yleissuunnitelmia ja taajama-alueille kaavatalousselvityksiä. Lähtötietoaineistojen monipuolinen hyödyntäminen suunnittelussa on keskeistä yleiskaavoituksessa. Asukkaiden laadukas elinympäristö, hyvinvointi ja arjen sujuvuus perustuvat merkittävilta osin juuri yleiskaavoitukseen, johon Kirkkonummen kunta on panostanut ja panostaa myös tulevaisuudessa.

KAAVOITUSOHJELMAN OSAYLEISKAAVAHANKKEET

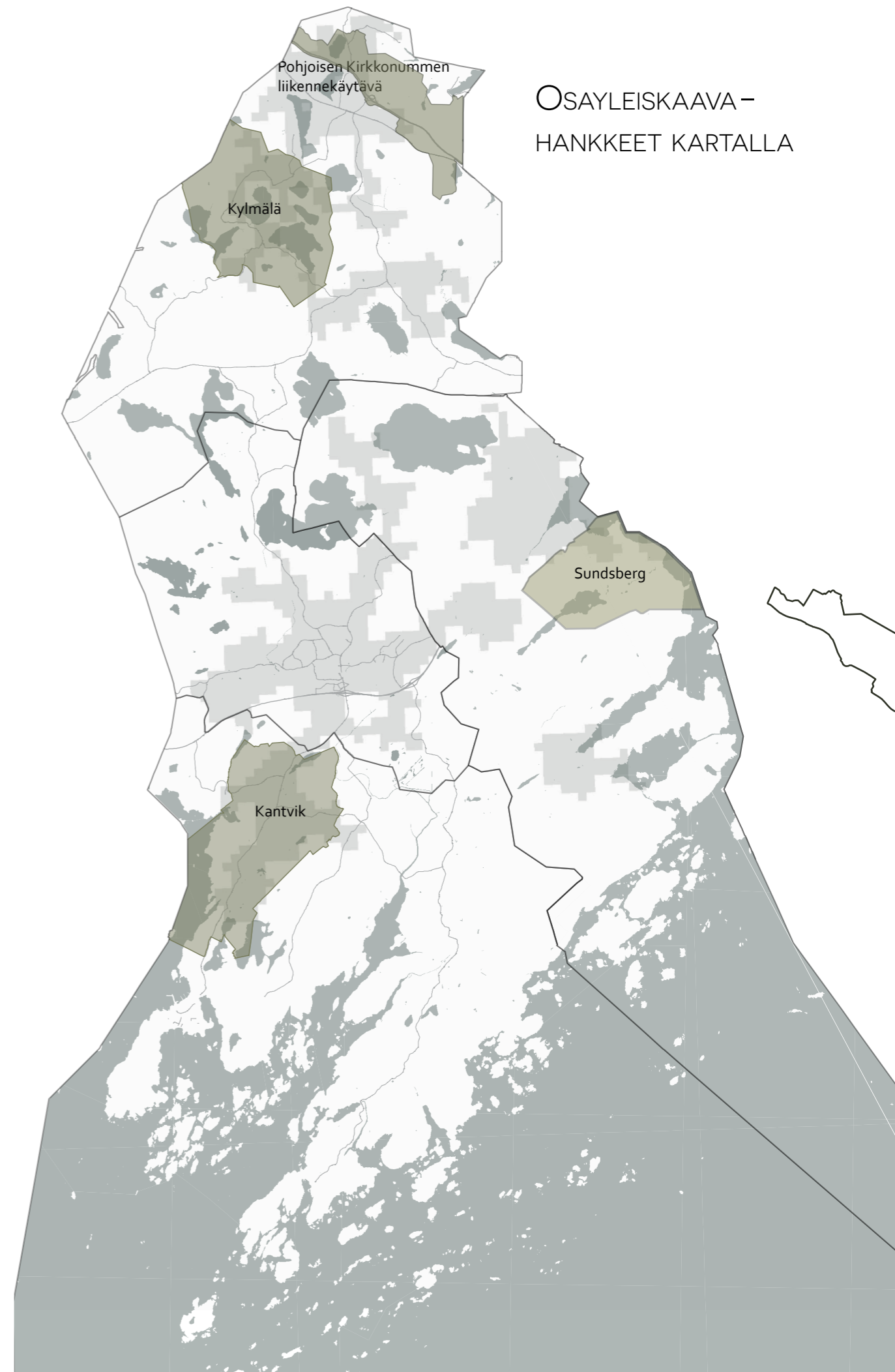
TOTEUTUSKORI 2023–2024:

- KANTVIKIN OSAYLEISKAAVA
- SUNDSBERGIN OSAYLEISKAAVA
- KYLMÄLÄN OSAYLEISKAAVA
- POHJOISEN KIRKKONUMMEN LIIKENNEKÄYTÄVÄN OSAYLEISKAAVA

ODOTUSKORI 2025–2027:

- KUNTAKESKUKSEN 3. VAIHEEN OSAYLEISKAAVA
- LUOMAN OSAYLEISKAAVA
- PIKKALANLAHDEN JA VUOHIMÄEN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVA – HANKKEET KARTALLA



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 Sepänkansken 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 syväväylään 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 lähtökohdaksi 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 Sarvvikin 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 Sarvvikin 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 kasvukohteena. 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 vetoimatekijöitä.

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

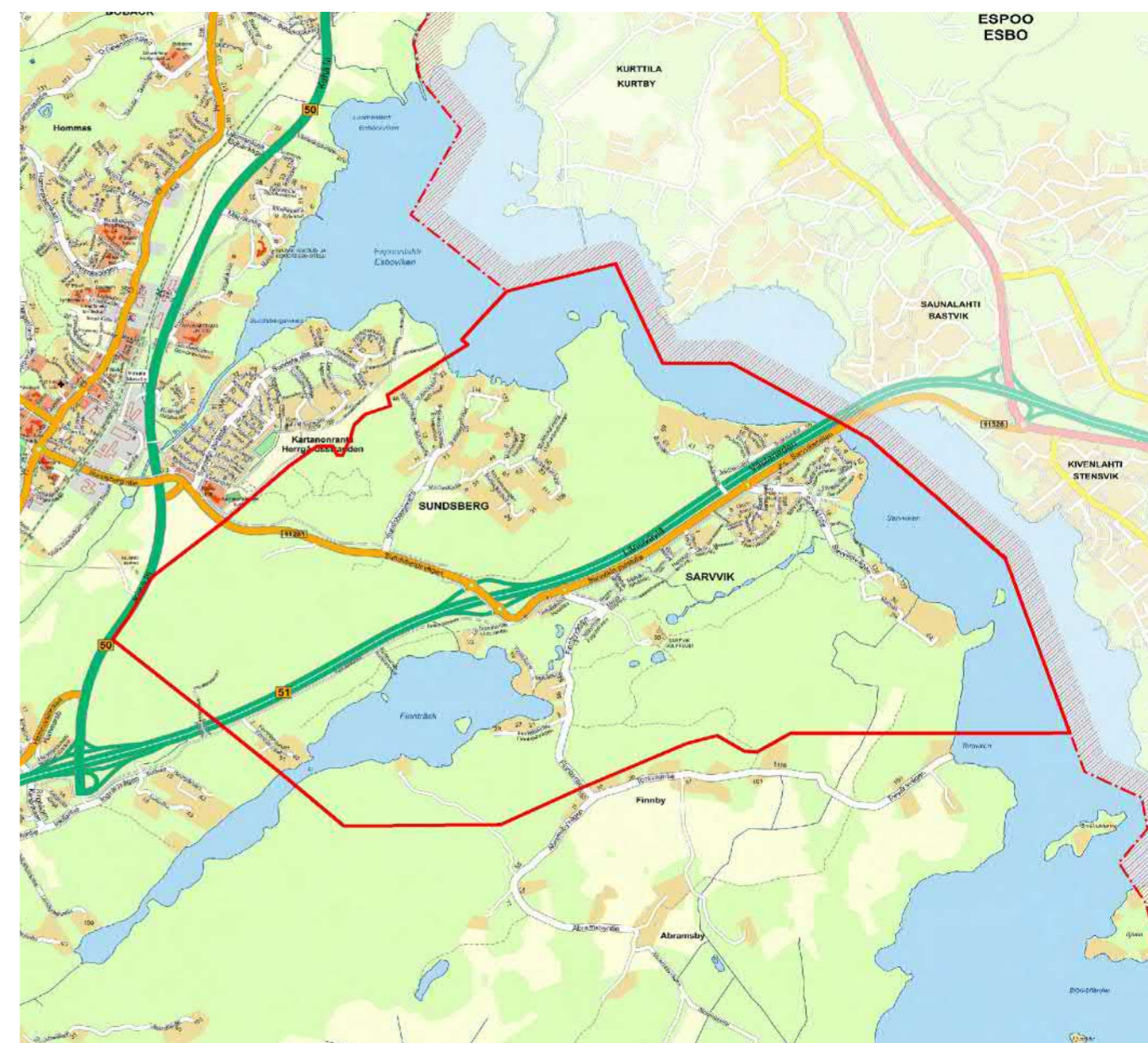
SUUNNITTELUTILANNE

Uusimaa-kaavassa 2050 keskeinen alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, jonka läpi kulkee viherysteysteyste 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 Sarvvikin 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. Suunnitteluala 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 liittäntoimintana myös hevostalous. Itäosa on myös rakenteeltaan tiiviimpää ja sen sijainti lähempänä Veikkolan taajamaa aiheuttaa painetta asutuksen leviämiselle 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. Maanomistuksikoita 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 suunnittelualan 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 merkittäväälle asumisen lisäykselle. Suuri osa suunnittelualan vesihuoltoa on kiinteistökohtaisten ratkaisujen varassa, mutta osalle aluetta on aloitettu vesiosuuskunnan toteuttaminen vuonna 2020.

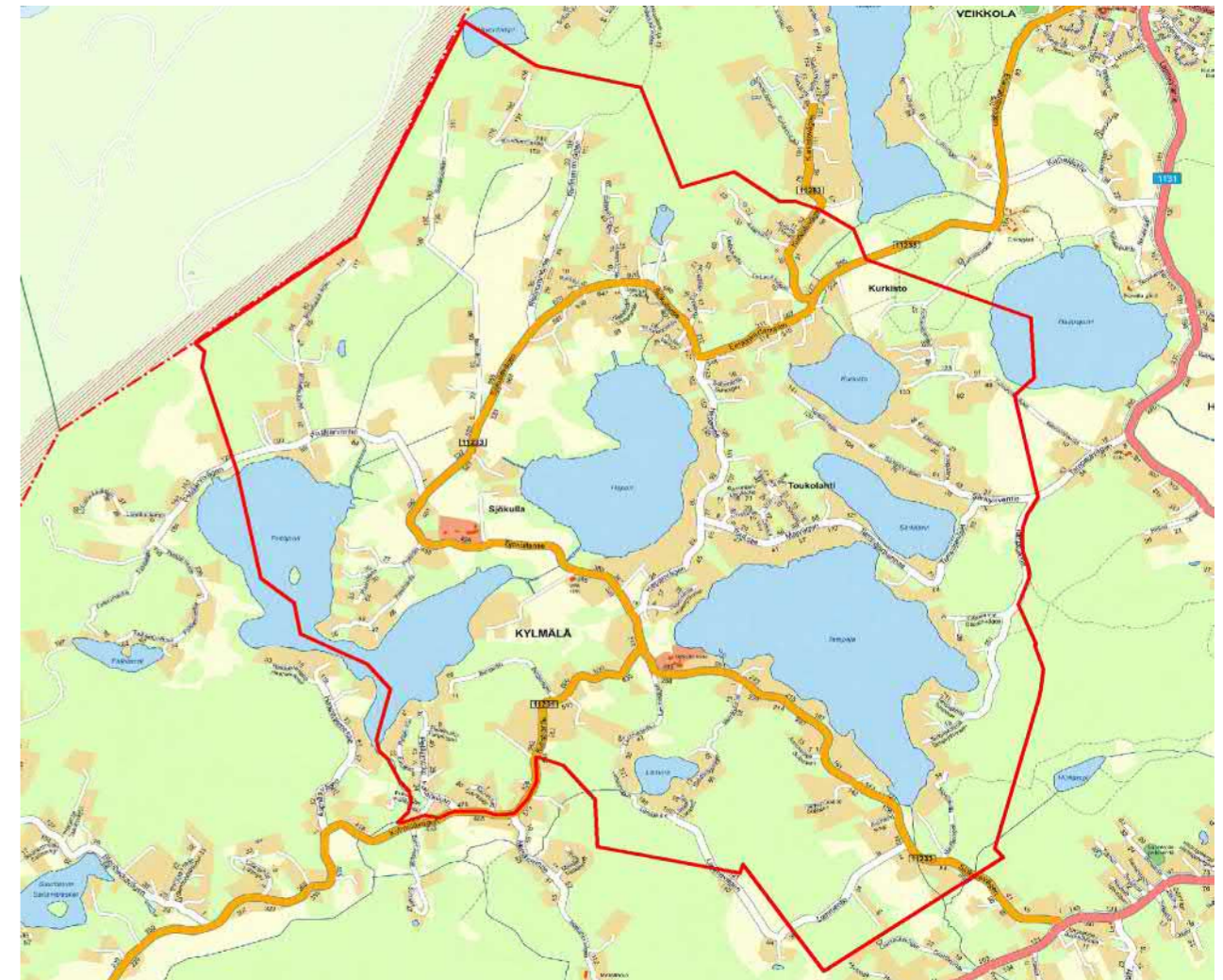
SUUNNITTELUTILANNE

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 Sjökullan oppimiskeskuksen ja Lugnetin asemakaavat.

Osayleiskaavaluonnos oli yhdyskuntatekniikan lautakunnan käsittelyssä 25.3.2010 (§ 22) ja osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä syksyllä 2016 (kh 1.6.2015, § 195). Tämä jälkeen on tehty mm. maankäyttö- ja rakennuslakiin muutoksia, jotka edellyttävät tarkistetun ehdotuksen laatimista. Kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditaan ns. kaavoittajan vastineet valmisteltaessa tarkistettu ehdotus päätöksentekoa varten. Tarkistettu kaavaehdotuksen jälke- ken 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-tisuunnitelman ja sen valmisteluaineisto oli nähtävillä kesällä 2020 (ytl 23.4.2020, § 48). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty vuonna 2021 ytl 20.5.2021, § 68), sillä suunnittelualuetta laajennettiin Veikkolan keskustasta Espoon suuntaan. 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 yleissuunnitelman 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 kehittymismahdollisuuksia. 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 yleissuunnitelun yhteydessä laadittuja ja laadittavia selvityksiä. Natura 2000 -alueena osoitetun Nuuksion kansallispuiston välittömän läheisyyden vuoksi laaditaan myös sitä koskeva Natura-arviointi. Tarvittavat muut selvitykset tehdään kaavoituksen yhteydessä.

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

Asemanseudun maankäytön lähtökohtana on sen osoittaminen osayleiskaavassa riittävän tehokkaasti toteutettavana alueena. Sinne sijoittuu asumisen lisäksi työpaikkoja ja palveluja. Asemanseudusta 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 asumismahdollisuuksia yli tuhannelle asukkaalle. Kaavaehdotuksessa tutkitaan asukas- ja työpaikkamäärien mahdollista nostamista edellä todetulla tavalla.

SUUNNITTELUTILANNE

Uusimaa-kaavassa 2050 on suunnittelualueelle osoitettu aluevarausmerkintänä Nuuksion sekä Soidensuon suojelualueet ja Nuuksion rajaukseen liittyy myös Natura 2000 -alueen ominaisuusmerkintä. Suunnittelualuetta koskee myös keskustatoimintojen alueen keskus -merkintä Veikkolan nykyisen keskustan tuntumassa sekä sen ympärille sijoittuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen kehittämisperiaatemarkintä. Lisäksi alueen kautta kulkee valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie, maakunnallisesti merkittävä tie, viheryhteystarpeen kehittämisperiaatemarkinnat sekä pääradan merkintä ja maakunnallisesti merkittävän liityntäpysäköinti-alueen kohdemerkintä.



Maakuntakaavatilanne

Alueella on voimassa Perälänjärven, Perälänkanaksen, Suonsyrjän ja Metsäkallion asemakaavat sekä Veikkolan teollisuusalueen muutos ja myös osia Veikkolan asemakaavan sekä sen muutoksen pientalokortteleista. Veikkolanportin asemakaavan laatiminen Turunväylän eritasoliittymän alueelle on vireillä.



Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaava-alueen rajaus



ASEMAKAAVAT

Kaavoitusohjelman asemakaavat näyttävät suunnan missä maankäyttö uudistuu kymmenen vuoden aikana. Kunnan strategiset maankäyttölinjaukset sekä alueiden kaavatalous, saavutettavuus ja joukkoliikenteen palvelutaso sekä elinkeinopoliittinen merkittävyys ovat vaikuttaneet siihen, mitkä hankkeet ovat ohjelman vuosien 2023 ja 2024 toteuttamiskorissa.

Kirkkonummella kiinnostus pientaloasumiseen on kasvussa ja etenkin hyvällä sijainnilla olevat alueet ovat haluttuja kuten myös meren ja vesistöjen läheisyydessä sijaitsevat alueet. Pientalovaltaisuus, laadukkaat palvelut, arjen sujuvuus sekä lähiluonto ovat kunnan vetovoimatekijöitä. Kaavoitusohjelman pientaloalueet sijaitsevat kehittyvien pikkukaupunkien tuntumassa tai muutoin hyvin saavutettavilla alueilla kuten rantaradan asemapaikkojen vaikutusalueilla sekä Kantvikissa ja Veikkolassa.

Elinkeinoelämä vaatimus työvoiman saatavuuden turvaamiseksi tarkoittaa kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista kuntaan. Samaan tähtää MAL-sopimus, jonka mukaan Kirkkonummen tulisi saavuttaa liki 440 uuden asunnon vuosituotanto. Kunnan tavoitteena on tarjota monipuolisia asumisvaihtoehtoja ja ylläpitää riittävä asumisen kaavavaranto, joka oli noin 285 000 k-m² (MAL-seuranta v. 2022). Varannosta yli puolet on

pientalojen rakennusoikeutta. Yleisesti kunnan kaavavaranto on säilynyt hyvällä tasolla.

Kirkkonummen liikekeskustan sekä Masalan ja Jorvaksen asemanseutujen merkittävät kehittämishankkeet ovat kaavoitusohjelman toteuttamiskorissa. MAL-sopimuksen mukaisesti kunnan on vuosittain kaavoitettava uutta asuinrakennusoikeutta noin 40 000 k-m². Kaavoitusohjelman kahden sitovan vuoden aikana on myynnissä tai vuokrattavissa noin 70 omakotitonttia. Suunnittelukauden päätyttyä arvioidaan kunnan omistuksessa olevalle maalle kaavoitetun yli 460 tonttia. Kirkkonummella on yksityisten maanomistajien mailla tällä hetkellä rakentamattomia omakotitontteja noin 25 ja suunnittelukauden aikana niitä on arvioitu tulevan lisää noin 250.

Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen jatkuu laajassa vuorovaikutuksessa eri tahojen kanssa. Suunnittelukaudella kaavoitetaan uutta liike-, palvelu- ja yritystilaa, lisäksi vanhentuneiden työpaikka-alueiden kaavoja päivitetään. Valmiita kunnan maalle kaavoitettuja yritystontteja on tarjolla vähän. Ohjelman ulkopuolelta on mahdollista nostaa vireille elinkeinopoliittisesti tai muutoin kunnan kehittämisen näkökulmasta tärkeitä hankkeita.

ASEMAKAAVOJEN ERITYISLAATUISUUSKRITEERIT



ASUMINEN



ELINKEINOT JA PALVELUT



VIHKISTYS JA LIIKUNTAPALVELUT



HIILINEUTRAALISUUS



KULTTUURI- JA MAISEMA-ARVOT



LUONTOARVOT



MAANKÄYTTÖSOPIMUS



KAAVOITUSOHJELMAN ASEMAKAAVAHANKKEET

KESKINEN KIRKKONUMMI

TOTEUTUSKORI 2023-2024

- 1 JOKINIITTY (ALOITUS V. 2024)
- 2 KILLINMÄKI (ALOITUS V. 2024)
- 3 KIRKKOLAAKSON KAUPPAKESKUS
- 4 PEDERSINPORTTI (ALOITUS V. 2023)
- 5 RAJANOTKONTIE (ALOITUS V. 2023)
- 6 TALLINMÄKI
- 7 TOLSANJÄRVI
- 8 TOLSANPORTTI (ALOITUS V. 2023)
- 9 VILLA HAGAN PUISTO (ALOITUS V. 2023)

ODOTUSKORI 2025-2027

- 10 ERVASTINPUUSTIKKO
- 11 GESTERBY
- 12 JERIKONMÄKI JA SILLANTAUUS
- 13 KEIJUKAISLAAKSO
- 14 KIRKKOLAAKSO, KORTTELI 196
- 15 KIRKKONUMMEN ASEMAKORTTELI
- 16 LOUHOSRINNE I
- 17 MYLLYTORPPA

ALEMPI ODOTUSKORI

- GESTERBYN KAMPUS
- MUNKINMÄENPUISTO
- LINDAL
- PAPPILANMÄENPUISTO
- PULKUKSENLAAKSO I
- LOUHOSRINNE II

ETELÄINEN KIRKKONUMMI

TOTEUTUSKORI 2023-2024

- 18 JOLLARANTA (ALOITUS V. 2024)
- 19 MUNKKIVUORENRANTA (ALOITUS V. 2023)
- 20 PIKKALANLAHTI
- 21 PIPPURNIEMI (ALOITUS V. 2023)
- 22 PRIKIRANTA

ODOTUSKORI 2025-2027

- 23 HARJUKETO
- 24 SEPÄNKANNAS IV
- 25 VALKOLAMMENKALLIO
- 26 VALKOLAMMENRANTA

ALEMPI ODOTUSKORI

- ETELÄINEN SYVÄJÄRVI
- RISTIKALLIO
- STORTRÄSK

ITÄINEN KIRKKONUMMI

TOTEUTUSKORI 2023-2024

- 27 JORVAKSENKOLMIO (ALOITUS V. 2024)
- 28 MAJVIKINPORTTI (ALOITUS V. 2023)
- 29 MASALANPORTTI II (ALOITUS V. 2023)
- 30 SARVVIKINRANTA
- 31 TASSUMÄKI (ALOITUS V. 2024)

ODOTUSKORI 2025-2027

- 32 HÖGSÄTERS
- 33 INKILÄNPORTTI
- 34 ITÄINEN JORVAKSENMYLLY
- 35 LÄNTINEN JORVAKSENMYLLY
- 36 MASALAN ASEMANSEUTU
- 37 MASALANPORTTI III
- 38 SARVVIKINIITTY
- 39 SUVIMÄKI JA MAJVIK

ALEMPI ODOTUSKORI

- AAVARANTA
- METSÄTORPPA

POHJOINEN KIRKKONUMMI

TOTEUTUSKORI 2023-2024

- 40 EERIKINKARTANO
- 41 HAUKLAMPI
- 42 POHJOINEN SIIKAJÄRVI
- 43 TURUNTIE, KORTTELI 126 (ALOITUS V. 2023)
- 44 VEIKKOLANPORTTI

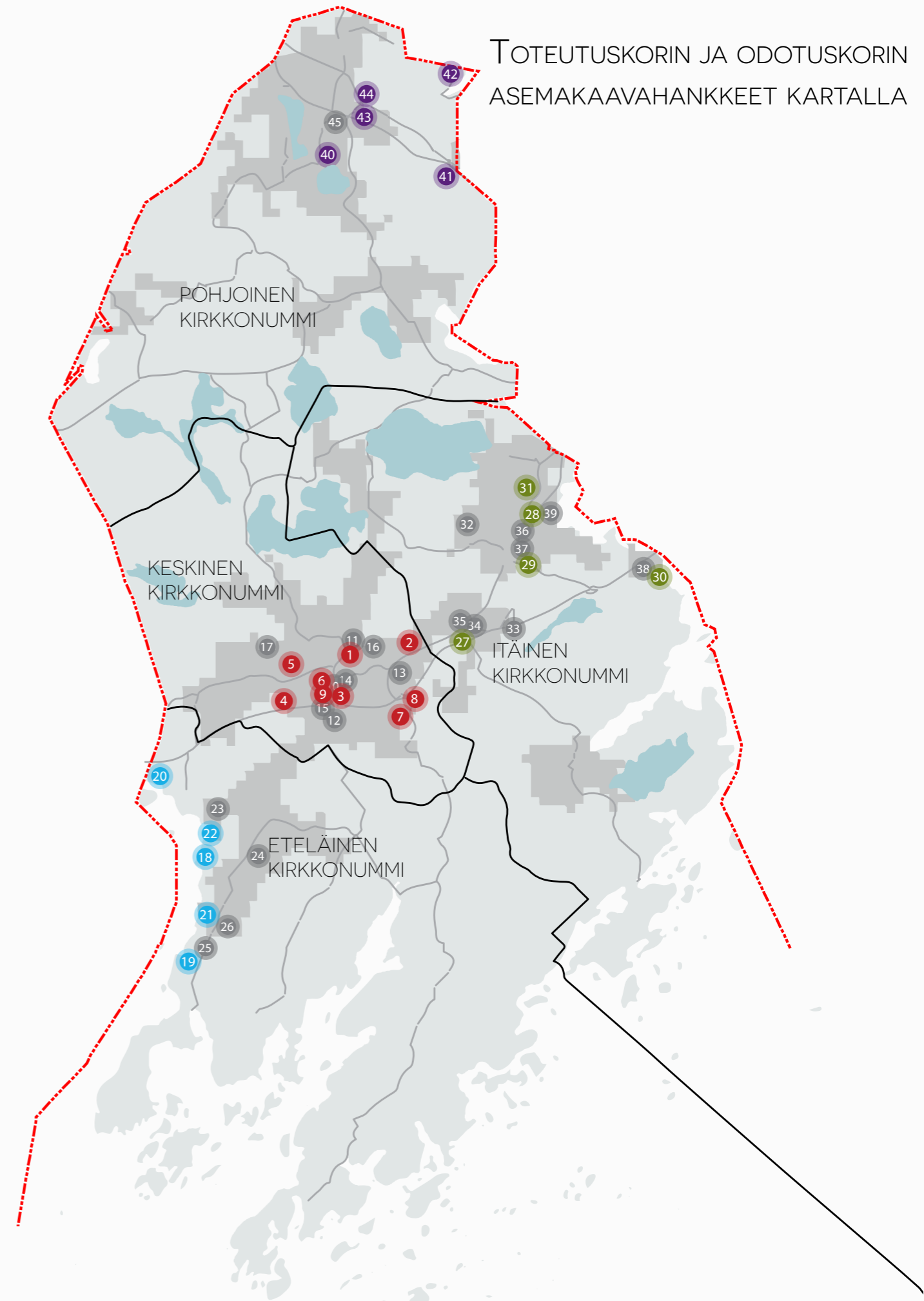
ODOTUSKORI 2025-2027

- 45 VEIKKOLA, KORTTELI 40

ALEMPI ODOTUSKORI

- VEIKKOLA LÄNTISET ASUNTOALUEET
- VEIKKOLAN TEOLLISUUSALUE II

TOTEUTUSKORIN JA ODOTUSKORIN ASEMAKAAVAHANKKEET KARTALLA





HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Kirkkonummen liikekeskustan pohjoispuolella Gesterbyn kerrostaloalueen ja Kantohaan pientaloalueen eteläpuolella, hyvinvointikeskuksen itäpuolella ja puromaisen Jolkbyn joen äärellä. Hankkeen tavoitteena on toteuttaa uudentyyppistä senioriasumista, jonka toteutuksessa hyödynnetään mm. asumisen uusia innovaatioita ja tarjotaan asukkaille uudentyyppisiä hyvinvointipalveluja. Hankkeen taustalla on Kirkkonummen kunnan osallistuminen mm. Aalto-yliopiston ja YM:n vetämään MONIA-hankkeeseen, jonka yhteydessä kehitetään erityisesti muistisairaiden asukkaiden asumista, osana ei-laitosmaista, integroitua asumista.

Alun perin hyvinvointikeskuksen paikalle oli määrä rakentaa oppimiskeskus pallokenttineen. Pallokentän alue, jonne senioriasumista suunnitellaan, sijaitsee nä-

kyvällä paikalla ja hyvin saavutettavalla paikalla. Uuden rakentamisen volyymin on oltava riittävän tehokasta, mutta samalla on otettava huomioon lähiympäristö. Paikan läheisyydessä on laajat virkistysalueet.

Hyvinvointikeskuksen ja oppimiskeskukseen edellyttämät liikennejärjestelyt on toteutettu. Gesterbyntien bussipysäkit sekä liikenneturvalliset kävelyä ja pyöräilyä palvelevat kulkuyhteydet alikulkutunneleineen ovat valmiina. Senioriasuntojen alueelle ajoneuvo- ja huoltoyhteys järjestetään hyvinvointikeskuksen tontin kautta.

Uusi hyvinvointikeskus, jonka välittömään läheisyyteen uutta senioriasumista suunnitellaan, on aloittanut toimintansa syksyllä 2023.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke toteuttaa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavaa ollen seudun ja kunnan strategioiden mukainen. Toteutuessaan hanke edistäisi kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on hyvin saavutettavalla paikalla sijaiten niin ikään olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella. Uudisrakentaminen ei edellytä erityisiä toimenpiteitä esim. katurakentamisen osalta. Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu kunnan omistamalle maalle. Alueelle toteutettavat senioriasunnot tuottavat kunnalle joko myynti- tai vuokratuloja. Hanke ei kuitenkaan ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, vaikka edellä senioriasuminen toteutuessaan tarjoaa uusia asuin- ja työmahdollisuuksia. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutavuutensa ansiosta.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hanke ei vaaranna olemassa olevan asemakaavan mukaisia kulku- ja virkistysyhteyksiä. Alueella ei ole luonnonsuojellisesti merkittäviä lajeja.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kirkkonummen liikekeskustan palvelutarjonta laajenee pohjoiseen hyvinvointikeskuksen toteutuksen myötä. Hyvinvointikeskus, uimahalli ja Jokirinteen oppimiskeskus synnyttävät uuden toiminnallisen solmukohtan. Edellä mainitut toiminnot lisäävät Gesterbyntien liikennettä, millä on vaikutuksia mm. liikenteen toimivuuteen alueella. Edellä kuvattu kehitys johtanee siihen, että uusi kiertoliittymä on rakennettava Gesterbyntien ja Överbyntien risteykseen sekä lisäkaistat Överbyntien ja Vanhan Ranta-tien väliselle yhteydelle. Edellä kuvatut liikkumista edistävät ja liikenneturvallisuutta parantavat uudistukset ovat vuonna 2020 valmistuneen Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman mukaisia. Alueen asemakaavat, jotka mahdollistavat edellä kuvatut liikennejärjestelyt, on uudistettu vuonna 2021.

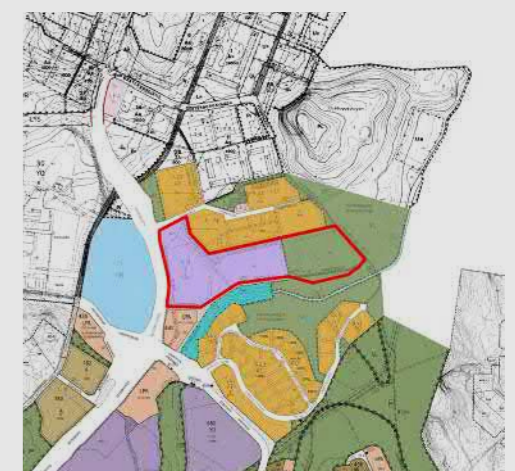
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-asekaavasta



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee nykyisen Killinmäen hoitolaitoksen ja sen lähialueen maastossa Vanhan Rantatien äärellä sekä Laajakallion ja Jorvaksen välisellä vyöhykkeellä. Hoitolaitoksen toiminta on päätynyt vuonna 2018. Kirkkonummen kunta on hankkinut alueen omistukseensa vuonna 2019.

Hankkeen tavoitteena on toteuttaa alueelle pientalovaltaista asumista siten, että tehokkaampi asuminen sijoittuu Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa osoitetun julkisten palvelujen alueelle, Vanhan Rantatien ja uuden kehämäisen yhteyden varrelle. Tarvittavilta osin yhteyden toteuttamiseen varaudutaan, mutta kokonaisuudessaan sitä ei toteuteta tässä hankkeessa. Myös kunnan palvelutarpeet otetaan huomioon kaavaa laadittaessa. Vanha Rantatie on bussiliikenteen runkolinja. Suunnittelussa on niin ikään otettava huomioon Laajakallion ja Jorvaksen alueiden maankäyttö. Alue

kytkeytyy Keskusmetsään ja siksi sen virkistyskäyttö ohjauksena on tärkeällä sijalla suunnittelussa.

Alueen kaavoitus mahdollistaa Killinmäen länsipuoleisen Louhosrinteen uuden asuntoalueen käyttöönoton, kun Vanhalle Rantatielle toteutettavasta uudesta risteyksestä rakennetaan kuntakeskuksen pohjoispuolelle kehämäisen yhteyden (Vanha Rantatie - Gesterbyntie) ensimmäinen vaihe. Pitkällä aikavälillä uuden kadun kautta pyritään ohjaamaan merkittävä määrä ajoneuvoliikennettä sekä myös bussivuoroja kuntakeskuksen pohjoisilta asuntoalueilta Jorvaksen junaseisakkeelle ja Jorvaksenportin eritasoliittymään Länsiväylällä.

Vanhan Rantatien risteysalueen tuntumaan on mahdollista sijoittaa päiväkotia, lähikauppa tai toimitilaa yrityksille. Risteysalueesta on mahdollista kehittää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeinen paikka, mikä edellyttää alueen rakentamista korkealaatuisesti.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Mikäli alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella sekä hyvin saavutettavalla alueella. Tosin alueen tavoiteltu rakentamisen määrä edellyttää uuden kunnallistekniikan rakentamista alueelle, jonka joukkoliikenteen palvelutason on hyvä. Vanhan Rantatien ja uuden kehämäisen yhteyden risteysalue on suunniteltava ottaen huomioon Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan maankäyttöpotentiaali.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke, joka sijoittuu kunnan omistamalle alueelle, ei ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, mutta uusilla asukkailla on myönteinen vaikutus Jorvaksen asemaseudun sekä Kirkkonummen ja Masalan liikekeskusten palvelujen monipuolistumiselle. Hankkeessa tutkitaan myös yritystonttien sijoittamista alueelle ja tällöin voi syntyä useita kymmeniä uusia työpaikkoja.

Kaavoitettavat asumisen ja työpaikkojen tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja. Kunta on tutkinut laitoksen rakennusten käyttömahdollisuuksia ja ne otetaan huomioon suunnittelussa. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta sekä etenkin jos rakentaminen on puu- ja massiivipuultaista.

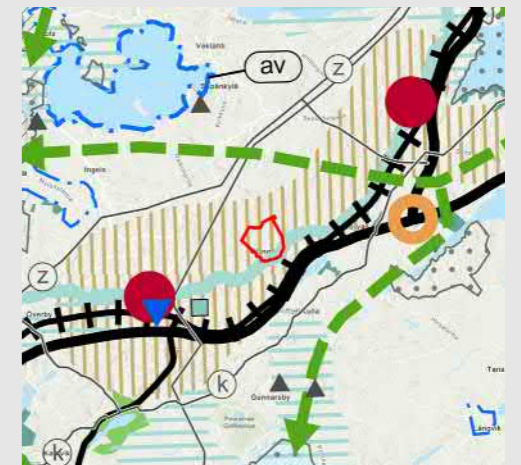
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen luontoarvot on osin selvitetty ja ne otetaan huomioon suunnittelussa. Alueen suunnittelussa pääpaino on laadukkaana kaupunkikuvan toteutuksessa.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kunnan on edistettävä kuntakeskuksen pohjoispuoleisen uuden kehämäisen yhteyden toteuttamista Jorvakselta Gesterbyn alueelle, sillä merkittävä osa kuntakeskuksen pohjoisen osan asukkaiden ajoneuvoliikenteestä Helsingin suuntaan on saatava siirtymään edellä mainitulle yhteydelle. Näin liikekeskustan ennustettua ruuhkautumista voidaan vähentää. Toisaalta Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa osoitetun uuden kehämäisen yhteyden varrelle olisi toteutettava riittävä määrä asumista, jotta se mahdollistaisi toimivan joukkoliikenteen.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKOLAAKSON KAUPPAKESKUS

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 23.4.2020 (§ 49). Hankkeeseen liittyviä viitesuunnitelmia on myös käsitelty kuntakehitysjaostossa ja kuntatekniikan lautakunnassa vuosina 2018, 2019 ja 2020. Lisäksi kunta ja maanomistajataho ovat solmineet asemakaavan käynnistämissopimuksen.

Hanke koskee Kirkkonummen liikekeskustassa sijaitsevaa Kirkkolaakson kauppakeskusta, jota suunnitellaan laajennettavaksi Limnellin aukiolle, osin rakentamattomalle asuinkerrostalokorttelille ja mahdollisesti Kirkkonummentien uudistettavan rautatiesillan alle. Tavoitteena on liikekeskustan palvelutarjonnan monipuolistuminen ja vetovoiman parantaminen. Hankkeessa tutkitaan myös mm. asuinrakentamista kauppakeskuksen yhteyteen. Suunnittelualue rajautuu Asematiehen ja rantarataan sekä Kirkkolaaksossa

kauppakeskuksen itäpuoleiseen kerrostalokortteliin, puistoon ja Saloviuksentiehen.

Toteutuessaan kauppakeskuksen laajentaminen ja asuntorakentaminen lisäävät ajoneuvoliikennettä ja sen vaikutukset liikekeskustassa selvitetään, kuten myös hankkeen kaupalliset vaikutukset. Keskeinen suunnitteluhaaste on alueelle sopiva uudisrakentamisen määrä ja sen vaikutus kaupunkikuvaan näkyvän sijaintinsa takia. Alueella pysäköinnin järjestämisessä huomioidaan niin asiakkaiden kuin asukkaiden tarpeet sekä kaupunkikuva.

Rautatiesillan uusiminen nelikaistaisena edellyttää tarkkaa suunnittelua ja se kytkeytyy kaavamuutokseen niin, että sillan suunnittelussa ja toteuttamisessa otetaan huomioon mm. kulkuyhteydet kauppakeskukseen. Junien ja bussien matkustajien sujuvaan arkeen kuuluu myös helppo asiointi kaupallisissa palveluissa.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen vahvistaen Kirkkonummen liikekeskustan kehittymistä. Mikäli kaupakeskuksen yhteyteen toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella.

Alueen saavutettavuus on hyvä, sillä esim. joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä mm. läheisen matkakeskuksen ansiosta. Jotta liikekeskusta olisi sekä asuin- ympäristönä että kaupallisesti vetovoimainen, on alueen liikennejärjestelyjen toimittava moitteetta. Edellisen johdosta hankkeen vaikutukset liikekeskustan liikennejärjestelmään ovat merkittävät ja ne on selvitettävä kaavoituksen käynnistyttyä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on yksityinen, mutta toteutuessaan sillä on myönteinen merkitys Kirkkonummen liikekeskustan vetovoimaan ja kuntakuvaan. Elinkeinopoliittisesti hanke on merkittävä, sillä kauppakeskuksen monipuolistuvat palvelut tulevat työllistämään joukon ihmisiä. Hanke vahvistaa tavoitetta liikekeskustan palvelutason nostamiseksi seudulliseksi. Uudet asukkaat mahdollistavat alueen palvelujen monipuolistumisen, mikä toteuttaa tavoitetta nostaa kuntakeskus palvelutasoltaan seudulliseksi. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Kauppakeskuksen laajentamisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen kevyenliikenteen kulku-yhteyksiin, vaikka Kirkkonummentien alittava galleriakäytävä ja Limnellin aukio liitettäisiin kauppakeskuksen. Kauppakeskuksen ollessa suljettu kulkuyhteydet voidaan johtaa nykyisiä reittejä myöten kauppakeskuksen etelä- ja pohjoispuolitse. Kunnan tulee huolehtia, että kauppakeskuksen läpi kulkeva yhteys säilyy. Mikäli kauppakeskuksen yhteyteen toteutetaan kulttuuri-palveluja, ne lisäävät kuntalaisten virkistysmahdollisuuksia.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kunta on priorisoinut Kirkkonummentien sillan rakentamista, mikä on otettava huomioon kaavan aikataulua laadittaessa.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-aseமாகাavasta

PEDERSINPORTTI



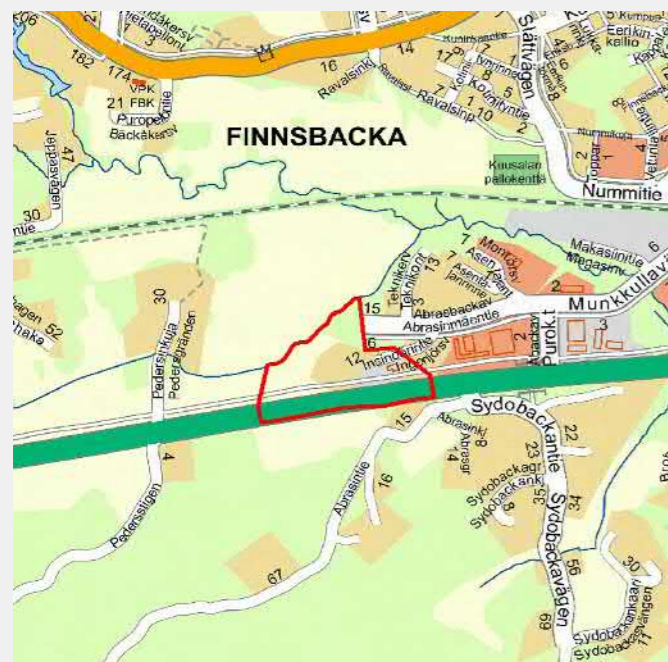
HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa XX.XX.2022 (§ XXX). Se sijaitsee Länsiväylän varrella ja Kirkkonummen liikekeskustaan kuuluvan Abrasinmäen alueella. Se on rantaradan eteläpuolella liikekeskustan läntisin osa, jonka nykyinen maankäyttö on tilaa vaativan kaupan ja yritystoiminnan aluetta. Tässä hankkeessa vahvistetaan olemassa olevaa maankäyttöä osoittamalla alueelle edellä kuvattua uutta toimintaa.

Hankkeen tavoitteena on edistää uuden eritasoliittymän toteutumista Länsiväylälle, josta länsisuunnasta saapuva ajoneuvoliikenne liikekeskustaan on tarkoitus ohjata Abrasinmäentietä myöten. Eritasoliittymän toteuttaminen ajoittuneen 2030-luvulle ja sitä koskeva aluevaraus suunnitelma on laadittu ja sen toteutumisen myötä vaikutetaan ennakoivasti Kirkkonummentien

ja Länsiväylän eritasoliittymän länsisuunnan liikennemäärään, jonka on ennustetut kasvavan tuntuvasti. Lisäksi tavoitteena on bussiliikenteen ohjautuminen uuden liittymän kautta Kirkkonummen matkakeskukseen, mikä parantaisi sen palvelutasoa vaihtopaikkana. Munkinmäentien parantamisen yhteydessä on tarkoitus toteuttaa mm. kaukobussiliikenteen pysäkit asematunnelin kohdalla. Edellä kuvattu tarkoittaa, että nykyinen liikenneturvallisuudeltaan heikohko Purokummuntien liittymä Länsiväylällä poistuu. Niin ikään hanke mahdollistaa rautatien eteläpuoleisen Jeppaksen alueen liikenteen järjestämisen Abrasinmäentielle.

Koska Länsiväylän uusi liittymä toimii liikekeskustan läntisenä sisäänkäyntinä, on Abrasinmäentien varrella toteutettavat uudet rakennukset oltava rakennustavaltaan edustavia.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen vahvistaen kuntakeskuksen ja liikealueen kehittymistä.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen lähialueella. Hanke edellyttää jonkin verran uutta katurakentamista sekä luonnollisesti uuden liittymän toteuttamisen, mutta hyvän saavutettavuuden alueen kiinnostanee elinkeinoelämää. Alueella joukkoliikenteen palvelutaso paranee, koska uuden liittymän kautta on tarkoitus ohjata bussiliikenne Kirkkonummen matkakeskukseen. Näin Munkinmäen tilaa vievän kaupan ja työpaikkojen alueen saavutettavuus paranee myös joukkoliikenteen näkökulmasta.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on ensisijaisesti elinkeinopoliittinen ja sen myötä liikekeskustaan saadaan uutta ja kaivattua yritystoimintaa. Lisäksi hanke edistää kunnan omistuksessa olevan, rakentamattoman yritystoiminnan tontin myyntiedellytyksiä. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

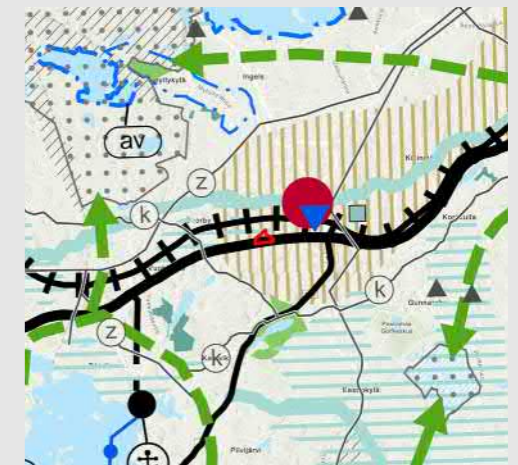
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeella ei ole virkistysellisiä tavoitteita. Länsiväylältä avautuva näkymä yli olemassa olevan peltoaukean liikekeskustaan säilyy suunnittelualueella.

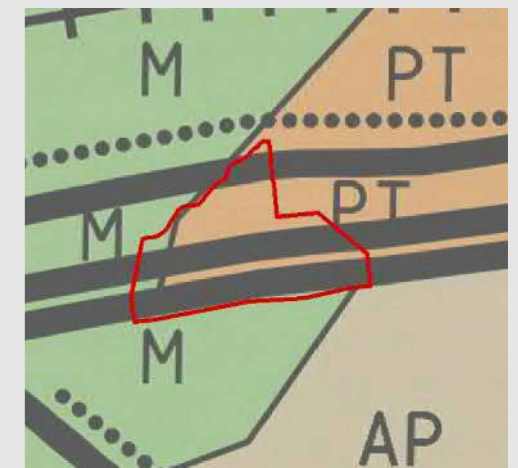
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Länsiväylän ja Purokummuntien risteysalueen liikenneturvallisuutta parantava tiesuunnitelma valmistunee vuonna 2022 ja risteysalue parannettaneen vuonna 2023. Uudet risteysjärjestelyt ovat väliaikaiset. Länsiväylän uuden liittymän (Pedersinportti) yleissuunnittelu ja YVA-tarkastelu on pantu vireille alkuvuonna 2022. Lisäksi edellytykset rautatien eteläpuoleisen Jeppaksen alueen asukkaiden kulkuyhteyksien järjestämiseksi liikekeskustaan ja Länsiväylälle paranevat huomattavasti nykytilanteeseen verrattuna.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

RAJANOTKONTIE

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI

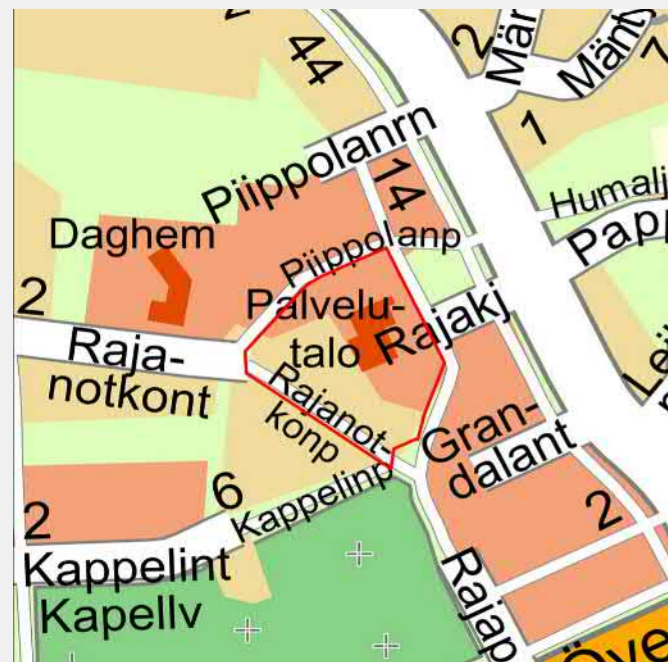


HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Kirkkonummen kuntakeskuksessa, liikekeskustan pohjoispuolella ja koskee Rajanotkontien varrella olevaa ikäihmisten palvelutalokorttelia.

Palvelukeskuskorttelin länsipuoliset yksikerroksiset asuinrakennukset puretaan. Purettavien asuinrakennusten tilalle on tarkoitus sijoittaa asuinkerrostalorakentamista. Uuden asumisen soveltuvuus ikäihmisten tarpeisiin otetaan suunnittelussa huomioon.

Uudisrakentaminen palvelukorttelissa on oltava sopu-
soinnussa sekä palvelukeskuksen rakentamistavan ja lähiympäristön kanssa.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen vahvistamaan kuntakeskuksen ja liikealueen kehittymistä. Alueelle toteutettava asuinrakentaminen edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella. Hanke ei esimerkiksi edellytä uutta katurakentamista. Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä, lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Lindalintiellä ja Överbyntiellä pisimmillään 400 m etäisyydellä. Kirkkonummen matkakeskus sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä alueesta.

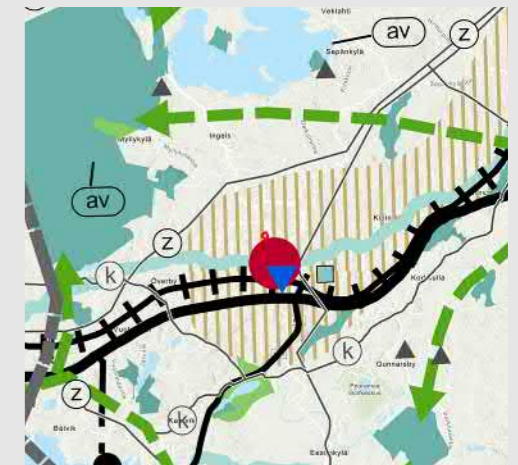
③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke ei ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, mutta kuntakeskuksen asukasmäärän kasvu edistää liikealueen palvelujen monipuolistumista. Kaavoituksen aikana selvitetään myös yritystilojen sijoittumista alueelle. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

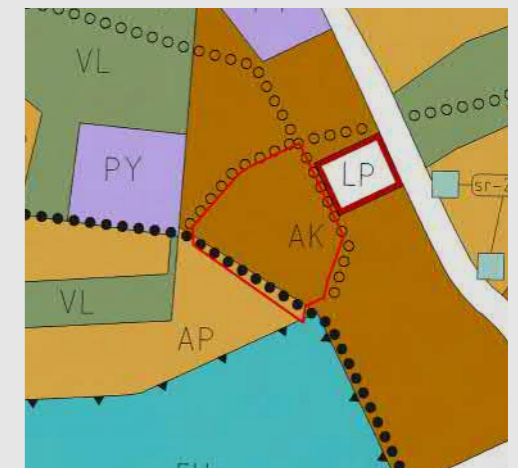
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hanke toteutetaan olemassa olevien korttelin alueelle eikä se siten vaaranna olemassa olevia yhteyksiä alueella.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



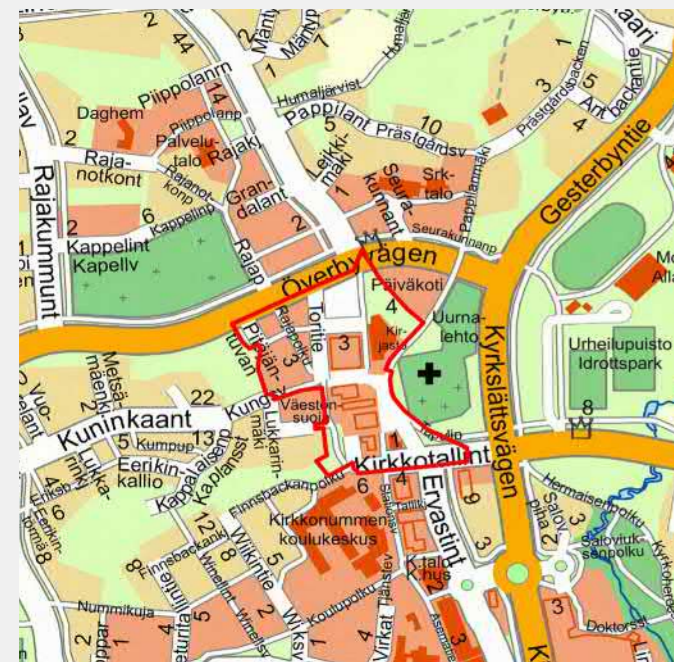
Ote ajantasa-asemakaavasta



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kuntatekniikan lautakunnassa 14.12.2017 (§ 76). Kaavamuuksot sijaitsee Kirkkonummen liikekeskustassa käsittäen kymmenen korttelia. Alue rajoittuu pohjoisessa Överbyntiehen, lännessä Finnsbackan puistoon etelässä Kirkkotallintiehen ja idässä kirkon kortteliin. Yhdyskuntatekniikan lautakunnan (24.10.2019, § 39) päätöksellä kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä. Kaavaehdotus ja julkisten alueiden yleissuunnitelma valmistuvat vuonna 2022.

Alueen maankäytön uudistaminen pohjautuu keväällä 2016 ratkaistun Kirkkonummen liikekeskustan kilpailutyypin toimeksiannon voittaneen ehdotuksen mukaisesti. Tavoitteena on merkittävä asukasmäärän nostaminen ja riittävät liiketilat. Kaavan valmisteluaineiston mukaisesti alueen asukasmäärä kasvaa liki tuhanteen.



Alustava rajaus

Suunnittelun keskiössä on toiminnallisuuden lisäksi kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen ratkaisu, joka tarkoittaa esim. rakennusten arkkitehtuurin kestävyttä ja uudenlaisia pysäköintiratkaisuja. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän kirkon asema liikekeskustan määrittäjä otetaan suunnittelussa huomioon. Kunnan tärkein julkinen paikka, Kirkkotori, suunnitellaan torikaupalle ja erilaisten tapahtumien järjestämispaikaksi.

Kirkkotorin alueen kortteleiden toteuttamisjärjestys ratkaistaan kaavoituksen yhteydessä. Mittava uusi rakentaminen mm. kortteleiden pihakansien alle sijoittuvine pysäköintijärjestelyineen edellyttää tarkkaa talorakentamista ennakoivaa suunnittelua jo kaavoitusvaiheessa kuten myös todellisen liiketilan tarpeen arviointi. Liikenteen järjestäminen edellyttää niin ikään merkittäviä toimenpiteitä liikekeskustan alueella.



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen vahvistamaan kuntakeskuksen ja liikealueen kehittymistä. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, mutta verkostojen mahdollinen saneeraamistarve tulee ottaa huomioon.

Alueen saavutettavuus on hyvä, sillä esim. joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä mm. läheisen matkakeskusten ansiosta. Jotta liikekeskusta olisi sekä asuin- ja ympäristönä että kaupallisesti vetovoimainen, on alueen liikennejärjestelyjen toimittava moitteetta. Edellisen johdosta hankkeen vaikutukset liikekeskustan liikennejärjestelmään ovat merkittävät ja ne on selvitettävä kaavoituksen käynnistyttyä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on pitkälti yksityinen, mutta alueella on myös merkittävästi yleisiä alueita ja kunnan maanomistusta. Toteutuessaan alueen kehittämisellä on myönteinen merkitys Kirkkonummen liikekeskustan vetovoimaan ja kuntakuvaan. Elinkeinopoliittisesti hanke on merkittävä, sillä liikekeskustan monipuolistuvat palvelut tulevat työllistämään joukon ihmisiä. Myös uudet asukkaat mahdollistavat alueen palvelujen monipuolistumisen, mikä toteuttaa tavoitetta nostaa kuntakeskus palvelutasoltaan seudulliseksi. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

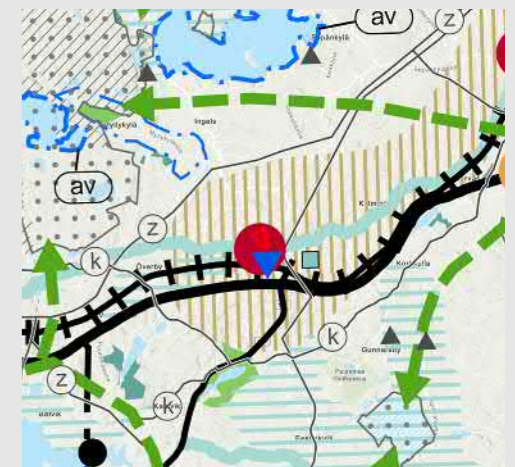
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Liikealueella sijaitsevat suojeltavat rakennukset säilyvät kaupunkikuvassa. Merkittävä osa alueen nykyisistä rakennuksista puretaan ja niiden tilalle nousee uudet. Suunnittelussa on pantava erityinen paino rakennusten ja ympäristörakentamisen laatuun. Olemassa olevat katu- ja kulkuyhteydet säilyvät nykyisillä paikoilla. Niin ikään esim. Rovastipuisto uudistuvan kirjaston ja uuden lukion välissä säilytetään.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Läheinen yhteiskampus ja siihen liittyvine Rovastipuisto suunnitellaan yhteensopivaksi asemakaavan kanssa.

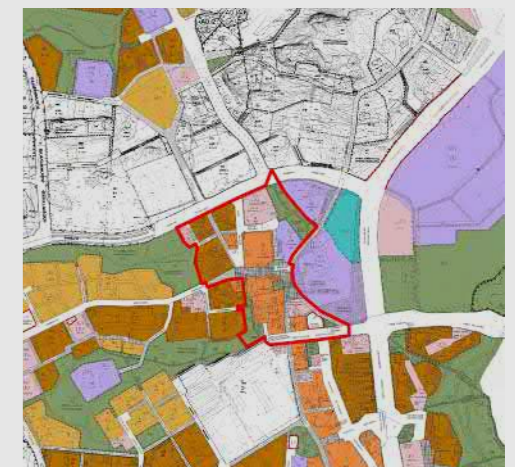
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-aseமாகাavasta

TOLSANJÄRVI



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 17.2.2022 (§ 14). Hanke sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä kuntakeskuksesta itään, Länsiväylän (kantatie 51) eteläpuolella. Alueen pohjoisosa on kävelyetäisyydellä Tolsan junaseisakkeesta. Hankkeen tavoiteltu täydennysrakentaminen tukee Tolsan asemanseudun kehittymistä. Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä alkuvuonna 2020 (ytl 23.1.2020, § 3) ja kaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville vuonna 2022.

Alue on tällä hetkellä tiiviisti rakentunutta haja-asutus- aluetta ja Kirkkonummen Vesi on ottanut vesiosuuskunnan verkoston hallintaansa. Verkosto on suunniteltu niin, että alueen täydennysrakentaminen on mahdollista, tosin verkoston kapasiteetti on selvitettävä kaavoituksen yhteydessä.

Kaavoituksen aikana selvitetään vesihuollon laajentamistarve, varsinkin kun suunniteltu alue käsittää Peuramaan liikuntakeskuksen lisäksi Drusibackenin eteläiset alueet. Hankkeessa otetaan huomioon myös Peuramaan liikuntapalvelujen mahdollinen monipuolistuminen.

Länsiväylän tieliikennemelu asettaa rajoituksia moottoritien lähialueen asuntorakentamiselle. Porkkalan- tieltä on alueen läpi ajoneuvoliikenneyhteys Peuramaan virkistyspalveluihin. Kaavoituksen yhteydessä laaditaan kunnallistekniset yleissuunnitelmat.

Alue tukeutuu kuntakeskuksen ja Tolsan palveluihin. Laajakallion alakoulu ja päiväkotit sijaitsevat Tolsan asemanseudulla, jonka lähikauppa avattiin vuoden 2016 lopulla.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Se toteuttaa Kirkkonummen yleiskaavan 2020 maankäyttöperiaatetta ja alueelle toteutetun vesiosuuskunnan johdosta asemakaavan laatiminen on perusteltua. Alueen täydennysrakentaminen edistää kunnan MAL-sopimuksen toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on hyvin saavutettavalla alueella ja pääosin kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Paikoin maasto-olosuhteiden takia mm. katurakentaminen edellyttää laadukasta suunnittelua. Mikäli Länsiväylän melusuojausta on parannettava, on sillä selvä vaikutus alueen kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin. Alueelle suunniteltu täydennysrakentaminen edellyttää vesihuoltoverkon laajentamista. Muutoinkin asemakaavan toteuttaminen voi nostaa kunnallistekniset investoinnit merkittävän tuntuviksi.

Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä: Tolsan junaseisake ja Länsiväylän bussipysäkit ovat kävelyetäisyydellä. Molempien yhteyteen on toteutettu liityntäliikennettä palvelevia autopaikkoja.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu osin kunnan omistamalle maalle, jolle toteutettavat asumiseen kaavoitettavat tontit / tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja.

Hanke ei ole elinkeinopoliittinen. Uudet asukkaat vaikuttavat kuitenkin myönteisesti palvelujen monipuolistumiseen kunnassa. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta sekä etenkin jos rakentaminen on puu- ja massiivipuuvältaista.

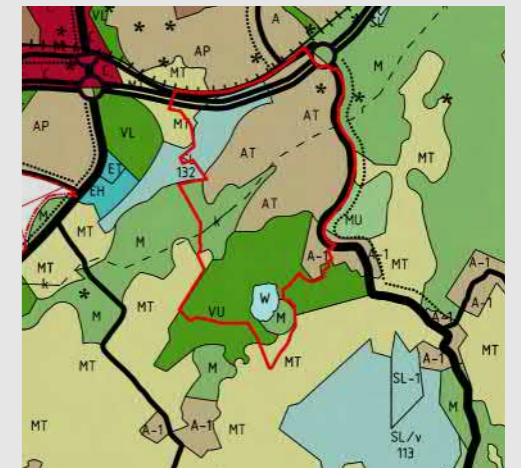
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen luontoarvot on selvitetty ja merkittävät kohteet osoitetaan suojeltaviksi. Myös rakennusinventointi on laadittu ja sen mukaiset suojelukohteet otetaan suunnittelussa huomioon. Alueen virkistysyhteyksiä parannetaan ja alueelle varataan keskeiseltä alueelta paikka virkistykseen ja sinne sijoitetaan leikkikenttä.

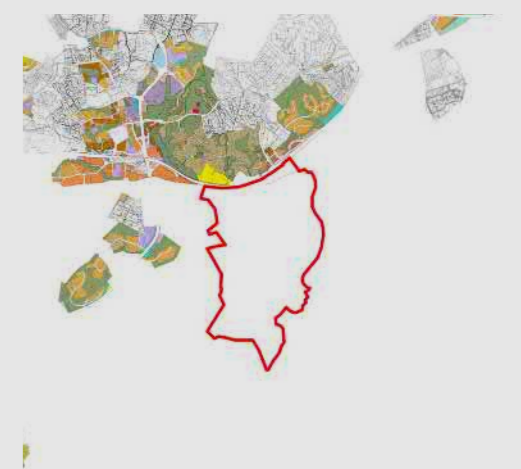
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

TOLSANPORTTI

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa XX.XX.2022 (§ XXX). Se sijaitsee rantaradan eteläpuolella Tolsan junaseisakkeen läheisyydessä molemmin puolin Länsiväylää.

Hankkeen tavoitteena on hyvän saavutettavuuden alueelle sijaitsevan Länsiväylän eritasoliittymän lähiympäristön kehittäminen kaupan ja työpaikkojen alueena, joka kytkeytyy Tolsanjärven vireillä olevan asemakaavan pienehköön yritysalueeseen eritasoliittymän tuntumassa. Suunnittelun alkuvaiheessa selvitetään hankkeen liikenteellinen toimivuus ja sen edellyttämät liikennejärjestelyt.

Koska hanke sijaitsee lähellä Tolsan aseman pohjoispuoleista asuntoaluetta ja hyvin näkyvällä paikalla Länsiväylälle, asettaa nämä tekijät uudisrakennusten ulkonäölle erityisiä vaatimuksia. Niinpä alueelle suunniteltavien rakennusten rakentamistapaan otetaan kantaa laadittavassa asemakaavassa kuten myös lähi- luonnon toteuttamistapaan.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen vahvistaen Länsiväylän kehityskäytävän vetovoimaisuutta.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen lähialueella. Hanke edellyttää uutta katurakentamista sekä luonnollisesti uuden liittymän toteuttamisen. Hyvän saavutettavuuden alueen kiinnostanee elinkeinoelämää.

Alueella joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on elinkeinopoliittinen ja sen myötä Länsiväylän varrelle saadaan uutta liike- ja yritystoimitilaa. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

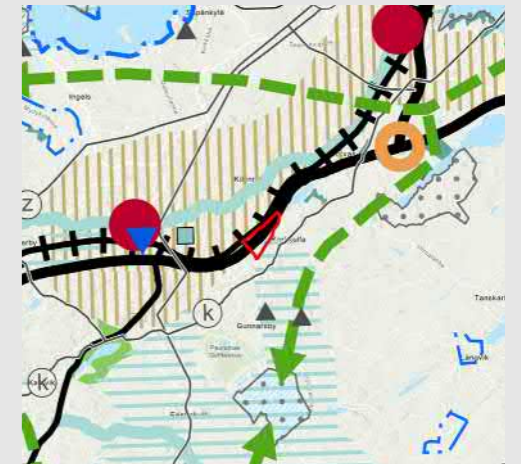
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankeella ei ole virkistysellisiä tavoitteita. Keskeisen ja näkyvän sijaintinsa takia alueen uudisrakennusten julkisivukäsittely on tehtävä taiten. Aluetta koskeva luontoselvitys laaditaan.

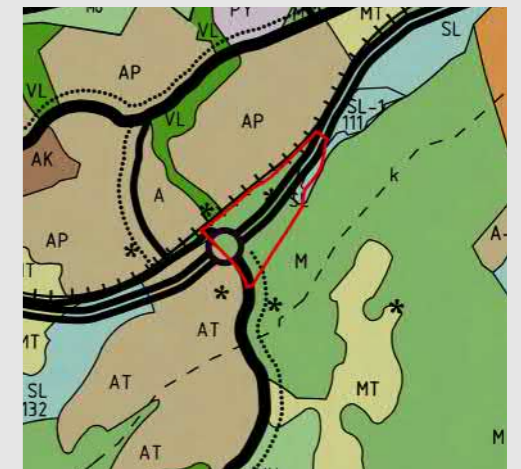
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Suunnittelun aikana selvitetään, josko alueelle on mahdollista sijoittaa henkilöautojen kaasutankkausasema.

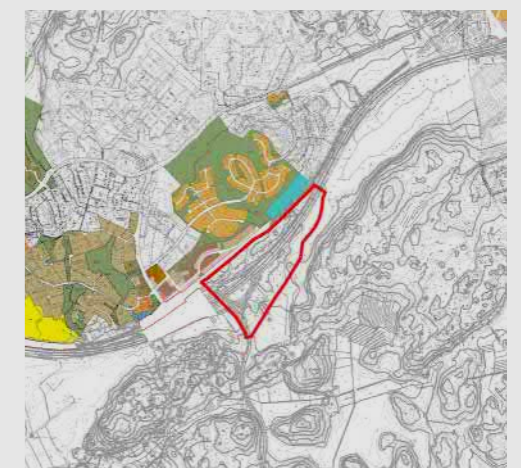
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta

VILLA HAGAN PUISTO



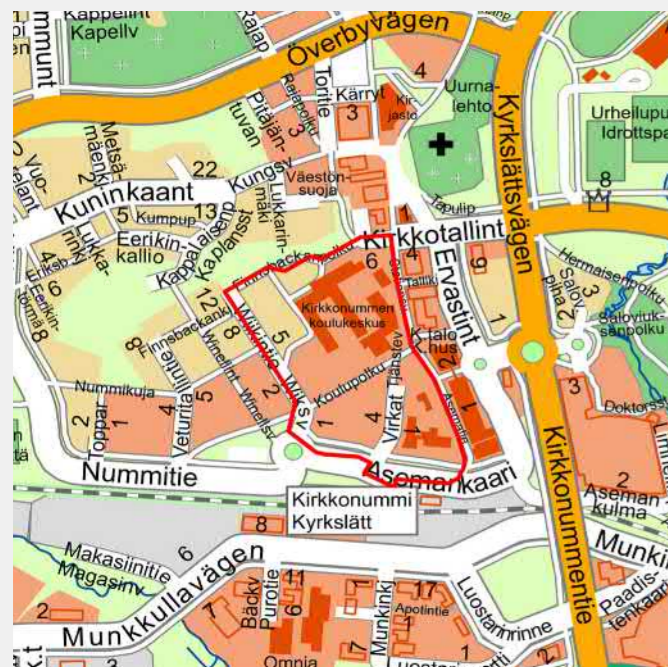
HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee kuntakeskuksessa, Kirkkonummen liikekeskustan keskeisellä paikalla Asematien varrella ja matkakeskuksen välittömässä läheisyydessä. Se käsittää matkakeskuksen ja Tallinmäen asemakaavan välisen alueen. Tavoitteena on muuttaa koulukeskuksen ja terveyskeskuksen korttelit asuinrakentamiseen niin, että rakennusten alimpiin kerroksiin osoitetaan myös vähäisesti liiketilaa Asematien varrella. Hankkeeseen kuuluu myös terveyskeskuskorttelin länsipuoleinen kerrostalokortteli, jonka maankäyttö halutaan uudistaa kokonaisuudessaan.

Uudet kerrostalokorttelit kytkeytyvät asemanseutuun ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään Villa Hagan pihapiiriin. Villa Hagan päärakennuksessa toimii tällä hetkellä Kirkkonummen musiikkiopisto ja sen varastorakennuksessa on liike- ja työtiloja. Musiikkiopiston

siirtyä yhteiskampukseen ja näin hieno rakennus vapautuu muulle toiminnalle. Molemmat rakennukset osoitetaan suojeltaviksi nykyisen kaavan mukaisesti. Niin ikään korttelin pohjoispuolinen Villa Hagan puisto säilytetään.

Vuonna 2016 ratkaistun Kirkkonummen liikekeskustan kehittämiseen tähdännyt toimeksianto tuotti neljän eri suunnittelutoimiston laatimat maankäyttösuunnitelmat, joita hyödynnetään korttelin suunnittelussa ja eritoten voittanutta ehdotusta. Tavoiteltu rakennusoikeus on merkittävä ja se mahdollistaa suuren määrän uusia koteja kortteleihin. Hankkeen tavoiteasettelussa korostuvat kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset tekijät. Vuonna 2020 valmistui aluetta koskeva rakentamisen mitoitusta koskeva ideasuunnitelma ja vuonna 2022 valmistuu uudistettu ideasuunnitelma, jonka mukaisesti asemakaava laaditaan.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, mikä taloudellisesti edullista, mutta toisaalta kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä voi syntyä vesihuollon saneeraamistarpeita. Paikka on hyvin saavutettavalla alueella välittömästi matkakeskuksen läheisyydessä ja niinpä joukkoliikenteen palvelutason on alueella hyvä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu kunnan omistamalle maalle, jolle mahdollisesti toteutettava asumiseen kaavoitettavat tontti / tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja.

Hanke ei ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, vaikka mitä todennäköisimmin uusien rakennusten alimpiin kerroksiin osoitetaan vähäisesti liiketilaa mahdollistaen muutamien uusien työpaikkojen syntyminen. Uudet asukkaat vaikuttavat myönteisesti Kirkkonummen liikekeskustan palvelujen monipuolistumiseen. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

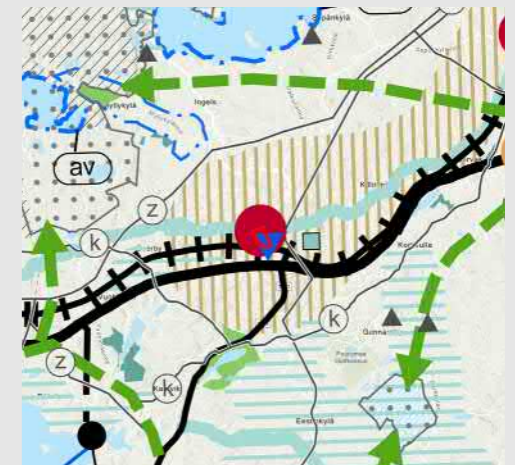
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Villa Hagan pihapiiri rakennuksineen säilyvät suojelukohdeena. Paikka on ainutlaatuinen liikekeskustassa kuvastuen hienosti kirkonkylän rakennushistoriaa. Rakennusten käyttötarkoitus tulee olla ensisijaisesti avoin asukkaille ja kuntalaisille.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Villa Hagan päärakennuksen ja pihapiirin tavoiteltu toiminnan ratkaistaan asemakaavassa. Keskeisen alueen toteuttaminen voidaan toteuttaa tontinluovutuskilpailuna. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan monipuolisten hallintamuotojen ja talotyyppologioiden yhteensovittamista.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

ERVASTINPUUSTIKKO

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Kirkkonummen liikekeskustassa, Asematien varrella ja matkakeskuksen välittömässä läheisyydessä koskien kahta keskeistä korttelia. Nykyinen virastotalokortteli suunnitellaan asuinrakentamiseen ja kivijalkakerrokseen sijoitetaan liiketilaa sekä tila poliisille. Samalla periaatteella kehitetään em. korttelin pohjoispuoleista liiketalokorttelia. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan myös toimistotilojen sijoittamista kortteleihin.

Molemmat korttelit sijaitsevat liikekeskustassa keskeisellä paikalla ja kaupunkikuvallisesti ne kytkeytyvät kunnantalon lisäksi Ervastintien ja Asematien katumiljöisiin. Nykyinen aukio pyritään säilyttämään.

Vuonna 2016 ratkaistun Kirkkonummen liikekeskustan ideakilpailun voittaneen Seneca-suunnitelman ratkaisua hyödynnetään korttelien suunnittelussa: tavoiteasettelussa korostuvat kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset tekijät. Mitä todennäköisimmin molempien korttelien rakennusoikeus kasvaa merkittävästi nykytilanteeseen, mikä edellyttää niiden laadukasta toteuttamista. Uusia asukkaiden määräksi on arvioitu noin sata. Pysäköinti on toteutettava kaupunkiympäristön ehdoilla ja ensisijaisesti autopaikat on sijoitettava Kirkkotallin pysäköintilaitokseen, joista korttelien käyttöön voidaan saada jopa 150 autopaikkaa.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, mikä on taloudellisesti edullista, mutta toisaalta kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä voi syntyä vesihuollon saneeraamistarpeita. Paikka on hyvin saavutettavalla alueella välittömästi matkakeskuksen läheisyydessä ja niinpä joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on yksityinen eikä se ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, vaikka mitä todennäköisimmin uusien rakennusten alimpiin kerroksiin osoitetaan vähäisesti liiketilaa mahdollistaen tai säilyttäen joitain kymmeniä työpaikkoja. Poliisin toimipisteen säilyttäminen Kirkkonummella on tärkeä tavoite. Uudet asukkaat vaikuttavat myönteisesti Kirkkonummen liikekeskustan palvelujen monipuolistumiseen. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Korttelin rakennusten arkkitehtuurin ja rakennetun ympäristön tulee olla korkeatasoista keskeisen sijaintinsa ansiosta. Uusien rakennusten kytkeytyminen kunnantaloon on tehtävä taiten.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Hankkeen toteutumisella on suuri merkitys liikekeskustan kehittymiselle, sillä uudet asukkaat mahdollistavat alueen palvelujen monipuolistumisen, mikä toteuttaa tavoitetta nostaa kuntakeskus palvelutasoltaan seudulliseksi.

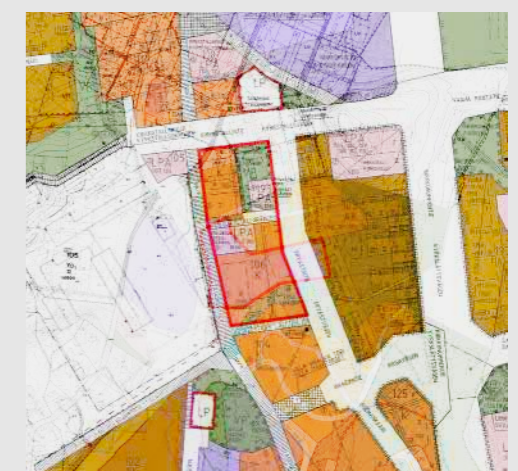
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-asemakaavasta



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 28.5.2020 (§ 60), mutta se päivitetään yhteneväksi Läntisen Gesterbyn asemakaavan aluerajauksen kanssa. Kaava-alue tulee lisäksi laajenemaan alueen kaavoitusaloitteiden ja kaavoituksen käynnistämissopimusten mukaisesti. Alue sijaitsee kuntakeskuksen pohjoisosassa parin kilometrin päässä Kirkkonummen liikekeskuksesta. Kaavoituksen lähtötiedoksi on laadittu Gesterbyn ideasuunnitelma vuonna 2008.

Kaavan tavoitteena on parantaa Gesterbyn alueen liikennejärjestelyjä ja taajamakuvaa sekä mahdollistaa Gesterbyn alueen täydennysrakentamisen monipuolittamalla rakennuskantaa siten, että ennestään rakentamattomalle alueelle osoitetaan pientalorakentamista. Niin ikään ikääntyvää rakennuskantaa on määrä uu-

distaa. Gesterbyn alueen suunnittelussa on keskeistä kestävätkä liikkumismuodot, joukkoliikenne sekä turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Lisäksi nykyiset virkistysalueet alueen länsi- ja eteläosassa sekä yhteydet Keskusmetsään ovat olennainen osa alueen luonnetta, jota suunnittelussa tullaan vahvistamaan.

Muutettavan kaavan asuinrakennusoikeutta kasvataan niin, että se tarjoaa uudet kodit noin 300 uudelle asukkaalle. Läntisen Gesterbyn asemakaavassa osoitetaan lähikaupalle kaupallisesti vetovoimainen paikka Gesterbyntien ääreltä.

Hankkeen edellyttämä kunnallistekniikan yleissuunnitelma päivitetään ja alueen haasteelliset pysäköintiratkaisut on ratkaistava ennen asemakaavaehdotuksen laatimista.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella. Osa alueen kunnallistekniikasta tullaan saneeraamaan lähitulevaisuudessa. Alue sijaitsee hyvin saavutettavalla alueella ja sen joukkoliikenteen palvelutaso on kunnan olosuhteissa hyvä. Liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden parantamistoimenpiteet edellyttävät merkittävää panostusta niiden toteuttamiseksi.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu asuinrakentamisen osalta yksityisten maille. Hanke ei ole elinkeinopoliittinen. Uudet asukkaat vaikuttavat kuitenkin myönteisesti alueella sijaitsevien palvelujen toimintaedellytyksiin sekä Kirkkonummen liikekeskustan palvelujen monipuolistumiseen. Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

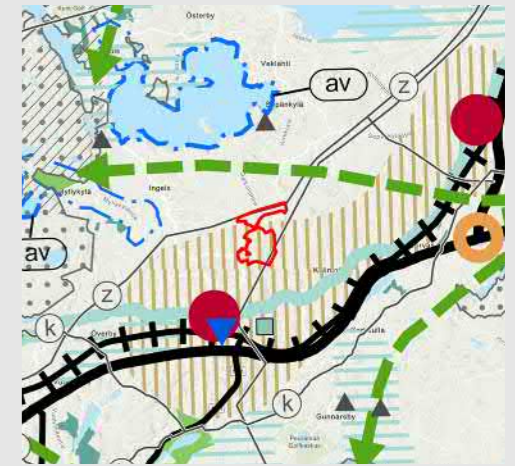
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Gesterbyn kaupunkikuva uudistuu ja alueen viihtyisyyttä parannetaan rauhoittamalla kerrostaloalueen sisäinen verkosto autoliikenteeltä ja nostamalla julkisten ulkotilojen laatutasoa. Ajalleen tyyppillisen kerrostaloalueen ilme säilytetään yhtenäisenä ja kaavamääräyksillä uudisrakentaminen toteutetaan laadukkaasti. Luontoarvojen takia Stubbackan etelärinteen lehto säilytetään. Alueelle kehitetään toimivat seudulliset virkistysyhteydet sekä itään kohti Keskusmetsää että länteen kohti Neidonkalliota ja Humaljärveä.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Olemassa olevien kiinteistöjen kanssa on sovittava uusista pysäköintijärjestelystä. Kunnan on edistettävä Gesterbyntien jatkorakentamista pohjoiseen osana Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan kehämäistä yhteyttä alueelta Jorvaksen suuntaan.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta

JERIKONMÄKI JA SILLANTAUS

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Kirkonummen liikekeskustan ja Länsiväylän tuntumassa välittömästi Kirkonummenportin eritasoliittymän eteläpuolella. Alueen nykyinen maankäyttö käsittää Jerikonmäen virkistysalueen ja Upiniementien länsipuolisen alueen, jossa toimii huoltoasema, yritystoimintaa ja kunnanvarikko. Tässä hankkeessa vahvistetaan olemassa olevaa maankäyttöä laatimalle alueelle asemakaava. Alueen läpi kulkee kävelyn ja pyöräilyn yhteys yhdistäen kuntakeskuksen ja Kantvikin toisiinsa.

Hankkeen tavoitteena on edistää kuntakeskuksen työpaikkaomavaraisuutta sekä osoittamalla Jerikonmäen ulkoilualueelta toimivat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet lähiympäristöön. Lisäksi alueen kautta suunnitellaan seudullinen kävelyn ja pyöräilyn pääyhteys Länsiväylän eteläpuolella. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus selvittää, josko kunnanvarikko sijoitetaan lopullisesti alueelle.



Alustava rajaus

Hankkeessa tutkitaan Jerikonmäen ulkoilualueen kehittämistä sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteydet liikekeskustan sekä Tolsanjärven asuntoalueen ja Peuramaan välillä, lisäksi tilaa vaativan kaupan sijoittamismahdollisuudet Upiniementien länsipuoliselle alueelle.

Koska hanke sijaitsee Länsiväylän ja Upiniementien varilla, on toteutettavat uudet rakennukset oltava rakennustavaltaan edustavia.



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen vahvistaen kuntakeskuksen ja liikealueen kehittymistä.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen lähialueella. Hanke edellyttää jonkin verran uutta katurakentamista sekä luonnollisesti uuden työpaikka-alueen liittymän toteuttamisen, mutta hyvän saavutettavuuden alueen kiinnostanee elinkeinoelämää. Alueella joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä, sillä se sijaitsee vain noin 500 metrin etäisyydellä Kirkonummen matkakeskuksesta.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on ensisijaisesti elinkeinopoliittinen ja sen myötä liikekeskustaan saadaan uutta ja kaivattua yritystoimintaa. Lisäksi hanke edistää kunnan omistuksessa olevan alueen kehittämistä niin, että uusien tonttien kaavoittamisen myötä kunta saa myynti- ja vuokratuloja. Jerikonmäen liikuntaedellytykset säilyvät ja mahdollisuuksien mukaan paranevat. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Länsiväylältä avautuva näkymä sen varrelle toteutettaviin yritysten rakennuksiin luovat kuntakuvaa Kirkonummesta.

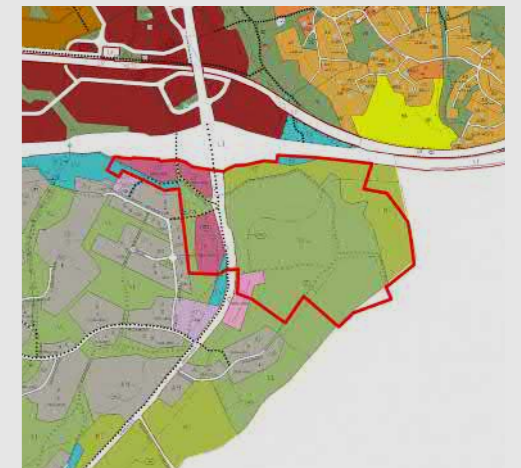
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Pitkällä aikavälillä Kirkonummenportin eritasoliittymän risteysjärjestelyt Länsiväylällä on parantava ennustetun liikennemäärän kasvun takia.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Bro-Kolsarin osayleiskaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

KEIJUKAISLAAKSO

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Laajakallion alueella, Vanhan Rantatien ja Tolsantien risteysalueen tuntumassa. Etäisyys Kirkkonummen liikekeskustaan on pari kilometriä. Tavoitteena on asemakaavaa muuttamalla mahdollistaa asukaspuistorakennuksen sijoittaminen Keijukaislaakson puistoon sekä monipuolistaa toimintoja puistossa.

Asuinrakentaminen on määrä toteuttaa niin, että Vanhan Rantatien äärellä uudisrakentaminen avautuu etelään, puiston suuntaan pienentämättä liikaa olemassa olevaa virkistysaluetta. Puiston eteläosaan voidaan kaavoittaa muutama omakotitontti.

Bussirunkolinjan ansiosta joukkoliikenteen palvelutaso on alueelle hyvä. Tämän lisäksi Tolsan junaseisake sijaitsee vain noin puolen kilometrin etäisyydellä alueesta. Tolsan asemaseudun lähikaupan ja sen läheisyydessä sijaitsevien palvelujen lisäksi alue tukeutuu kuntakeskuksen ja Masalan palveluihin. Sekä Laajakallion että Heikkilän alakoulut ja päiväkodit sijaitsevat alueen läheisyydessä.

Alueen keskeinen sijainti kuntarakenteessa ja hyvä saavutettavuus sekä toimivat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet antavat alueen täydennysrakentamiselle vanhan perustan.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden mukainen, mutta asumisen sijoittaminen alueelle on vastoin Kirkkonummen yleiskaavan 2020 sekä Laajakallion osayleiskaavan maankäyttöä. Hankkeen toteuttamisedellytykset selvitetään kaavoitusta edistävien viranomaisten kanssa, mutta kunnan arvion mukaan asumisen sijoittaminen alueelle on perusteltavissa, sillä hanke on mm. MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisen asumisen aluetta, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista eritoten Tolsan junaseisakkeen läheisyyden takia ja muutoinkin alueella on jo tällä hetkellä hyvä joukkoliikenteen palvelutaso. Toteutuessaan hanke edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on hyvin saavutettavalla paikalla sijaiten olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella. Mahdollinen täydennysrakentaminen ei edellytä erityisiä toimenpiteitä esim. katurakentamisen osalta Vanhalla Rantatiellä. Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

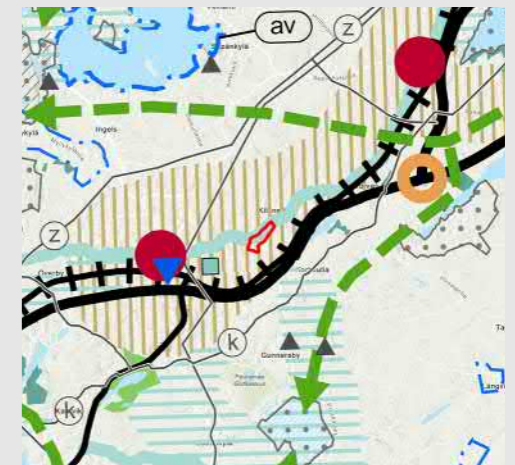
Kunnan omistamalle maalle toteutettavat asumiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja. Hanke ei ole elinkeinopoliittinen, vaikka asukaspuistotoiminta työllistäneen muutaman ihmisen kausiluonteisesti.

Uudet asukkaat käyttävät Tolsan asemaseudulle sijoittuvien kauppojen ja yritysten palveluja samalla kun he edistävät Kirkkonummen liikekeskustan palvelujen monipuolistumista. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hanke ei vaaranna olemassa olevan asemakaavan mukaisia virkistysyhteyksiä. Sen sijaan uuden asukaspuiston toteuttaminen lisää Laajakallion ja Heikkilän sekä niiden lähivaikeusalueella asuvien ihmisten virkistyspalveluja merkittävästi.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKOLAAKSO, KORTTELI 196

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI

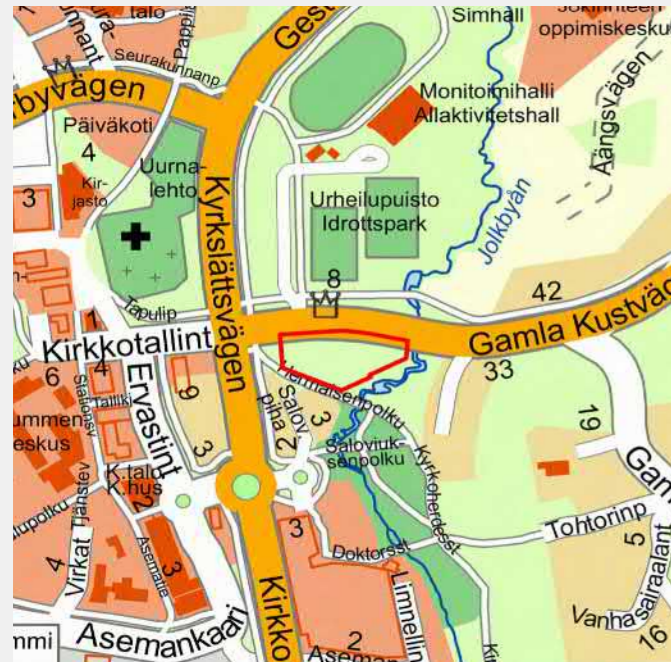


HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Kirkkonummen liikekeskustassa keskeisellä paikalla Keskustan urheilupuiston ja Jokirinteen oppimiskeskuksen välittömässä läheisyydessä. Niin ikään matkakeskus sijaitsee kävelyetäisyydellä. Alue käsittää Kirkkolaakson pohjoisimman korttelin ja se rajautuu Kirkkolaaksonpuistoon. Ensisijaisena tavoitteena on tehostaa rakentamista voimassa olevan asemakaavan rivitalotontilla. Kaavamuutos käsittää Vanhaa Rantatietä voimakkaasti rajaavan kerrostalon, jonka alimmassa kerroksessa oleva vähäinen liiketilaa säilytetään.

Kaavamuutos koskee koko korttelia, sillä molempien asuintonttien pysäköintijärjestelyt kytkeytyvät toisiinsa. Pysäköinti järjestetään yhdyskuntatekniikan lautakunnan 19.1.2017 (§ 5) hyväksymän autopaikkamitoituksen mukaisena.

Korttelin toteutuminen on kaupunkikuvallisesti tärkeää liikekeskustassa. Niin ikään pysäköinti on ratkaistava kaupunkikuvan ehdoilla. Korttelin maankäytön muutoksen myötä Kirkkolaakson alueen ilme muuttuisi yhtenäisemmäksi vahvistaen liikekeskustan ja Kirkkolaakson vetovoimaisuutta asuin- ja palveluympäristönä. Korttelin rakentamistavan ja -periaatteiden tulee olla yhteensopiva voimassa olevan asemakaavaan lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen kanssa.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen vahvistaen kuntakeskuksen ja liikealueen kehittymistä. Alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, joka edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella. Hanke ei esimerkiksi edellytä juuri lainkaan uutta katurakentamista ja se sijaitsee hyvin saavutettavalla alueella. Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä mm. bussien runkolinjojen kulkiessa alueen välittömässä läheisyydessä. Lisäksi Kirkkonummen matkakeskus sijaitsee ainoastaan noin 500 metrin etäisyydellä alueesta.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELIN- KIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke ei ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, mutta kuntakeskuksen asukasmäärän kasvu edistää liikealueen palvelujen monipuolistumista. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hanke toteutetaan olemassa olevan korttelin alueelle eikä se siten vaaranna olemassa olevia yhteyksiä alueella. Hankkeen maankäyttötavoitteet on yhteen sovitettava hyvän kaupunkikuvan varmistamiseksi.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen
osayleiskaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN ASEMAKORTTELI

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



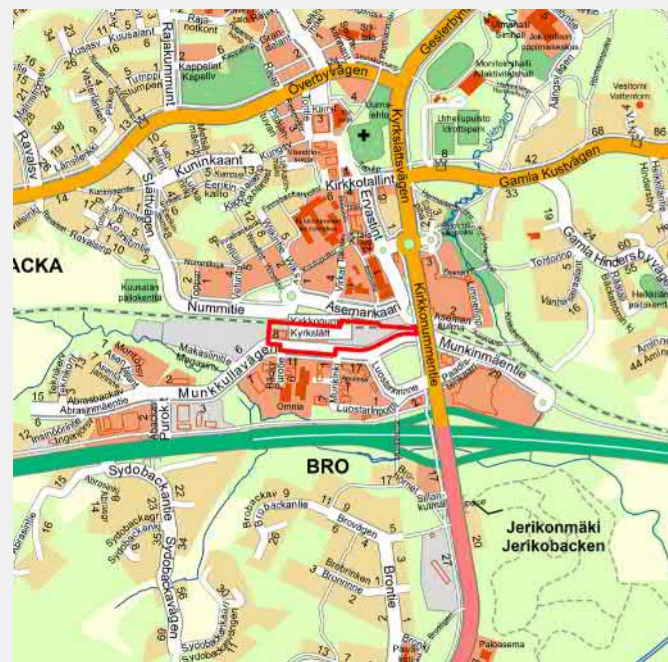
HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Munkinmäellä ja Kirkkonummen liikekeskuksessa sekä matkakeskuksen välittömässä läheisyydessä, rantaradan eteläpuolella. Paikka on kaupunkikuvallisesti näkyvä. Kaavamuutokseen kuuluva kortteli, jossa toimii market (Lidl) ja sinne on rakennettu liityntäpysäköintialue (tilanne v. 2022).

Matkakeskus on joukkoliikenteen merkittävien vaihtopaikka ja solmukohta Kirkkonummella. Alueen maankäytön suunnittelussa painottuu toiminnallisuus ja käyttäjäystävällisyys, mutta myös rakennusten kaupunkikuvallinen kestävyys ja edustavuus. Liikennesuunnittelu on keskeinen osa hanketta, sillä liikekeskustan ennustettu ajoneuvoliikennemäärän kasvu

aiheuttaa alueella haasteita mm. liikennemelun torjunnalle. Alueelle sijoittuva toiminta ja etenkin asuminen on toteutettava niin, ettei liikemelu haittaa tavanomaista elämää.

Välittömästi matkakeskuksen läheisyydessä sijaitsevan alueen maankäyttö on perusteltua muuttaa ensisijaisesti asumiseen ja keskeisen sijaintinsa ansiosta alueen rakentamisen volyymin on oltava riittävän tehokasta. Maanomistajien yhteistyönä on laadittu vuonna 2019 valmistuneet vaihtoehtoiset ideasuunnitelmat kaavoituksen lähtötiedoiksi. Ne esiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnalle 12.12.2019 (§ 60).



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen vahvistaen kuntakeskuksen ja liikealueen kehittymistä. Koska alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella sekä hyvin saavutettavalla alueella, sillä esim. alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä mm. bussien runkolinjojen ja läheisen Kirkkonummen matkakeskuksen ansiosta. Riittävä määrä autopaikkoja on varattava liityntäpysäköinnille.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu yksityiselle maalle. Hanke ei ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, vaikka todennäköisesti uusien rakennusten alimpiin kerroksiin osoitetaan liiketilaa. Uudet asukkaat vaikuttavat myönteisesti liikekeskustan palvelujen monipuolistumiseen. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hanke sijaitsee matkakeskuksen välittömässä läheisyydessä, joukkoliikenteen solmukohdassa. Liikekeskustan alueelle laaditussa katujen ja pysäköintialueiden yleissuunnitelmassa on otettu huomioon kaikki kulkumuodot. Hankkeessa otetaan huomioon edellä mainittu suunnitelma.

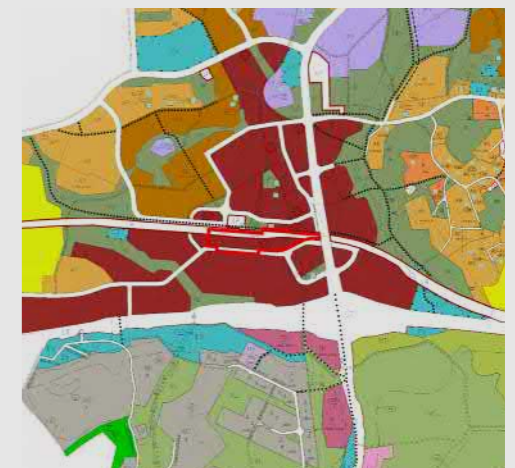
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Hanke kytkeytyy Asemanseudun 2. vaiheen asemakaavaan. Tavoitteena on mm. järjestää linja-autojen kaukoliikennepysäkit Munkinmäentielle.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-aseமாகավա

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

LOUHOSRINNE I

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee kuntakeskustan pohjoisosassa noin kolmen kilometrin päässä Kirkonummen liikekeskustasta. Alue on tällä hetkellä rakentamaton, mutta toteutessaan uusi asuntoalue tukeutuu etupäässä kuntakeskuksen palveluihin sekä osin myös Jorvaksen alueelle syntyviin palveluihin. Kunta on hankkinut omistukseensa merkittävän osan alueesta.

Suunnittelun lähtökohtana on Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan maankäyttö, joka on pientalovaltaista asumista. Louhosrinteen asuntoalue toteutetaan vaiheittain ja sen ensimmäinen rakennusvaihe on Killinmäen asuntoalue Vanhan Rantatien äärellä. Kyseisen asuntoalueen kautta on tarkoitus toteuttaa uusi katu Louhosrinteen alueelle. Se toimii osana niin ikään vaiheittain toteutettavaa kehämäistä katuyhteyttä Jorvak-

sesta Gesterbyn alueelle. Tämä hanke sijoittuu kadun eteläpuoleiselle alueelle. Katu on istutettava maastoon ja maisemaan taiten, lisäksi kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien kadun alittavat kohdat on toteutettava mahdollistamaan Keskusmetsän kautta toteutettavat reitit mm. kuntakeskuksesta Masalaan ja Jorvakseeseen. Uuden kadun kautta pyritään ohjaamaan merkittävä määrä ajoneuvoliikennettä kuntakeskuksen pohjoisilta asuntoalueita Jorvaksen eritasoliittymään Länsiväylällä.

Asuntoalueen rakentamista on ohjattava siten, että uudisrakentaminen istuu olemassa olevaan maisemaan ja alueen topografiaan. Alueelta on toteutettava hyvät kevyen liikenteen yhteydet kuntakeskuksen liikealueelle ja Jokirinteen oppimiskeskukseen.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Se toteuttaa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan maankäyttöä. Alueelle suunnitellun asuinrakentamisen määrä edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke ei ole kunnallisteknisten verkostojen piirissä, mutta ne sijaitsevat lähialueella. Asuntoalueen rakentaminen edellyttää merkittäviä kunnallisteknisiä investointeja, mutta Jorvaksen ja Gesterbyn välinen uusi kehämäinen yhteyden rakentaminen parantaa kuntakeskuksen liikenteen toimivuutta pitkällä aikavälillä, kun läpiajotarve liikekeskustan läpi vähenee. Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella heikko, mutta mikäli kehämäisen yhteyden varrelle rakennetaan riittävän tehokkaasti, voidaan alueelle järjestää vuorobussilinja.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu pääosin kunnan maalle eikä se ole elinkeinopoliittisesti merkittävä lukuun ottamatta uusien asukkaiden vaikutusta mm. kuntakeskuksen, Jorvaksen ja Masalan palvelujen monipuolistumiseen. Alustavasti on arvioitu, että alueelle voitaisiin toteuttaa useita kymmeniä omakotitontteja, joista valtaosa kunnan omistamalle maalle. Kunnan omistamalle maalle asumiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja.

Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu etenkin, jos rakentamistapa suosii puu- ja massiivipuurakentamista.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

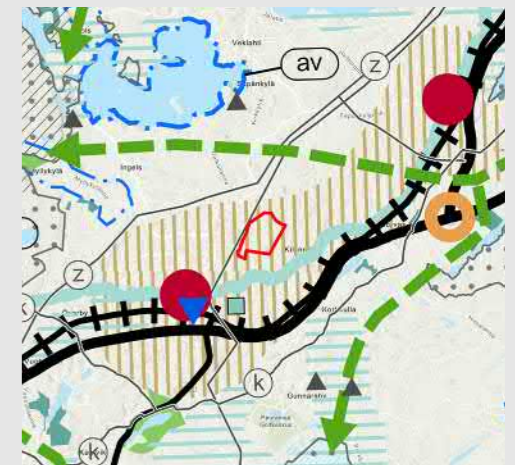
Hanke rajautuu alueen länsiosassa ns. keskusmetsään, jonka virkistysverkostoon hankkeen alueelta kehitetään yhteysvalmiuksia.

Alueelle on laadittu osayleiskaavoituksen yhteydessä luontoselvitys, jota tarkennetaan tarvittaessa.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kunnan on edistettävä kuntakeskuksen pohjoispuoleisen uuden kehämäisen yhteyden toteuttamista Jorvakselta Gesterbyn alueelle, sillä merkittävä osa kuntakeskuksen pohjoisen osan asukkaiden ajoneuvoliikenteestä Helsingin suuntaan on saatava siirtymään em. yhteydelle. Näin liikekeskustan ennustettua ruuhkautumista voidaan vähentää. Toisaalta Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa osoitetun uuden kehämäisen yhteyden varrelle olisi toteutettava riittävä määrä asumista, jotta se mahdollistaisi toimivan joukkoliikenteen.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-aseமாகাavasta



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Myllykylässä, Volsintien ja Meikon luonnonsuojelualueiden välisellä vyöhykkeellä noin kolmen kilometrin etäisyydellä Kirkkonummen liikekeskustasta pohjoiseen.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaehdotuksesta (kh 26.4.2021, § 151) ilmenee alueen tavoiteltu maankäyttö: alueelle on suunnitteilla uusi pientalovaltainen asuntoalue. Uudisrakentaminen sijoittuu etupäässä kunnan omistamalle alueelle.

Liikenteen ja sujuvien kulkuyhteyksien järjestäminen Volsintielle ja sen bussipysäkeille ovat alueen suunnittelun keskiössä. Metsähallituksen mukaan Meikon kävijämäärät ovat olleet kasvussa, ja vuonna 2020 Meikon luonnonsuojelualueella vierailevien määrä oli noin 37 000. Asemakaavan tavoitteena on saada sekä nykyistä useampi vierailija että nykyiset ja uudet asukkaat suo-

simaan kestäviä liikkumismuotoja, joukkoliikennettä sekä kävelyä ja pyöräilyä. Tämä on haaste, sillä bussilinjat ja liikennöi tällä hetkellä ainoastaan Volsintietä myöten, jonka varteen on toteutettu vuonna 2020 uusi kävelyn ja pyöräilyn yhteys. Suunnitellun asuntoalueen saavutettavuus on haaste ajoneuvo- ja joukkoliikenteelle myös siitä syystä, että kuntakeskuksen pohjoispuoleinen yhteys Gesterbystä Jorvaksen suuntaan ja edelleen Länsiväylälle toteutetaan vasta pitkän aikavälin kuluttua.

Hanke edellyttää Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan lainvoimaisuutta siten, että siinä on osoitettu uusi asuntoalue Myllykylään. Osayleiskaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset palvelevat myös uuden asuntoalueen suunnittelua.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavassa osoitetaan alueen maankäyttö. Mikäli alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-sopimuksen toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on saavutettavuudeltaan haasteellinen, sillä esimerkiksi ajoneuvoyhteys Länsiväylälle ohjautuu tällä hetkellä Kirkkonummen liikekeskuksen läpi. Tosin Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa on osoitettu sujuvampi uusi Louhosrinteen ajoneuvoyhteys, joka johtaa tulevaisuudessa liikennettä Myllykylästä Jorvaksen suuntaan ja edelleen Länsiväylälle (kantatie 51).

Kunnallistekniset verkostot sijaitsevat alueen lähituntumassa. Paikoin maasto-olosuhteiden takia mm. katurakentaminen edellyttää laadukasta suunnittelua. Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella kohtuullinen / heikko. Volsintien bussipysäkit ovat kävelyetäisyydellä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu osin kunnan omistamalle maalle, jolle toteutettavat asumiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja. Se on ilmastopoliittisesti perusteltu etenkin, jos rakentamistapa suosii puu- ja massiivipuurakentamista.

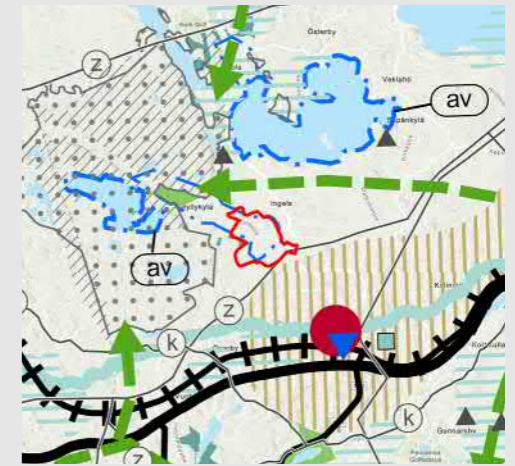
Hanke ei ole elinkeinopoliittinen. Uudet asukkaat vaikuttavat kuitenkin myönteisesti palvelujen monipuolistumiseen Kirkkonummen liikekeskuksessa.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

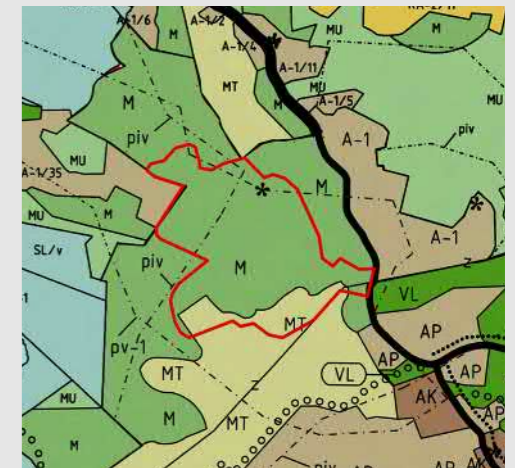
Hankkeen luontoarvot tullaan inventoimaan osayleiskaavatason selvityksiä laajemmin. Alueen virkistysyhteyksiä parannetaan erityisesti Meikon luonnonsuojelualueen suuntaan. Ne lisäävät alueella sekä sen lähiympäristössä asuvien ihmisten virkistyspalveluja merkittävästi.

Alueen arkeologinen inventointi ja rakennetun kulttuuriympäristön inventointi on tehty. Suojeluarvoja sisältävien rakennusten ja kulttuuriympäristökokonaisuuksien asema turvataan laadittavassa kaavassa. Lisäksi alueelle tullaan sijoittamaan mm. asukkaita palveleva leikkipuisto.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote kantakartasta



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Strömsbyssä, Kantvikin keskustan eteläpuolella, noin kahden kilometrin etäisyydellä. Kuntakeskukseen on etäisyyttä hieman yli viisi kilometriä.

Alue sijoittuu merenrannan ja Strömsbyn teollisuusalueen väliselle rantavyöhykkeelle, jolle on toteutunut väljää vapaa-ajan asutusta sekä ympärivuotisia asuinrakennuksia. Rannan läheisyydessä sijaitseva alue on rakentamatonta. Piskuinen uimapaikka alueella on kuten myös Kasabergetin muinainen hautakiviröykkiö, joka on suojeltu. Paikallisella purjehdusyhdistyksellä on harrastustoimintaa alueella.

Tavoitteena on toteuttaa alueelle vierasvenesatama oheispalveluineen ja korkea-laatuista asuntorakentamista siten, että alueen virkistysyhteydet säilyvät. Rantavyöhyke on Strömsbyn merenrannan huvila-asu-

tuksen muodostamaan kulttuuriympäristön aluekonaisuuteen, jonka ominaispiirteiden säilyttäminen edellyttää maankäytön yhteensovittamista alueen kulttuuri- ja maisema-arvojen kanssa.

Kantvikin kehityskuvassa Strömsbyn rantavyöhykkeelle on merkitty rakennetun kulttuuriympäristön lisäksi virkistysaluetta sekä liikunta- ja virkistyspalveluita, kuten uimapaikka ja veneenlaskuramppi. Alueen rannan pienvenesataman toiminnan kehittäminen edellyttää kiinteän aallonmurtajan rakentamista alueelle.

Tavoitteena on johtaa uusi bussivuoro Jollarannan läheisyyteen pohjoispuoleisten Kantvikinrannan ja Prikirannon asuntoalueiden kautta siinä vaiheessa, kun em. alueilla on riittävä väestömäärä. Jollarannan asemakaava voidaan hyväksyä Kantvikin osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Alueen kaavoitus voidaan käynnistää rinnatusten Kantvikin osayleiskaavan laatimisen kanssa. Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien tai sen lähialueelle toteutuvien kunnallisteknisten verkostojen läheisyydessä. Tosin alueen saavutettavuus on tällä hetkellä kohtalainen ja hankkeen toteuttaminen edellyttää kunnallisteknistä rakentamista. Hanke on kuitenkin kohtuullisin kustannuksin liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin ja liikenneverkkoon. Joukkoliikenteen palvelutason on kohtalainen. Kantvikin alueen kehittämisen myötä alueen joukkoliikenteen palvelutasoa on tavoitteena parantaa.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu osin kunnan omistamalle maalle, jolle mahdollisesti toteutettava asumiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja. Hanke on elinkeinopoliittinen, koska se vaikuttaa merkittävästi Kirkkonummen strategian mukaisen merellisen imagon ja veneilyyn liittyvien matkailuelinkeinojen kehittämiseen. Alue sijaitsee tavoitellulla bussiliikenteen runkolinjalla ja niinpä hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu etenkin, jos myös rakentaminen toteutetaan puu- ja massiivipuura-kenteisina.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueella on virkistyksellisiä ja kulttuurihistoriallisia arvoja ja se liittyy kiinteästi Kasabergetin virkistysalueeseen. Alueen suunnittelussa on huomioitava ranta-alueen potentiaali virkistyksessä.

Alueen luontoselvitys laaditaan. Maankäytön suunnittelussa on turvattava Kasabergetin paikallisesti erittäin arvokkaan elinympäristön ja muinaismuistokohteen säilyminen. Lisäksi alueen tuntumassa kulkevat riistaeläinten kulkuyhteydet on säilytettävä toimivina. Edellä esitetyt asiat ja alueelle toteutettavat kulkuyhteydet monipuolistavat myös kuntalaisten virkistysmahdollisuuksia.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Jollarannan maankäyttö todennetaan vireillä olevassa Kantvikin osayleiskaavassa. Kantvikin koulun laajentamisessa otettava huomioon osayleiskaavan mahdollistava oppilasmäärän kasvu.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote lähialueen kaavatilanteesta

MUNKKIVUOREN- RANTA

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Upinientien vyöhykkeellä, Kantvikin keskustan eteläpuolella, noin viiden kilometrin etäisyydellä. Kuntakeskukseen on etäisyyttä hieman noin kymmenen kilometriä.

Alue sijoittuu Upinniemen varuskunnan pohjoispuolel-
selle rantavyöhykkeelle, jolle on toteutunut väljää va-
paa-ajan asutusta sekä ympärivuotisia asuinrakennuk-
sia.

Tavoitteena on toteuttaa täydentävää ja korkea-laa-
tuista asuntorakentamista siten, että alueen ympäris-
töarvot säilyvät. Rantavyöhykkeen ominaispiirteiden
säilyttäminen edellyttää maankäytön yhteensovitta-
mista alueen maisema-arvojen kanssa.

Kantvikin kehityskuvassa alueen tuntumaan on merkit-
ty virkistysaluetta sekä liikunta- ja virkistyspalveluita.

Tavoitteena on lisätä bussivuoroliikennettä Upinnie-
menttiellä siinä vaiheessa, kun em. alueilla on riittävä
väestömäärä. Munkkivuorenranta kaava voidaan hy-
väksyä Kantvikin osayleiskaavan tultua lainvoimaisek-
si.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Alueen kaavoitus voidaan käynnistää, kun toteuttamis-
päättös alueelle johtavasta Upinniementien varren kävelyn
ja pyöräilyn yhteydestä on tehty. Hanke on kunnan strate-
gioiden mukainen mahdollistaen uutta pientaloasumista.
Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kun-
nan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee melko lähellä sen lähialueelle toteutuvi-
en kunnallis-tekni-
sten verkostojen läheisyydessä. Tosin alueen saavutettavuus on tällä hetkellä kohtalainen ja
hankkeen toteut-taminen edellyttää kunnallisteknistä ra-
kentamista, haasteena on kävelyn ja pyöräilyn yhteyden
puuttuminen. Hanke on kuitenkin kohtuullisin kustannuk-
sin liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin ja liiken-
neverkkoon edellyttäen, että kävelyn ja pyöräilyn yhteys
toteutetaan Upinniementien varressa alueelle. Joukko-
liikenteen palvelutaso on kohtalainen. Kantvikin alueen
kehittämisen myötä alueen joukkoliikenteen palvelutasoa
on tavoitteena parantaa.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu yksityisten omistamalle maalle. Hanke ei
ole elinkeinopoliittinen, sen sijaan hanke on ilmastopoliit-
tisesti perusteltu, jos rakentaminen toteutetaan puu- ja
massiivipuurakenteisina.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueella on virkistyksellisiä arvoja ja sen suunnittelussa on
huomioitava ranta-alueen potentiaali virkistyksessä.

Alueen luontoselvitys laaditaan. Edellä esitetyt asiat ja
alueelle toteutettavat kulkuyhteydet monipuolistavat
myös kuntalaisten virkistysmahdollisuuksia.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Valkolammenkallion maankäyttö todennetaan vireillä
olevassa Kantvikin osayleiskaavassa. Kantvikin koulun
laajentamisessa otettava huomioon osayleiskaavan mah-
dollistava oppilasmäärän kasvu.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne

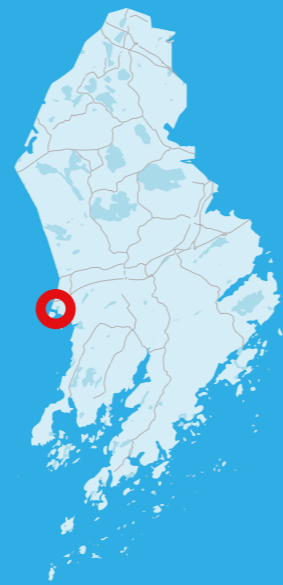


Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote kantakartasta

PIKKALANLAHTI



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kuntatekniikan lautakunnassa 14.12.2017 (§ 74). Hanke sijaitsee Pikkalanlahdella Kantvikin tuntumassa ja rajautuu Siuntion kuntaan.

Kaavan muutos ja laajennus räätälöidään alueen yritysten tarpeiden mukaiseksi ja tarvittaessa alueelle kaavoitetaan uusia yritystontteja. Pikkalanlahden ja Kantvikin yritysalueiden välissä sijaitseva Bätvikin alue, jonka maankäyttö ratkaistaan myöhemmin, on maisemaltaan ja luonto-olosuhteiltaan erityislaatuinen, niinpä ne on otettava huomioon suunnittelussa, jotta alueen maisema ja luontoarvot säilyvät. Kantvikin kehityskuvasta 2040 ilmenee, että Bätvikin alue on rakennettua kulttuuriympäristöä, jolla sijaitsee työpaikka-alueita. Alueelle on osoitettu myös uutta asumista ja uimapaikka. Tavoitteena on luonnonmukaisen merimaiseman säilyttäminen Bätvikin alueella.

Hankkeeseen sisältyy liikennesuunnittelua kuten uuden liikenneyhteyden toteuttamiseen suunnitellualueelta Vuohimäen eritasoliittymään yhteensopiviksi kantatien 51 (Länsiväylä) aluevarausuunnitelman kanssa sekä suunnittelualueen läpi suunniteltava liikenneyhteys yhdistämään kuntien tieverkot toisiinsa. Uudet yhteydet palvelisivat etenkin Pikkalanlahden alueen nykyisiä yrityksiä ja sinne sijoituvia uusia toimijoita sekä Kantvikin ja Siuntion asukkaita. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon myös riistan kulkuyhteydet alueella, mikä takaa alueen luontoselvitys on laadittu. Länsiväylän ja yritysalueen välinen metsä ja vesialtaan lähiympäristö varataan ulkoiluun. Hankkeessa otetaan kantaa myös mm. olemassa olevien teollisuusrakennusten suojeluun.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, tosin työpaikka-alueen laajentaminen sekä liikenneyhteyksien parantaminen ja muu rakentaminen edellyttävät mittavia kunnallisteknisiä investointeja.

Alueen saavutettavuus on tällä hetkellä vain kohtuullinen, mutta kunnanrajan yli toteutettava liikenneyhteys palvelee myös joukkoliikennettä kuten myös uusi tieyhteys Länsiväylältä suunnittelualueelle ja Kantvikiin. Hankkeen myötä alueelle sijoittuvat uudet yritykset edellyttävät liikenneyhteyksien parantamista edistämällä myös Vuohimäenportin eritasoristeyksen toteuttamista Länsiväylällä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on yksityinen ja painotukseltaan elinkeinopoliittinen. Se varmentaa ja mahdollistaa uusien yritystilojen toteutumisen myötä vahvistaa kunnan työpaikkaomavaraisuutta.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueen luontoselvitys on laadittu. Maankäytön suunnittelussa on huolehdittava, että alueen läpi kulkeva riistaeläinten kulkuyhteys säilyy toimivana. Edellä mainittu kulkuyhteys monipuolistaa myös kuntalaisten virkistysyhteyksiä.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

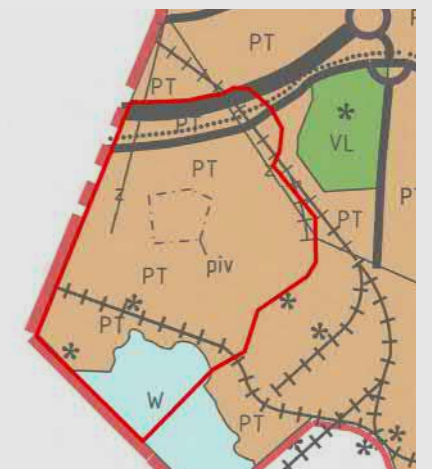
Tavoitteena on johtaa Pikkalan ja Kantvikin yritysalueiden joukko- ja raskas liikenne Länsiväylälle Kirkkonummen yleiskaavan 2020 periaatteiden mukaisesti järjestämällä sujuva väylä alueiden pohjoispuolise Länsiväylälle. Kuntien vesihuollot yhdistetään toisiinsa rakentamalla alueen läpi uusi runkolinja, joka palvelee myös alueen yrityksiä.

Kunnan on toiminnallaan edistettävä uuden eritasoristeyksen saamista Länsiväylälle, vaikkei hankkeen toteutamisajankohta liene lähitulevaisuudessa. Eritasoristeys palvelisi yritysten raskasta liikennettä, mutta myös Kantvikin asukkaita.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote lähialueen kaavatilanteesta



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Upinniementien vyöhykkeellä, Kantvikin keskustan eteläpuolella, noin 3,5 kilometrin etäisyydellä. Kuntakeskukseen on etäisyyttä hieman noin kahdeksan kilometriä.

Alue sijoittuu merenrannan ja Strömsbyn teollisuusalueen läheiselle rantavyöhykkeelle, jolle on toteutunut väljää vapaa-ajan asutusta sekä ympärivuotisia asuinrakennuksia.

Tavoitteena on toteuttaa täydentävää ja korkea-laatuista asuntorakentamista siten, että alueen ympäristöarvot säilyvät. Rantavyöhyke kuuluu merenrannan huvila-asutuksen muodostamaan aluekokonaisuuteen, jonka ominaispiirteiden säilyttäminen edellyttää maankäytön yhteensovittamista alueen kulttuuri- ja maisema-arvojen kanssa.



Alustava rajaus

Kantvikin kehityskuvassa alueen tuntumaan on merkitty rakennetun kulttuuriympäristön lisäksi virkistysaluetta sekä liikunta- ja virkistyspalveluita.

Tavoitteena on lisätä bussivuoroliikennettä Upinniementiellä siinä vaiheessa, kun em. alueilla on riittävä väestömäärä. Pippurniemen kaava voidaan hyväksyä Kantvikin osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi.



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Alueen kaavoitus voidaan käynnistää rinnatusten Kantvikin osayleiskaavan laatimisen kanssa. Hanke on kunnan strategioiden mukainen mahdollistaen uutta pientaloasutusta. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien tai sen lähialueelle toteutuvien kunnallisteknisten verkostojen läheisyydessä. Alueella toimii vesiosuuskunta, jonka vesihuoltoverkostoa hyödynnetään kunnallistekniikan rakentamisessa. Hanke on kuitenkin kohtuullisin kustannuksin liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin ja liikenneverkkoon. Joukko liikenteen palvelutaso on kohtalainen. Kantvikin alueen kehittämisen myötä alueen joukkoliikenteen palvelutasoa on tavoitteena parantaa.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu osin kunnan omistamalle maalle, jolle mahdollisesti toteutettava asumiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja. Hanke ei ole elinkeinopoliittinen, sen sijaan hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu etenkin, jos rakentaminen toteutetaan puu- ja massiivipuorakenteisina sekä lisäksi, jos kasvavan metsän pinta-ala kaavassa maksimoidaan.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueella on virkistysellisiä arvoja ja sen suunnittelussa on huomioitava ranta-alueen potentiaali virkistyksessä.

Alueen luontoselvitys laaditaan. Edellä esitetyt asiat ja alueelle toteutettavat kulkuyhteydet monipuolistavat myös kuntalaisten virkistysmahdollisuuksia.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

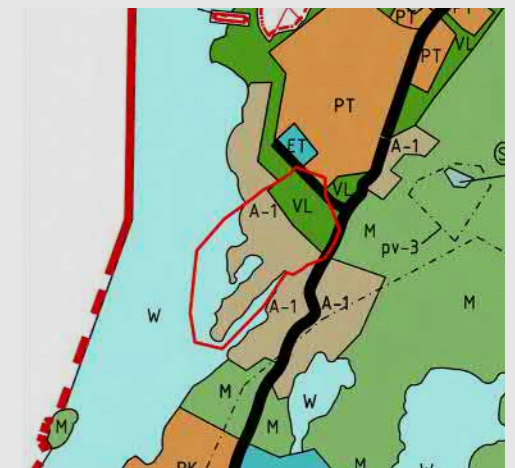
Pippurniemen maankäyttö todennetaan vireillä olevassa Kantvikin osayleiskaavassa. Kantvikin koulun laajentamisessa otettava huomioon osayleiskaavan mahdollistava oppilasmäärän kasvu.

Velaton Pippurniemen vesiosuuskunta on luovutettavissa vuonna 2032 Kirkkonummen Vedelle, jollei asiasta muuta sovita.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote kantakartasta



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 22.3.2012 (§ 23). Alue sijaitsee Pikkalanlahdella, Strömsbyvikenin lahden rannalla Strömsbyntien molemmiin puolin, noin kahden kilometrin etäisyydellä Kantvikin keskustasta. Etäisyys kuntakeskukseen on hieman yli viisi kilometriä.

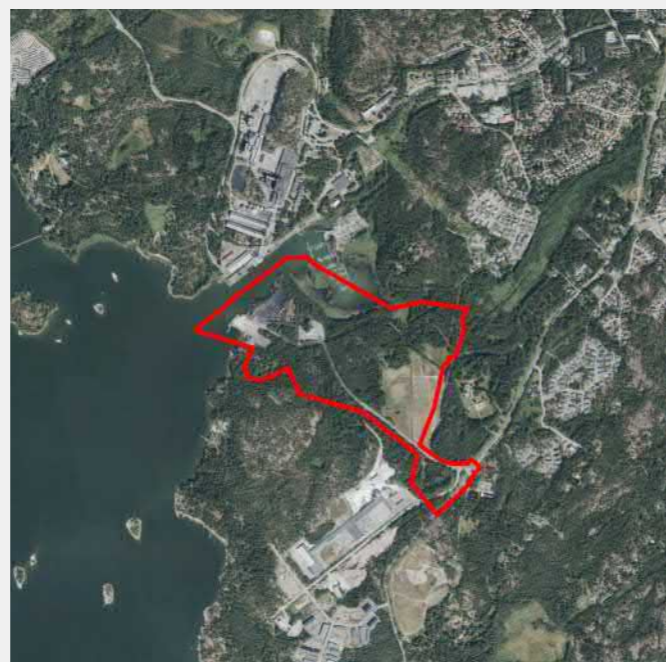
Alueella on Helsingin Sataman hallinnoima satama ja sen yhteydessä toimiva sementtiasema, muutamia vanhempia asuinrakennuksia sekä viher- ja peltoalueita. Alue käsittää myös Strömsbyn teollisuusalueen asemakaavaan kuuluvan työpaikkakorttelin, jonka käyttötarkoituksena tarkastetaan vastamaan tämänhetkiseen kysyntään. Alue tukeutuu Kantvikin ja kuntakeskuksen palveluihin.

Tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle merellinen asuntoalue ja vetovoimainen pienvenesatama. Uusi asuinalue sijoittuu olemassa olevan sataman lähiympäristöön. Alueelle tulee pientalorakentamista sekä kerrostalorakentamista. Elinkeinopoliittisena tavoitteena on kehittää Strömsbyn alueesta seudullinen veneilyalan palvelukeskittymä ja sen johdosta merkittävä työpaikka- ja palvelurakentamisen alue. Nykyinen satamatoiminta säilyy alueella.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä vuonna 2016. Nähtävillä olon jälkeen laadittujen kunnallisteknisten yleissuunnitelmien ja niistä aiheutuvien maankäytön muutosten johdosta oli perusteltua laatia tarkistettu kaavaehdotus. Yleissuunnitelmien valmistuttua laaditaan tarkistettu kaavaehdotus.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on kunnan strategioiden mukainen. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-sopimuksen toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on hyvin saavutettavalla alueella. Alue on osin kunnallisteknisten verkostojen piirissä ja täydennysrakentamisalueet sijaitsevat niiden lähituntumassa. Hanke edellyttää kuitenkin merkittäviä kunnallisteknisiä investointeja. Etenkin rantavyöhykkeen toteuttaminen virkistysalueena on haasteellista.

Joukkoliikenteen palvelutaso on kohtalainen. Hankkeen toteutumisen myötä syntyvät uusi maankäyttö luo paineita liikenneyhteyksien ja joukkoliikennetarjonnan parantamiselle.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on elinkeinopoliittisesti merkittävä, sillä alueelle on tarkoitus kehittää seudullinen veneilyalan keskittymä. Toteutuessaan sillä on myönteinen vaikutus kunnan vetovoimaisuudelle ja kuntakuvulle. Pienvenesataman yhteyteen on tarkoitus kehittää satamatoimintaa tukevia palveluita, jotka parantavat Kantvikin alueen palvelutarjontaa. Lisäksi uudet asukkaat vaikuttavat myönteisesti palvelujen monipuolistumiseen mahdollisesti Kantvikissa ja Kirkkonummen liikekeskuksessa.

Hanke sijoittuu osin kunnan omistamalle maalle, jolle asuamiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja. Vuonna 2016 valmistuneessa kaavaehdotuksessa oli liki 20 pientalotonttia kunnan omistamalle alueelle. Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu, jos rakentaminen toteutetaan puu- ja massiivipuurakenteisina.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueella on virkistysellisiä ja kulttuurihistoriallisia arvoja ja se liittyy kiinteästi Kasabergetin virkistysalueeseen. Alueen suunnittelussa on huomioitava ranta-alueen potentiaali virkistyksessä.

Hanke monipuolistaa kuntalaisten virkistysmahdollisuuksia alueelle sijoittuvien uusien virkistyspalveluiden kautta. Alueen luontoselvitys on laadittu. Maankäytön suunnittelussa on huolehdittava, että alueella kulkeva riistaeläinten kulkuyhteys säilyy toimivana, mikä monipuolistaa myös kuntalaisten virkistysyhteyksiä.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Prikirannan maankäyttö todennetaan vireillä olevassa Kantvikin osayleiskaavassa. Kantvikin koulun laajentamisessa otettava huomioon osayleiskaavan mahdollistava oppilasmäärän kasvu.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote lähialueen kaavatilanteesta



HANKKEEN KUVAUS

Hanke on mahdollista hyväksyä, kun Kantvikin osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi. Hanke täydentää Kantvikin keskustan tuntumassa sijaitsevaa olemassa olevia pientalojen aluetta.

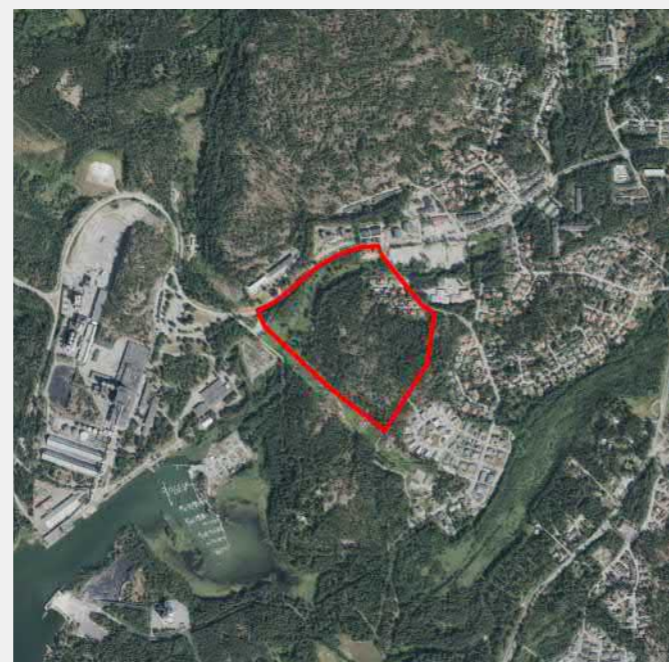
Alue sijaitsee Kantvikin keskustan länsipuolella ja Strömsbyvikenin lahden läheisyydessä. Sen itäpuolella on keskusta lähipalveluineen ja länsipuolella on Kantvikin teollisuusalue. Alue tukeutuu Kantvikin ja kuntakeskuksen palveluihin.

Tavoitteena on toteuttaa Kantvikin keskustaa täydentävä asuntoalue hyvin saavutettavalle paikalle, pohjoisen suuntaan laskeutuvaan rinnemaastoon. Tosin alueen rakentamista koskeva tavoiteasettelu tarkentuu hankkeen käynnistämävaiheessa.

Alueen sekä rakennus- ja asunosuunnittelussa hyödynnetään uusimmat innovaatiot kuten esimerkiksi mahdollisuudet hyödyntää uusiutuvaa energiaa alueen kaukolämmössä, autojen yhteiskäytössä ja joukkoliikenteen järjestämisessä. Lisäksi jokaisesta asunnoista pyritään avaamaan näkymä merelle.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on hyvin saavutettavalla alueella ja alueella joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä / kohtalainen. Alueen tuntumassa ovat kunnallistekniset verkostot. Joukkoliikennetarjonnan parantaminen nostaa koko Kantvikin alueen palvelutasoa.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hankkeella ei on elinkeinopoliittista merkitystä, mutta se sijoittuu pääosin kunnan omistamalle maalle, jolle asumiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja. Niin ikään hanke sijaitsee hyvin saavutettavalla paikalla ajatellen joukkoliikennettä. Hyvän saavutettavuutensa ansiosta ja mikäli alueen rakennukset toteutetaan massiivipuu- ja puurakenteisina, on hanke ilmastonäkökulmasta kannatettava.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueen luontoselvitys laaditaan. Maankäytön suunnittelussa on huolehdittava, että alueen läheisyydessä kulkeva riistaeläinten kulkuyhteys säilyy toimivana, mikä monipuolistaa myös kuntalaisten virkistysyhteyksiä.

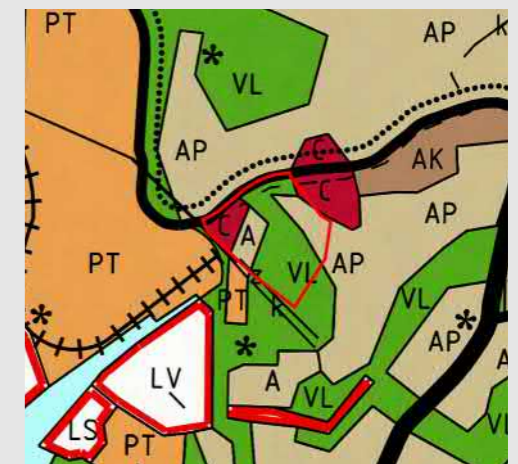
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Harjuketon tavoiteltu maankäyttö todennetaan vireillä olevassa Kantvikin osayleiskaavassa. Kantvikin koulun laajentamisessa otettava huomioon osayleiskaavan mahdollistava oppilasmäärän kasvu.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote kantakartasta

SEPÄNKANNAS IV



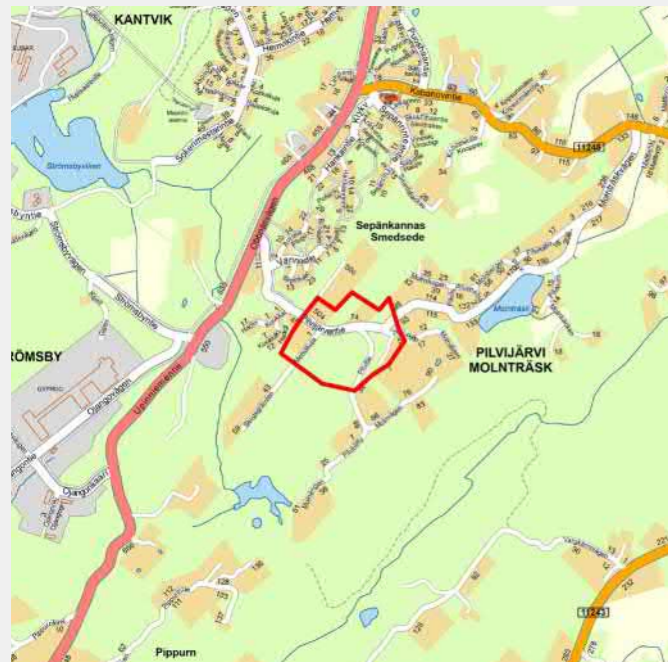
HANKKEEN KUVAUS

Hanke käsittää Sepänkannaksen asuntoalueen neljännen rakentamisvaiheen. Alue sijaitsee olemassa olevan asuntoalueen ja Pilvijärven loma-asuntoalueen välisellä vyöhykkeellä Upinniementien äärellä liki kolmen kilometrin etäisyydellä Kantvikin keskustasta. Etäisyys kuntakeskukseen on noin kuusi kilometriä.

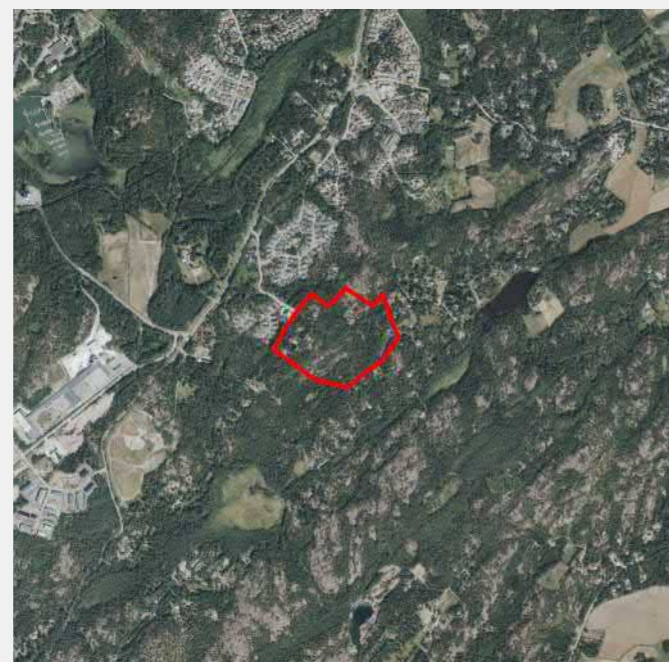
Alueella on rakennettu muutama omakotitalo ja ne otetaan huomioon alueen suunnittelussa. Tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle Sepänkannaksen asuntoaluetta täydentävä pientaloalue, jonka pääpaino on omakotirakentamisessa.

Osin metsäiselle ja osin kalliiselle alueelle sijoitettavassa rakentamisessa on hyödynnettävä luonnon erityispiirteet omaleimaisen asuntoalueen hyödyksi. Niin ikään läheisen Pilvijärven virkistysmahdollisuus on otettava suunnittelussa huomioon.

Alue tukeutuu Kantvikin ja kuntakeskuksen palveluihin.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on kunnan strategioiden mukainen. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-sopimuksen toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Läheisen Upinniementien ansiosta hanke on verraten hyvin saavutettavalla alueella. Lisäksi alue sijaitsee kunnallisteknisten verkostojen lähituntumassa. Hanke edellyttää kunnallisteknisiä investointeja, joiden yhteydessä voidaan varautua Pilvijärven alueen vesihuollon kehittämiseen.

Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella kohtalainen. Hankkeen toteutumisen myötä syntyvät uusi maankäyttö synnyttävät paineita liikenneyhteyksien ja joukkoliikennetarjonnan parantamiseksi.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hankkeella ei ole elinkeinopoliittista merkitystä. Toteutuessaan sillä on kuitenkin myönteinen vaikutus, koska uudet asukkaat vaikuttavat myönteisesti palvelujen monipuolistumiseen mahdollisesti Kantvikissa ja Kirkkonummen liikekeskuksessa.

Hanke sijoittuu osin kunnan omistamalle maalle, jolle asumiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja. Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu, jos rakentaminen toteutetaan puu- ja massiivipuurakenteisina sekä lisäksi, jos kasvavan metsän pinta-ala kaavassa maksimoidaan.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hanke monipuolistaa etenkin lähialueen asukkaiden virkistysmahdollisuuksia. Aukasmäärän lisääntyessä paineet Pilvijärven virkistyskäyttöön kasvavat.

Hankkeen käynnistyessä laaditaan luontoselvitys.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kantvikin koulun laajentamisessa otettava huomioon osayleiskaavan mahdollistava oppilasmäärän kasvu.

Sepänkannaksen asuntoalueen maankäyttö todennetaan vireillä olevassa Kantvikin osayleiskaavassa, jonka lainvoimaisuuden jälkeen hanke on mahdollista hyväksyä.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote lähialueen kaavatilanteesta

VALKOLAMMEN- KALLIO

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Upiniementien vyöhykkeellä, Kantvikin keskustan eteläpuolella, noin 4,5 kilometrin etäisyydellä. Kuntakeskukseen on etäisyyttä hieman noin kahdeksan kilometriä.

Alue sijoittuu Upiniementien ja Strömsbyn teollisuusalueen läheiselle Valkolammen rantavyöhykkeelle, jolle on toteutunut väljä vapaa-ajan asutusta sekä ympärivuotisia asuinrakennuksia.

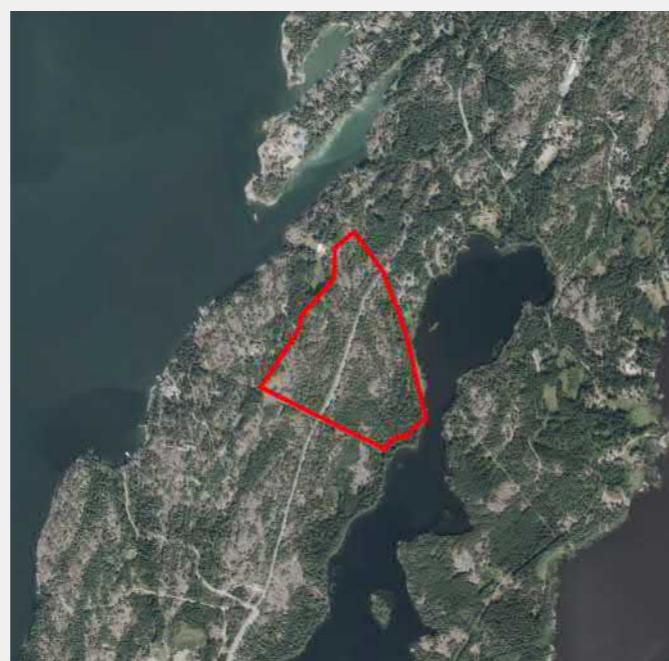
Tavoitteena on toteuttaa täydentävää ja korkea-laatuista asuntorakentamista siten, että alueen ympäristöarvot säilyvät. Rantavyöhykkeen ominaispiirteiden säilyttäminen edellyttää maankäytön yhteensovittamista alueen maisema-arvojen kanssa. Tavoitteena on osoittaa lammen rannalle uimapaikka.

Kantvikin kehityskuvassa alueen tuntumaan on merkitty virkistysaluetta sekä liikunta- ja virkistyspalveluita.

Tavoitteena on lisätä bussivuoroliikennettä Upiniementiellä siinä vaiheessa, kun em. alueilla on riittävä väestömäärä. Valkolammenrannan kaava voidaan hyväksyä Kantvikin osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Alueen kaavoitus voidaan käynnistää rinnatusten Kantvikin osayleiskaavan laatimisen kanssa. Hanke on kunnan strategioiden mukainen mahdollistaen uutta pientaloasutusta. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee melko lähellä sen lähialueelle toteutuvien kunnallis-tekniisten verkostojen läheisyydessä. Tosin alueen saavutettavuus on tällä hetkellä kohtalainen ja hankkeen toteuttaminen edellyttää kunnallisteknistä rakentamista. Hanke on kuitenkin kohtuullisin kustannuksin liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin ja liikenneverkkoon edellyttäen, että kävelyn ja pyöräilyn yhteys toteutetaan Upiniementien varressa alueelle. Joukkoliikenteen palvelutason on kohtalainen. Kantvikin alueen kehittämisen myötä alueen joukkoliikenteen palvelutasoa on tavoitteena parantaa.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu yksityisten omistamalle maalle. Hanke ei ole elinkeinopoliittinen, sen sijaan hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu etenkin, jos rakentaminen toteutetaan puu- ja massiivipuurakenteisina.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

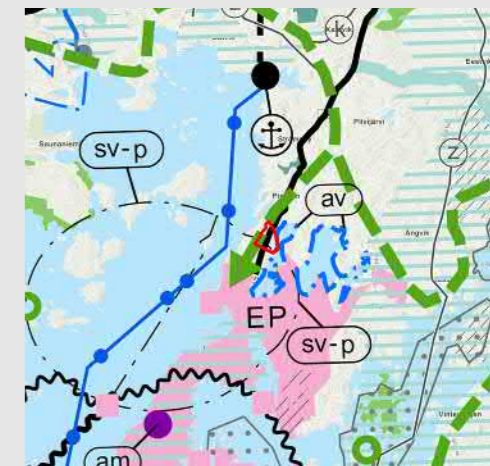
Alueella on virkistysellisiä arvoja ja sen suunnittelussa on huomioitava ranta-alueen potentiaali virkistyksessä.

Alueen luontoselvitys laaditaan. Edellä esitetyt asiat ja alueelle toteutettavat kulkuyhteydet monipuolistavat myös kuntalaisten virkistysmahdollisuuksia.

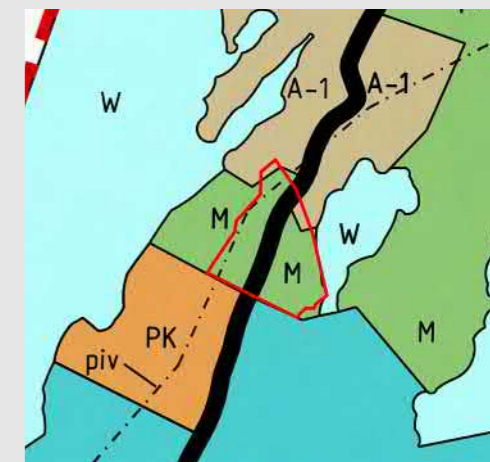
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Valkolammenkallion maankäyttö todennetaan vireillä olevassa Kantvikin osayleiskaavassa.

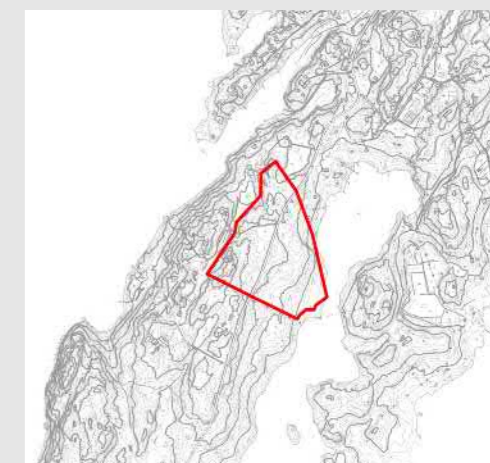
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote kantakartasta

VALKOLAMMEN- RANTA

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Upiniementien vyöhykkeellä, Kantvikin keskustan eteläpuolella, noin neljän kilometrin etäisyydellä. Kuntakeskukseen on etäisyyttä hieman noin kahdeksan kilometriä.

Alue sijoittuu Upiniementien ja Strömsbyn teollisuusalueen läheiselle Valkolammen rantavyöhykkeelle, jolle on toteutunut väljä vapaa-ajan asutusta sekä ympärivuotisia asuinrakennuksia.

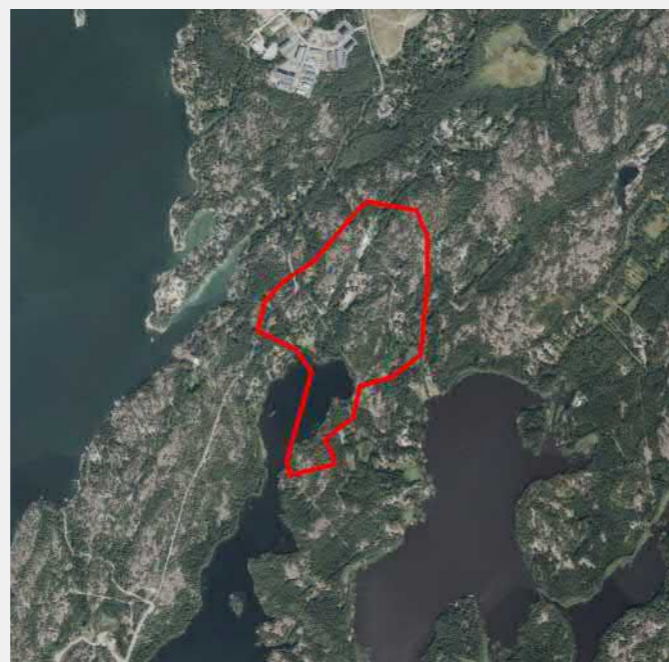
Tavoitteena on toteuttaa täydentävää ja korkea-laatuista asuntorakentamista siten, että alueen ympäristöarvot säilyvät. Rantavyöhykkeen ominaispiirteiden säilyttäminen edellyttää maankäytön yhteensovittamista alueen maisema-arvojen kanssa. Tavoitteena on osoittaa lammen rannalle uimapaikka.

Kantvikin kehityskuvassa alueen tuntumaan on merkitty virkistysaluetta sekä liikunta- ja virkistyspalveluita.

Tavoitteena on lisätä bussivuoroliikennettä Upiniementiellä siinä vaiheessa, kun em. alueilla on riittävä väestömäärä. Valkolammenrannan kaava voidaan hyväksyä Kantvikin osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Alueen kaavoitus voidaan käynnistää rinnatusten Kantvikin osayleiskaavan laatimisen kanssa. Hanke on kunnan strategioiden mukainen mahdollistaen uutta pientaloasutusta. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien tai sen lähialueelle toteutuvien kunnallisteknisten verkostojen läheisyydessä. Tosin alueen saavutettavuus on tällä hetkellä kohtalainen ja hankkeen toteuttaminen edellyttää kunnallisteknistä rakentamista. Hanke on kuitenkin kohtuullisin kustannuksin liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin ja liikenneverkkoon. Joukkoliikenteen palvelutason on kohtalainen. Kantvikin alueen kehittämisen myötä alueen joukkoliikenteen palvelutasoa on tavoitteena parantaa.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu yksityisten omistamalle maalle. Hanke ei ole elinkeinopoliittinen, sen sijaan hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu, jos rakentaminen toteutetaan puu- ja massiivipuurakenteisina.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

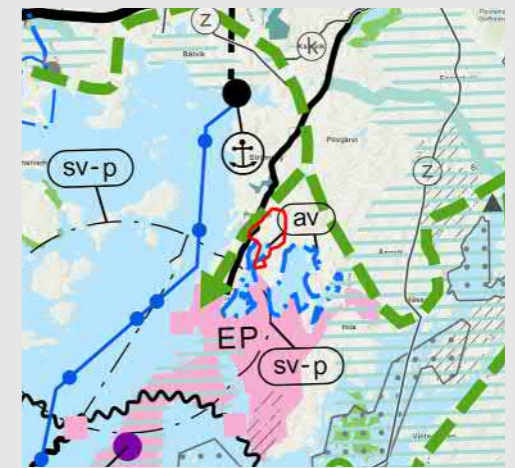
Alueella on virkistysellisiä arvoja ja sen suunnittelussa on huomioitava ranta-alueen potentiaali virkistyksessä.

Alueen luontoselvitys laaditaan. Edellä esitetyt asiat ja alueelle toteutettavat kulkuyhteydet monipuolistavat myös kuntalaisten virkistysmahdollisuuksia.

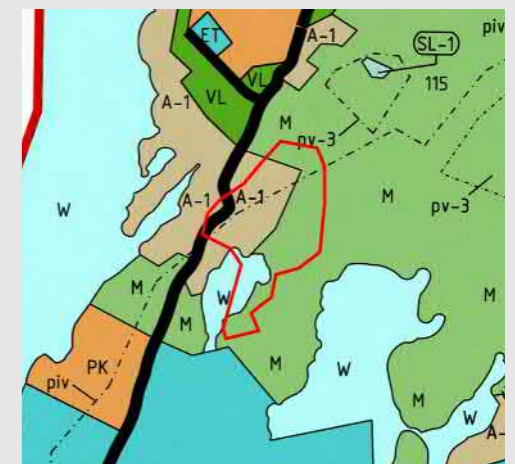
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Valkolammenrannan maankäyttö todennetaan vireillä olevassa Kantvikin osayleiskaavassa. Kantvikin koulun laajentamisessa otettava huomioon osayleiskaavan mahdollistava oppilasmäärän kasvu.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote kantakartasta

JORVAKSENKOLMIO

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen tavoiteasettelu tehdään suunnittelun käynnistyessä laadittujen kehityskuvien mukaisesti. Kunnan uuden maankäytön kehityskuvan lisäksi aluetta koskee ennen Sundsbergin ja Sarvikin osayleiskaavan käynnistämistä laadittu alueellinen kehityskuva käsittäen myös suunnittelualueen.

Hanke koskee Länsiväylän (kantatie 51) ja Vanhan Rantatien välistä aluetta, joka Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Osayleiskaavan mukaisesti oli määrä suunnitella rantaradan eteläpuolelle merkittävä palvelukeskittymä (liiketilaa 26 000 k-m²) ja radan pohjoispuolelle, Vanhan Rantatien kulttuurimaisemaan kuuluvalla peltoaukealle täydentävää asuinrakentamista. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Jorvaksen junaseisake parannetaan ja se valmistuu vuonna 2021. Aluetta koskeva meluselvitys on valmistunut vuonna 2022.

Rantaradan eteläpuolella, Länsiväylän varrella ja Jorvaksenportin risteysalueen tuntumassa sijaitseva kauppa- ja työpaikkojen alue on saavutettavuuden hyvä. Sijainti näkyvällä paikalla on toteutettava kaupunkivallisesti laadukkaana. Mikäli kaupan painoarvo päivitetävissä tavoiteasettelussa vähenee, voi alueen uusi maankäyttö painottua monipuoliseen yritystoimintaan ja vapaa-ajan palveluihin. Jorvaksen asukkaiden palveluja kuten lähikauppa on tarkoitus sijoittaa alueelle niin, että myös Länsiväylällä liikennöiville asiointi siinä olisi helppoa ja sujuvaa. Radan pohjoispuolella asumisen alue täydentyä.

Hankkeen aikana tutkitaan mm. alueen liikennejärjestelyt, vesihuolto, hulevesien käsittely sekä linjataan suunnittelualueen kautta Helsingin seudun pääpyöräilyverkon (PÄÄVE) reitti. Uuden palvelukeskittymän toteuttaminen ei aiheuttane Länsiväylän eritasoliittymässä toimivuusongelmia.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Se toteuttaa Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan maankäyttöä. Mikäli alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, mutta niiden toteuttaminen edellyttää myös investointeja. Esimerkiksi katurakentamishankkeet ovat kustannuksiltaan merkittäviä, toisaalta Länsiväylän eritasoliittymä toimii moitteetta uudesta maankäytöstä huolimatta. Alue on sekä seudullisesti että paikallisesti hyvin saavutettavissa mm. Länsiväylän ja läheisen Jorvaksen junaseisakkeen ansiosta. Seisakkeen parantamishanke valmistuu vuonna 2021. Alueella joukkoliikenteen palvelutason on hyvä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Rantaradan eteläpuolinen alue on pääosin kunnan omistuksessa ja sen kehittäminen yritystoiminnan käyttöön on erittäin merkittävä elinkeinopoliittisesti: yritystontit tuottavat kunnalle joko myynti- tai vuokratuloja kunnalle. Tavoitteena on, että alueelle syntyisi runsaasti uusia työpaikkoja, millä on myös myönteinen vaikutus kunnan ja erityisesti Jorvaksen alueen vetovoimaisuudelle. Lisäksi alueen asukkaat käyttävät kuntakeskuksen ja Masalan palveluja. Keskeisen sijaintinsa ansiosta alueen kehittäminen on ilmastopoliittisesti perusteltua.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueen arkeologinen inventointi ja rakennetun kulttuuriympäristön inventointi on tehty. Suojeluarvoja sisältävien rakennusten ja kulttuuriympäristökokonaisuuksien asema turvataan laadittavassa kaavassa. Hankkeen yhteydessä linjataan ja tarvittaessa kehitetään Helsingin seudun pääpyöräilyverkkoa nykyistä toimivammaksi.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kunta järjesti vuonna 2011 Jorvaskolmion alueesta tontinluovutuskilpailun. Voittaneen ehdotuksen laati Lemminkäinen Talo Oy (vuoden 2018 alussa yhtiö on fuusioitu YIT-konserniin). Kunta on pyrkinyt käynnistämään neuvottelut alueen kehittämisestä siinä onnistumatta.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Jorvas-Inkilän osayleiskaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

MAJVIKINPORTTI

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen yksityiskohtainen tavoiteasettelu tehdään suunnittelun käynnistyessä laadittujen kehityskuvien ja Masalan osayleiskaavan mukaisesti koskien kolmea asemakaavaa.

Masalan ja Luoman alueita koskeva hanke toteuttaa Masalan osayleiskaavan maankäyttöä: alue on varattu yritystoiminnalle ja liikenteelle (Masalantie, rautatie ja Kehä III) sekä vähäisesti myös asumisen alueeksi. Osayleiskaavan mukaisesti osoitetaan uusi katu Masalantietä ja Kehä III:n uudelle Majvikinportin eritasoliittymälle. Maankäyttö uudistetaan koskien kortteleita 2042, 2043, 2046 ja 2114.

Rantaradan länsipuolella uusi katu sovitetaan vireillä olevan Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisesti niin, että Rusthollintien ja Masalantien risteykseen toteu-

tettavasta kiertoliittymästä johdetaan uusi katu Majvikinportin eritasoliittymään Kehä III:lla. Se tarkoittaa korttelien 2042 ja 2114 toimintojen uudelleen järjestämistä. Vastaavasti rantaradan itäpuolella maankäyttöä tarkastetaan kortteleissa 2043 ja 2046 tiesuunnitelman mukaisesti. Kehä III:n liittymä kortteliin 2043 säilyy niin pitkään kunnes vireillä olevan tiesuunnitelman toteutus pannaan käytäntöön.

Korttelin 2042 eteläosassa tutkitaan alueen varaamista asuntotuotantoon maanomistajien kaavoitusaloitteiden pohjalta. Lisäksi hankkeessa osoitetaan rantaradan länsipuolelle Helsingin seudun pääpyöräilyverkon (PÄÄVE) reitti sekä mahdollinen Kolabackenin datakeskuksen edellyttämän maakaapeli sekä muut tarvittava kunnallistekniikka.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Se toteuttaa Masalan osayleiskaavan maankäyttöä. Mikäli alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, mutta niiden toteuttaminen edellyttää myös investointeja. Esimerkiksi Masalantien ja Majvikin välisen katuhankeon kustannus on merkittävä, vaikka Kehä III:n Masalanportin eritasoliittymän toteuttamiseen osallistuu valtio. Alueella joukkoliikenteen palvelutason on kohtalainen.

Meluntorjuntatoimenpiteet ja mahdollisen rautatien aiheuttaman värinäväikutus vaikuttaa rakentamiskustannuksiin. Ensisijaisesti melua torjutaan sijoittamalla rakennukset estämään melun kantautumista piha-alueille.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Kunnalla ei ole alueella maanomistusta. Kaavamuutos mahdollistaa yritystoiminnan jatkumisen sekä rakentamattomien tonttien käyttöönoton. Hanke on siten elinkeinopoliittinen. Tavoitteena on, että alueelle syntyisi runsaasti uusia työpaikkoja, millä on myös myönteinen vaikutus kunnan ja erityisesti Masalan alueen vetovoimaisuudelle. Lisäksi mahdolliset uudet asukkaat käyttävät Masalan palveluja. Keskeisen sijaintinsa ansiosta alueen kehittäminen on ilmastopoliittisesti perusteltua.

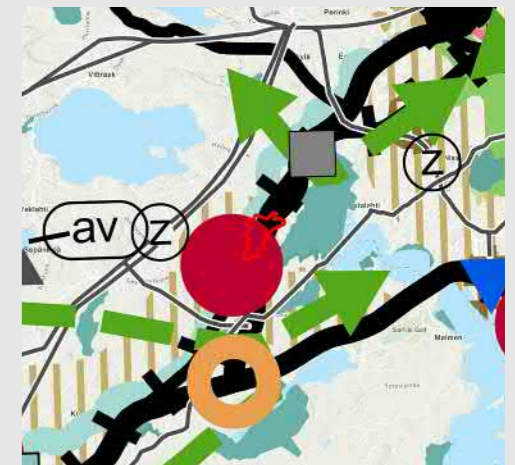
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Käytännössä entiselle pellolle sijoittuvan hankkeen luontoselvitysten tarve selvitetään suunnittelun käynnistyessä. Hankkeen yhteydessä linjataan ja tarvittaessa kehitetään Helsingin seudun pääpyöräilyverkkoa nykyistä toimivammaksi.

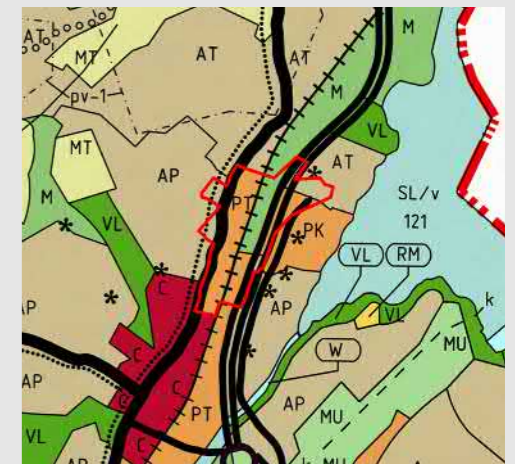
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kehä III:n tiesuunnitelma koskien Majvikinportin eritasoliittymää voidaan hyväksyä, kun aluetta koskeva asemakaava on lainvoimainen.

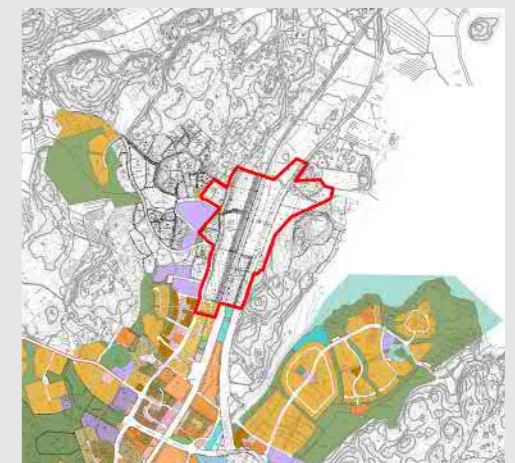
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote lähialueen kaavatilanteesta

MASALANPORTTI II



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen yksityiskohtainen tavoiteasettelu tehdään suunnittelun käynnistyessä laadittujen kehityskuvien sekä Masalan osayleiskaavan ja vireillä olevan Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisesti.

Hanke toteuttaa Masalan osayleiskaavan maankäyttöä ja se käsittää Masalanportin eritasoliittymä (Sundsbergintie ja Kehä III) sekä niihin liittyvät suojaviher- ja luonnonsuojelualueet. Masalan aseman välittömään läheisyyteen on määrä sijoittaa merkittävä määrä asumista sekä mahdollisesti vähäisesti liiketilaa sekä liityntäpysäkointiä.

Rantaradan itäpuolella maankäyttö suunnitellaan Masalan osayleiskaavan ja Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisesti kanssa niin, että Salmitie linjataan kohti pohjoista yritystoiminnan kortteliin 2043. Välittömästi



Alustava rajaus

juna-aseman läheisyyteen suunnitellaan liityntäpysäkointialueet ja asuinkerrostalojen kortteli, jonka maantasokerrokseen voidaan sijoittaa liike- ja toimistotilaa. Niin ikään hankkeeseen kuuluu katu-yhteyden mahdollistaminen Kehä III:n yli Suvimäen ja Majvikin alueille.

Keskeisin tavoite on mahdollistaa Kehä III:n tiesuunnitelman mukaiset toimenpiteet, jotta tiesuunnitelma liikennejärjestelyineen olisi hyväksyttävissä. Kunnalle ja alueen asukkaille on tärkeää, että Masalanportin eritasoliittymä toteutetaan ja ajoneuvoliikenteen liiketurvallisuus saadaan nostettua uudelle tasolle verrattuna nykytilanteeseen.



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Se toteuttaa Masalan osayleiskaavan maankäyttöä.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, mutta niiden toteuttaminen edellyttää myös investointeja. Esimerkiksi uusi Masalanportin eritasoliittymä Kehä III:lla on kustannuksiltaan merkittävä, vaikka sen toteuttamiseen osallistuu valtio. Läheisen juna-aseman ja linja-autoliikenteen runkoverkon ansiosta alueen joukkoliikenteen palvelutason on hyvä.

Meluntorjuntatoimenpiteet vaikuttaa rakentamiskustannuksiin. Ensisijaisesti melua torjutaan sijoittamalla rakennukset estämään melun kantautumista piha-alueille.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Kunnalla ei ole alueella maanomistusta eikä hanke ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, vaikka Masalanportin uusi eritasoliittymä parantaa Masalan keskustan vetovoimaa kaupan ja yritystoiminnan alueena. Liikenteen sujuvuuden parantamisen ansiosta eritasoliittymän toteuttaminen on ilmastopoliittisesti perusteltua.

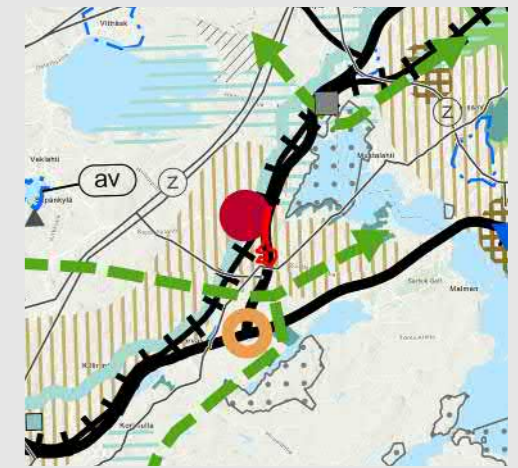
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen luontoselvitysten tarve selvitetään suunnittelun käynnistyessä.

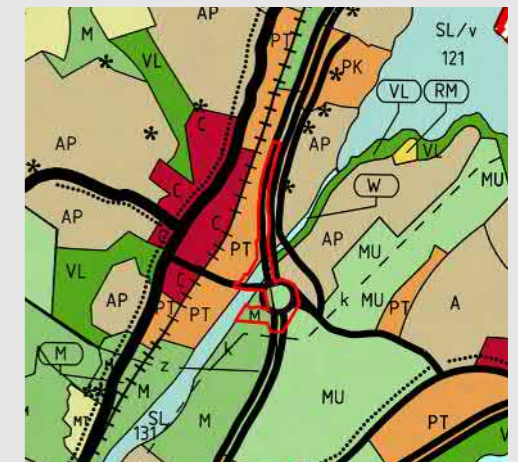
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kehä III:n tiesuunnitelma koskien Masalanportin eritasoliittymää voidaan hyväksyä, kun aluetta koskeva asema-kaava on lainvoimainen.

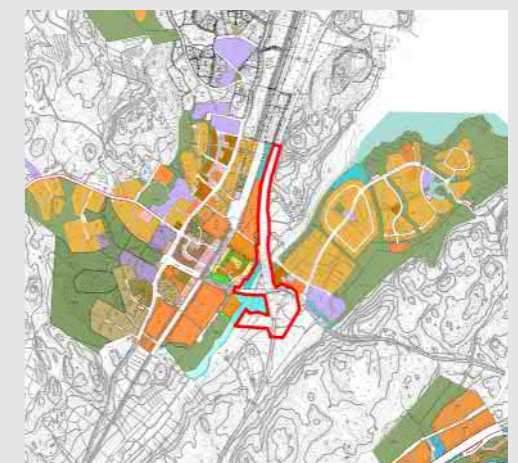
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote lähialueen kaavatilanteesta

SARVVIKINRANTA



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kuntatekniikan lautakunnassa 15.6.2016 (§ 49). Hanke sijaitsee Espoonlahden rannalla Sarvikin asuntoalueella näkyvällä paikalla merenrannassa. Niin ikään paikka näkyy Länsiväylälle. Sijainnin johdosta rakentaminen on toteutettava kaupunkikuvallisesti laadukkaasti.

Hanke koskee kahta korttelia (2203 ja 2204), joista itäinen rajoittuu merenrantaan ja sen paikalle suunnitellaan merkittävää määrää uutta rakennusoikeutta asuinkerrostaloja varten. Lisäksi tavoitteena on sijoittaa alueelle rantapromenadi ja pienvenesatama. Rantapromenadille on tarkoitus toteuttaa asukkaita palvelevaa toimintaa kuten kahvila, joka toimisi myös pienvenesataman tukikohtana. Mäenlaella sijaitsevan

pientalotonttien korttelin maankäyttö on muutettu yhtiömuotoiseksi pientalotontiksi. Sarvikinrannan kaavaehdotus oli nähtävillä vuonna 2019.

Vaikka alue tukeutuu Masalan, kuntakeskuksen ja Espoon palveluihin, on hanke myönteinen Sarvikin asuntoalueen kehittämisen näkökulmasta, sillä se edistää palvelujen sijoittumista alueelle. Alueen välittömässä läheisyydessä toimii syksyllä 2016 avattu päiväkotitoiminta. Lisäksi läheisessä Sarvikinportin asemakaavassa on paikka oppimiskeskukseksi. Hankkeen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös Sarvikin golfkenttä.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Mikäli alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-sopimuksen toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella sekä hyvin saavutettavalla alueella. Tosin tavoiteltu merkittävä rakentamisen määrä edellyttäne kunnallistekniikan kapasiteetin parantamista tai uuden rakentamista. Uutta katurakentamista tulee vähäisesti. Alueen joukkoliikenteen palvelutason on hyvä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on yksityinen eikä se ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, sillä uusia työpaikkoja tulee alueelle vain muutama ja nekin mahdollisesti kausiluonteisia. Mahdollinen pienvenesatama palvelee alueen asukkaita.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen luontoarvot on selvitetty, mutta rakentaminen maisemassa hyvin näkyvälle paikalle edellyttää rakentamistavan laadullista ohjaamista.

Hankkeen yhtenä tavoitteena on mahdollistaa rannan tuntumassa kulkuyhteys, joka toteutuessaan monipuolistaisi Sarvikin asuntoalueen virkistysreitistöä. Kallion laelle on tarkoitus sijoittaa liikuntatoimintoja alueen asukkaiden iloksi. Muutoin hanke ei vaaranna voimassa olevan asemakaavan mukaisia luontoarvoja eikä virkistysyhteyksiä. Mahdolliseen pienvenesatamaan tulisi toteuttaa muutama vierasvenepaikka, mikä monipuolistaisi veneilypalveluja Kirkkonummella.

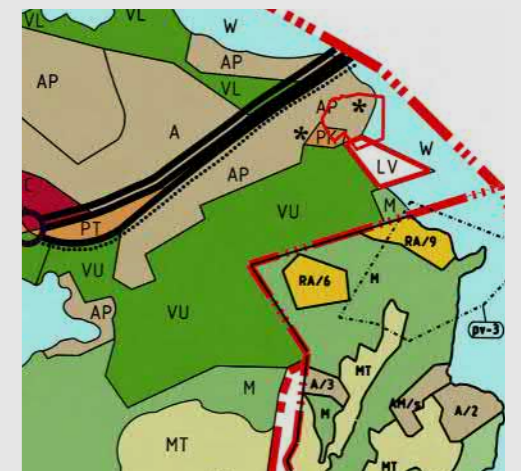
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kivenlahden metroasema, joka otettaneen käyttöön vuonna 2023, sijaitsee muutaman kilometrin etäisyydellä Sarvikin asuntoalueen itäisimmistä osista. Se tulee vaikuttamaan myönteisesti alueen toteuttamiseen. Kunnan on huolehdittava Sarvikin asuntoalueen rakentamisen edetessä bussivuorojen riittävästä Sarvikin puistotiellä.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Masalan taajaman pohjoispuolella, Luoman kylässä. Pientaloasumiseen kaavoitettava alue sijaitsee Masalantien länsipuolella, Luoman koulun ja Hommaksen asuntoalueen välisellä vyöhykkeellä. Masalantien lähialueella on haja-asutusluonteista pientalorakentamista, jonka länsipuolelle suunnitellaan omaleimainen uusi asuntoalue. Pisimmillään etäisyys Masalan keskustaan ja junaseisakkeelle on parisen kilometriä. Alueelta on toteutettava sujuvat kulkuyhteydet Masalantielle sekä Masalan keskustaan, urheilu- ja lähialueeseen. Hanke vahvistaa Masalan keskustan kehittymistä sekä Luoman kylän elinvoimaisuutta.

Maankäytössä on otettava huomioon liikenteen järjestämishaasteet sekä alueen kytkeytyminen lähialueen kunnallistekniikkaan. Säännöllinen bussivuoroliikenne kulkee Masalantiella, jonka varressa sijaitsevat bussipysäkit sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteys, joka välittää liikennettä sekä Masalan keskustaan että pohjoiseen päin.

Tavoitteena on toteuttaa ympäristöltään mielenkiintoinen ja rakentamistavaltaan laadukas uusi asuntoalue Luomaan. Alueelle voidaan sijoittaa alustavan arvioon perusteella satakunta asuintonttia.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on kunnan ja seudun strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Mikäli alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Vaikka kunnallistekniset verkostot ovat alueen tuntumassa, on alueen toteuttaminen kustannuksiltaan haasteellinen. Alueen ajoneuvoliikenne johdetaan Masalantielle ensisijaisesti Luoman koulun tieyhteyden kautta.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on välttävä ja lähimmät bussipysäkit sijaitsevat kävelyetäisyydellä. Lisäksi Masalan junaseisake sijaitsee vain parin kilometrin etäisyydellä alueesta. Ruotsinkielinen alakoulu, Luoman koulu (Bobäck skolan), sijaitsee alueen pohjoisosassa. Lähin suomenkielinen ylä- ja alakoulu sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä alueesta. Lähikoulujen ja päiväkotien valmius vastaanottaa uusia oppilaita selvitetään.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu yksityisten omistamalle maille. Vaikka hanke ei ole elinkeinopoliittinen, on sillä toteutuessaan myönteinen vaikutus kasvavan asukasmäärän ansiosta Masalan keskuksen palvelujen monipuolistumiselle.

Luoman kylää täydentävä uusi asuntoalue on yhdyskuntarakennetta täydentävä ja sijaintinsa ansiosta myös ilmastovaikutuksiltaan myönteinen. Alueen suunnittelutavoitteena on säilyttää olemassa olevaa puustoa ja näin vaikuttaa hiilinielun turhaan pienentämiseen.

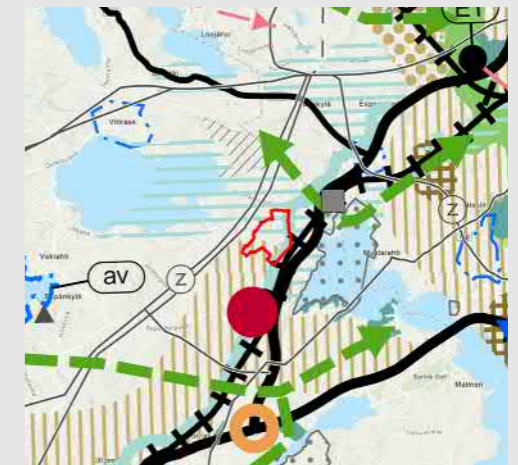
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Luontoarvot selvitetään kaavoituksen yhteydessä. Metsäiseen maastoon sijoittuva uusi asuntoalue on suunniteltava niin, että alueen metsäinen ilme säilyy ja näin voidaan mahdollistaa miellyttävä pienilmasto uudella asuntoalueella.

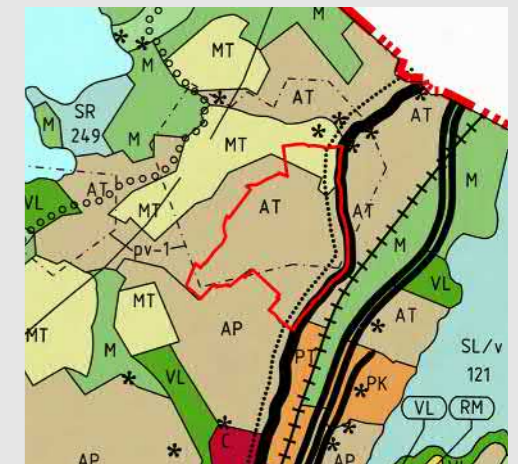
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kunnan on edistettävä Kehä III:n eritasoliittymien, Masalanportin ja Majvikinportin toteuttamisvalmiuksia. Lisäksi on tiedostettava, että Masalan taajaman hallitsematon kasvu voi johtaa mm. liikenteellisiin toimivuusongelmiin.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote lähialueen kaavatilanteesta



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Masalan taajaman länsiosassa. Pientaloasumiseen kaavoitettava suunnitteluala sijaitsee Mustikkarinteiden asemakaava-alueen ja Hvittorpintien pohjoispuolella. Alueella on haja-asutusluonteista pientalorakentamista, mutta täydennysrakentamisen myötä syntyy omanlaisensa uusi asuntoalue. Pisimmillään etäisyyttä Masalan keskustaan ja junaseisakkeelle on parisen kilometriä. Alueelta on toteutettava sujuvat kulkuyhteydet Masalan keskustaan, urheilupuistoon ja lähiympäristöön. Hanke vahvistaa Masalan keskustan kehittymistä.

Maankäytössä on otettava huomioon liikenteen järjestämistavoitteet sekä lähialueen kunnallistekniikka. Joukkoliikenteen järjestämistä alueelle selvitetään yhteistyössä HSL:n kanssa. Masalan osayleiskaavan mukaisesti uuden kehäyhteyden eteläpäähän on osoitettu alueet palvelujen sijoittamiseksi. Mustikkarinteiden asemakaavan mukaisesti osa Hvittorpintiestä rakennetaan kaduksi kävelyn ja pyöräilyn yhteyksineen.

Tavoitteena on Masagårdin peltoalueisiin rajoittuva, ympäristöltään mielenkiintoinen ja rakentamistalteen laadukas uusi asuntoalue Masalan osayleiskaavan mukaisesti.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Mikäli alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Vaikka kunnallistekniset verkostot ovat alueen tuntumassa, on alueen toteuttaminen suuri kustannus. Alueen ajoneuvoliikenne johdetaan Masalan osayleiskaavan periaatteen mukaisesti ennen kehäyhteyden toteuttamista Sepänkyläntielle.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on huono eivätkä bussivuorot palvele uutta asuinaluea ennen kuin Masalan osayleiskaavan mukainen uusi kehäyhteys, jolla bussiliikenteen on tarkoitus kulkea, on toteutettu. Junaseisake sijaitsee parin kilometrin etäisyydellä alueesta. Sundsbergintielle on lähin kuntakeskuksen ja Helsingin suunnan bussirunkolinjan pysäkki. Lähikoulujen valmius vastaanottaa uusia oppilaita selvitetään, todennäköisesti alueelta on varattava paikka uudelle päiväkodille.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu osin kunnan omistamille maille. Vaikka hanke ei ole elinkeinopoliittinen, on sillä toteutuessaan myönteinen vaikutus kasvavan asukasmäärän ansiosta Masalan keskuksen palvelujen monipuolistumiselle. Kaavoitettavat asuntotontit tuovat kunnalle myynti- tai vuokratuottoja.

Masalan taajamaa täydentävä uusi asuntoalue on pitkällä aikavälillä yhdyskuntarakennetta täydentävä ja siten myös ilmastovaikutuksiltaan myönteinen.

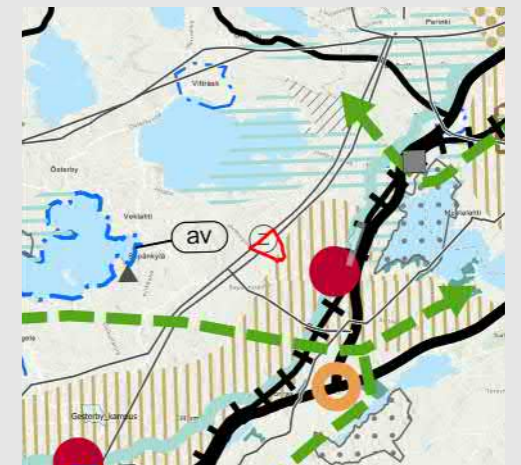
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Luontoarvot selvitetään kaavoituksen yhteydessä. Masagårdin peltoaukean suojapuusto on säilytettävä ja näin voidaan mahdollistaa miellyttävä pienilmasto uudella asuntoalueella.

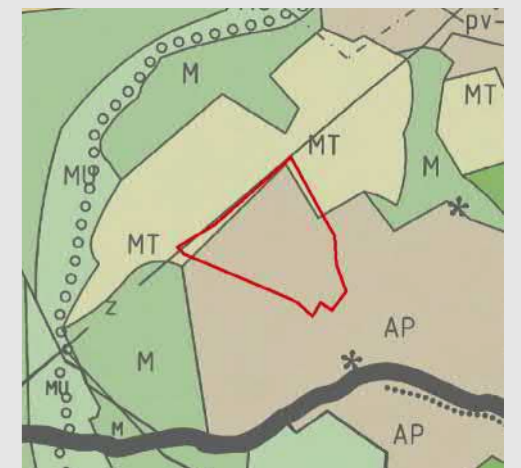
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kunnan on edistettävä Kehä III:n ja Masalanportin eritasoliittymän toteuttamisvalmiuksia, sillä taajaman hallitsematon kasvu voi johtaa mm. liikenteellisiin toimivuusongelmiin.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Jorvas-Inkilän osayleiskaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

INKILÄNPORTTI



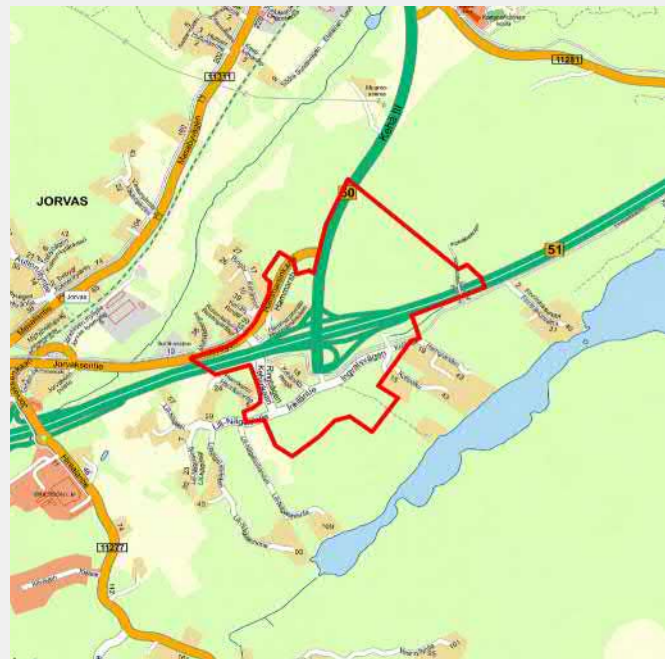
HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen tavoiteasettelu tehdään suunnittelun käynnistyessä yhteen sopivaksi laadittujen kehityskuvien kanssa. Kunnan maankäytön kehityskuvan lisäksi aluetta koskee myös Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuva 2060.

Lakkautettu aiempi Inkilänportin kaavahanke oli maankuntakaavan sekä Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan mukainen: kauppakesittymässä oli liiketilaa peräti 75 000 k-m². Hankkeen ennustettu liikennemäärien kasvu edellytti seudullisten pääväylien (Länsiväylä ja Kehä III) risteysjärjestelyjen merkittävää parantamista. Tästä aiheutuvat kustannukset nousivat korkeiksi eikä hankkeen toteuttamiselle ollut edellytyksiä. Myös verkko-kaupan ennustettu kehitys oli epäedullinen hankkeelle. Edellä kuvatun johdosta kaavoituksen vastuutaho päätti luopua hankkeesta loppuvuonna 2015.

Hanke sijaitsee seudullisten pääväylien risteysalueen tuntumassa hyvän saavutettavuuden alueella. Se sijaitsee myös hyvin näkyvällä paikalla ja alueen kaupunkikuvalliset tavoitteet on siksi asetettava korkealle. Mitä todennäköisimmin kaupan painoarvo päivitettävässä tavoiteasettelussa vähenee ja alueen uusi maankäyttö saattaa kytkeytyä esimerkiksi Kolabackenin alueelle toteutettavaan datakeskukseen sekä aikaisempaan enemmän monipuolisen yritystoiminnan ja vapaa-ajan palvelujen mahdollistamiseen. Hanke kytetään läheisiin asemakaavoihin maankäytön ja liikenneratkaisujen osalta.

Hankkeen yhteydessä selvitetään Länsiväylän ja Kehä III:n tiesuunnitelman muutostarve sekä alueellisen liikenneverkon kytkeytyminen läheisiin asemakaavoihin. Alueen läpi johdetaan seudullinen pääpyöräilyreitti (PÄÄVE).



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden mukainen toteuttaen Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan maankäyttöä.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Mikäli hankkeen tavoiteasettelu ei enää perustu ensisijaisesti tilaa vaativaan kaupan ideaa eikä näin ollen sen ennustettuihin liikennemääriin, kevenee hankkeen kunnallistekninen kustannus merkittävästi lakkautettuun hankkeeseen verrattuna, koska pääväylien risteysalueen parantamistoimenpiteet ovat huomattavasti edullisemat. Toki hankkeen toteuttaminen edellyttää edelleen merkittävää kunnallisteknistä rakentamista. Todettakoon, että alueen läpi kulkeva siirtoviemäri on alueella paineviemäri eikä siihen voi johtaa jätevesiä, mikä vaikuttaa vesihuollon toteuttamiskustannuksiin.

Alue sijaitsee seudullisesti hyvin saavutettavalla alueella, jonka joukkoliikenteen palvelutason on kohtuullinen / hyvä ilman läheisen Jorvaksen junaseisakkeen vaikutustakin.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on yksityinen ja elinkeinopoliittinen. Alueen toteutettua uusien työpaikkojen määrän arvioidaan nousevan verraten suureksi. Toteutuessaan hankkeella on myönteinen vaikutus kunnan vetovoimaisuudelle ja kuntakuvalle.

Sijainti Länsiväylän ja Kehä III:n risteysalueen on seudullisesti hyvin saavutettavissa, lisäksi joukkoliikenteen palvelutaso on edllinen alueen rakentamiselle. Näin ollen hanke on ilmastonäkökulmasta perusteltu.

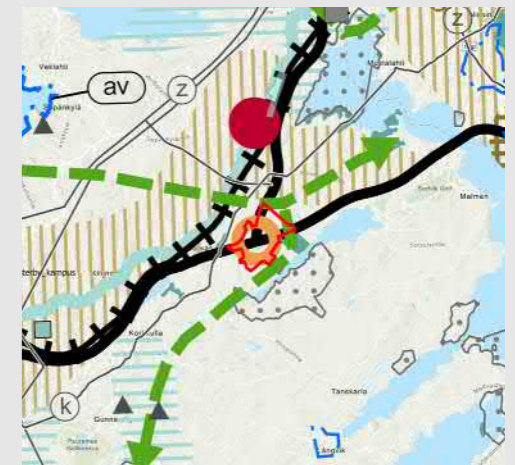
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen luontoarvot on selvitetty. Alueen suunnittelussa pääpaino on laadukkaan kaupunkikuvan toteutuksessa.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Hankkeen käynnistäminen edellyttää alueen maanomistajien kaavoitusaloitetta.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Jorvas-Inkilän osayleiskaava



Kirkkonummen yleiskaava 2020



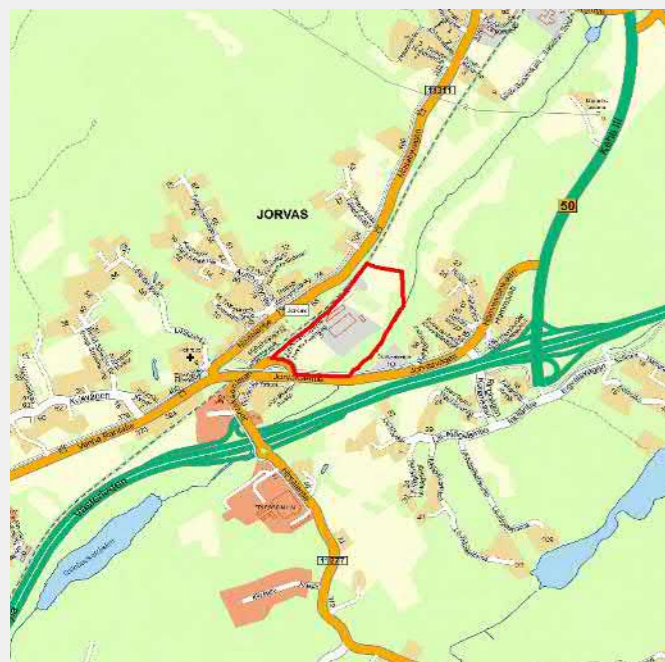
HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Jorvaksessa, rantaradan ja Sundetin purooman välisellä alueella Jorvaksen junaseisakkeen välittömässä tuntumassa. Asemakaavan muutos ja laajennus käsittävät olemassa olevan yritystoiminta-alueen lisäksi maankäytön suunnittelua sen pohjoispuolella. Alue sijaitsee näkyvällä paikalla sekä rantaradalle että Länsiväylälle.

Tavoitteena on nykyisen työpaikka-alueeksi kaavoitetun, mutta hyvin vajaasti toteutuneen alueen käyttötarkoituksen muuttamisen Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan mukaisesti kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi. Asemansseudulle on perusteltua keskittää merkittävä määrä asuntotuotantoa. Jorvaksen myllyn suojelurakennus kunnostetaan alueen maamerkiksi. Esisijaisesti uudisrakennusten sijoittelulla ja korttelirakenteilla

pyritään suojaamaan asuinpihat liikennemelulta. Ajo- ja raideliikenteen melun torjuminen on yksi keskeinen haaste alueen suunnittelussa. Aluetta koskeva meluselvitys on valmistunut vuonna 2022.

Alue suunnitellaan yhteensopivaksi Jorvaksen junaseisakkeen toimintojen kanssa. Uudistunut seisake valmistui vuonna 2021. Maankäyttö tukeutuu toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin, lisäksi haasteelliset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt on tehtävä taiten. Uusien rakennusten arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen on oltava korkeatasoista. Olemassa olevan yritystoiminnan säilyminen on turvattava ja alueen vaihteittain toteuttamiseen on kiinnitettävä suunnittelussa erityistä huomiota.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella. Uudisrakentaminen kuitenkin edellyttää kunnallisteknistä rakentamista, mikä merkitsee merkittäviä kustannuksia. Alue sijaitsee liikenteellisesti hyvin saavutettavalla paikalla. Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä mm. runkobussilinjan ja junaseisakkeen takia. Raideliikenteen mahdolliset melun- ja värinätorjuntatoimenpiteet saattavat vaikuttaa hankkeen toteuttamisvaiheen talouteen. Niin ikään Länsiväylän ajoneuvoliikenteen aiheuttama meluntorjuntatoimenpiteet otettava huomioon. Aluetta koskeva meluselvitys on valmistunut vuonna 2022.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on yksityinen ja sillä on vain vähäisiä elinkeinopoliittisia vaikutuksia, mutta tulevasta asukasmäärästä riippuen alueelle tulee joitain palveluja. Uudet asukkaat vaikuttavat myönteisesti suunniteltujen Jorvaksenkolmion palvelujen toteutumiseen. Lisäksi alueen asukkaat käyttävät kuntakeskuksen ja Masalan palveluja. Alueen kehittäminen vahvistaa myönteisesti Jorvaksen asemansseudun kaupunkikuvaa ja lisää sen vetovoimaisuutta.

Vuonna 2021 valmistuneen Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuvan mukaisesti asemansseudulla rakentaminen toteutetaan puu- ja massiivipuorakenteisina. Hyvän joukkoliikenteen palvelutaso, ilmastoystävällinen rakentamistapa ja peltoalueelle rakentaminen on linjassa kunnan ilmastotavoitteiden rakentamisen kanssa.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen alueella ei sijaitse luontoarvoiltaan merkittäviä kohteita lukuun ottamatta Sundetin luonnonsuojelualuetta.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Jorvaksen junaseisakkeen toiminnot sekä Läntisen Jorvaksenmyllyn maankäyttö otetaan huomioon alueen suunnittelussa. Masalan suuntaan johtava kävelyn ja pyöräilyn -yhteys, joka on osa seudullista pyöräilyn pääverkkoa (PÄÄVE), suunnitellaan hankkeen yhteydessä. Sundetin purooma on luonnonsuojelualuetta, joten alueen hulevesien käsittely on tehtävä taiten.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Jorvas-Inkilän osayleiskaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

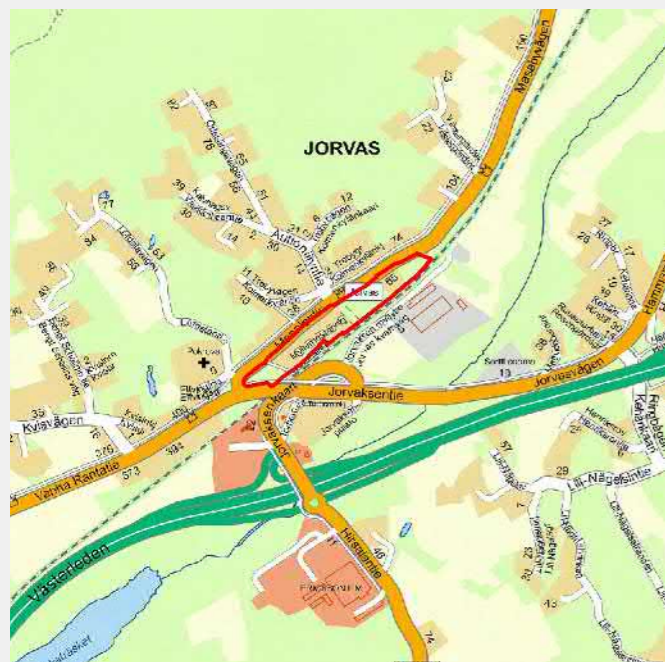


HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Jorvaksessa, Masalantien ja rantaradan välisellä alueella välittömästi Jorvaksen junaseisakkeen tuntumassa.

Tavoitteena on rakennuskulttuuriltaan merkittävän asuinalueen täydennysrakentaminen ja olemassa olevien tonttien nykyistä tehokkaampi rakentaminen sopusoinnussa nykytilanteen kanssa. Alueella on useita suojelurakennuksia, joiden säilyminen varmennetaan asemakaavamuutoksessa. Uudisrakentamisen avulla pyritään mm. suojaamaan asuinpihat liikennemelulta. Ajoneuvo- ja raideliikenteen melun torjuminen on yksi keskeinen haaste alueen suunnittelussa samoin kuin sujuvat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt. Lisäksi Masalantien kasvavan liikennemäärän vaikutukset on otettava huomioon katurakentamisessa.

Asemakaava laaditaan yhteensopivaksi Jorvaksen junaseisakkeen toimintojen kanssa ja myös kytkeytyminen Jorvaksenkolmion ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavoihin mm. kävelyn ja pyöräilyn sekä ajoneuvoliikenteen yhteyksien osalta otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa. Uudistettu junaseisakkeen valmistui vuonna 2021. Aluetta koskeva meluselvitys on valmistunut vuonna 2022.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella. Uudisrakentaminen tulee edellyttämään mm. uuden katuverkon ja vesihuollon rakentamista, mutta osa niitä toteutetaan Jorvaksen junaseisakkeen parantamishankkeen yhteydessä. Alue sijaitsee liikenteellisesti hyvin saavutettavalla paikalla ja sen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä mm. läheisen junaseisakkeen takia. Raideliikenteen mahdolliset melun- ja värinätorjuntatoumenpiteet saattavat vaikuttaa hankkeen toteuttamisvaiheen talouteen. Laaditun meluselvityksen tulokset otetaan huomioon suunnittelussa.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu pääosin yksityiselle maalle, mutta myös kunnan omistamia kiinteistöjä on alueella. Kunnan omistamalle maalle toteutettavat asumiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle joko myynti- tai vuokratuloja. Hankkeella ei ole elinkeinopoliittisia vaikutuksia, vaikka uudet asukkaat vaikuttavat myönteisesti suunniteltujen Jorvaksenkolmion palvelujen toteutumiseen. Alueen kehittämisen vahvistaa myönteisesti Jorvaksen asemanseudun kaupunkikuvaa ja lisää sen vetovoimaisuutta.

Vuonna 2021 valmistuneen Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuvan mukaisesti asemanseudun uudisrakennukset toteutetaan puu- ja massiivipuurakenteisina. Edellisen lisäksi sijainti hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueella toteuttaa kunnan ilmastopoliittisia tavoitteita.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen alueella ei sijaitse luontoarvoiltaan merkittäviä kohteita. Alueen arkeologinen inventointi ja rakennetun kulttuuriympäristön inventointi on tehty. Suojeluarvoja sisältävien rakennusten ja kulttuuriympäristökokonaisuuksien asema turvataan laadittavassa kaavassa.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Uudistunut Jorvaksen junaseisake valmistui vuonna 2021.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote asemakaava

MASALAN ASEMANSEUTU

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee asemansseudulla, Masalan keskustassa Masalantien ja rantaradan välisellä alueella. Kaavamuutos käsittää rakentamattoman puistoalueen lisäksi kaksi korttelia. Maankäytön uudistamista ohjaavat mm. Masalan ja Luoman kehityskuva 2040 – kaupunki lähellä luontoa sekä Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelma. Niin ikään Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060 periaatteet otetaan huomioon suunnittelussa.

Merkittävä uusi asuntotuotanto kehitettävän joukkoliikenteen vaihtopaikan eli matkakeskukseksi kehitettävän alueen välittömässä läheisyydessä on toiminnallisesti erinomainen. Masalantien varren kerrostalojen kivijalkoihin kaavoitetaan liike- ja palvelutilaa. Näin sujuvan arki tarjoutuu asukkaille ja alueen käyttäjille.

Kaupunkikuvallisesti keskeiselle ja näkyvälle paikalle toteutettava rakentaminen on oltava korkealaatuista niin arkkitehtuuriltaan kuin ympäristörakentamisen osalta. Masalantien länsipuoleisen Tinanpuiston maankäyttö on otettava huomioon alueen liikenteen järjestämisessä sekä korttelirakenteessa.

Liikenteen toimivuus ja liikennemelu asettavat vaatimuksia suunnittelulle. Masalan ja Jorvaksen välinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys, joka toimii myös seudullisena pääväylänä (PÄÄVE), linjataan alueen läpi rautatien tuntumassa. Alueelle on järjestettävä turvalliset ja sujuvat kulkuyhteydet lähialueelta.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Mikäli alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallis-tekni- koston alueella sekä hyvin saavutettavalla alueella. Tosin uudisrakentaminen edellyttää myös uutta kunnallistekniikkaa alueella ja keskeisen sijaintinsa takia esim. julkiset ulkotilat on toteutettava laadukkaasti.

Joukkoliikenteen palvelutason on alueella hyvä, mikä edellyttää liityntäpysäköinnin järjestämistä. Meluntorjuntatoimenpiteet ja mahdollisen rautatien aiheuttaman äänivaikutus vaikuttaa rakentamiskustannuksiin. Ensisijaisesti melua torjutaan sijoittamalla rakennukset estämään melun kantautumista piha-alueille.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu merkittävil- tä osin kunnan omistamalle alueelle. Vaikka hanke ei ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, on sillä toteutuessaan myönteinen vaikutus kasvavan asukasmäärän ansiosta Masalan keskustan palvelujen monipuolistumiselle. Uusia työpaikkoja syntyy kymmenkunta Masalantien varren kerrostalojen kivijalkaan toteutettaviin liike- ja palvelutiloihin. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

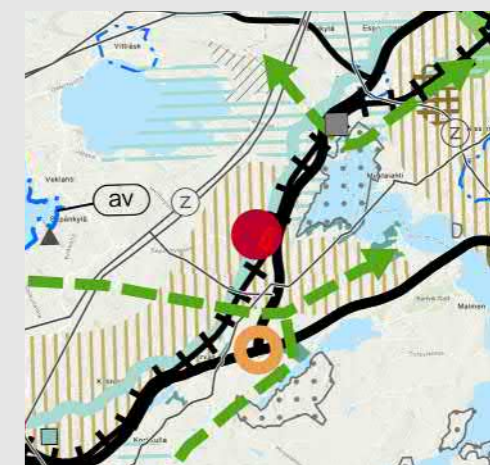
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Suunnittelussa pääpaino on laadukkaan kaupunkikuvan toteutuksessa sekä olemassa olevan suojelurakennuksen säilyttämisessä.

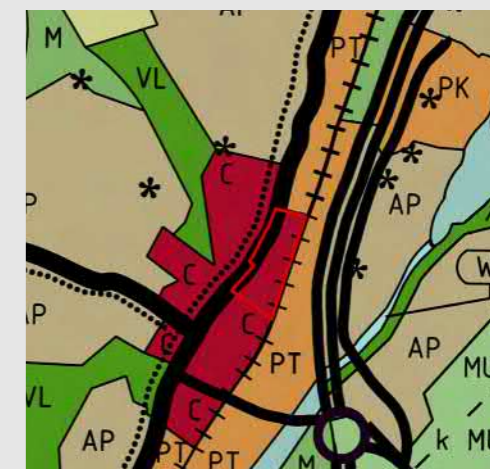
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Masalantien yleissuunnitelmassa sekä Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelmassa on esitetty toimenpiteitä alueen kehittämiseksi. Kunnan on edistettävä Masalantien vaiheittaista parantamista sekä Kehä III:n ja Masalanportin eritasoliittymän toteuttamisvalmiuksia, sillä taajaman hallitsematon kasvu voi johtaa mm. liikenteellisiin toimivuusongelmiin. Myös Kolbackenin datakeskuksen maakaapelin asettamat rajoitukset on otettava huomioon.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-ase- mাকাavasta

MASALANPORTTI III



HANKKEEN KUVAUS

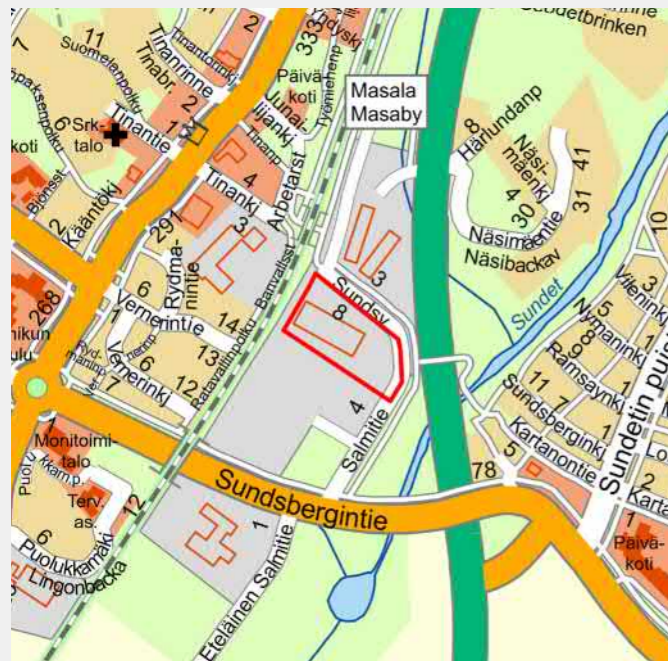
Hankkeen yksityiskohtainen tavoiteasettelu tehdään suunnittelun käynnistyessä laadittujen kehityskuvien ja Masalan osayleiskaavan mukaisesti koskien neljää asemakaavaa.

Hanke toteuttaa Masalan osayleiskaavan maankäyttöä: alue on varattu keskustatoiminnoille. Masalan aseman välittömään läheisyyteen on määrä sijoittaa merkittävä määrä asumista sekä mahdollisesti vähäisesti liiketilaa.

Rantaradan itäpuolella maankäyttö suunnitellaan yhteensopivaksi Masalan osayleiskaavan ja Kehä III:n tiesuunnitelman kanssa niin, että Salmitie linjataan kohti

pohjoista yritystoiminnan kortteliin 2043. Välittömästi juna-aseman läheisyyteen suunnitellaan asuinkerrostalojen kortteli rantaradan ja Kehä III:n melualueelle. Niin ikään hankkeeseen kuuluu katuyhteyden mahdollistaminen Kehä III:n yli Suvimäen ja Majvikin alueille.

Keskeisin tavoite on mahdollistaa Kehä III:n tiesuunnitelman mukaiset toimenpiteet. Kunnalle ja alueen asukkaille on tärkeää, että Masalanportin eritasoliittymä toteutetaan ja ajoneuvoliikenteen liikenneturvallisuus saadaan nostettua uudelle tasolle verrattuna nykytilanteeseen.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Se toteuttaa Masalan osayleiskaavan maankäyttöä. Mikäli alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, mutta niiden toteuttaminen edellyttää myös investointeja. Esimerkiksi uusi Masalanportin eritasoliittymä Kehä III:lla on kustannuksiltaan merkittävä, vaikka sen toteuttamiseen osallistuu valtio. Läheisen juna-aseman ja linja-autoliikenteen runkoverkon ansiosta alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä.

Meluntorjuntatoimenpiteet ja mahdollisen rautatien aiheuttaman värinävaikeus vaikuttaa rakentamiskustannuksiin. Ensimmäisessä melua torjutaan sijoittamalla rakennukset estämään melun kantautumista piha-alueille.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Kunnalla ei ole alueella maanomistusta eikä hanke on ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, vaikka Masalanportin uusi eritasoliittymä parantaa Masalan keskustan vetovoimaa kaupan ja yritystoiminnan alueena. Tavoitteena on, että alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuntorakentamista ja mikä tarkoittaa, että uudet asukkaat lisäävät painetta Masalan palvelujen monipuolistumiselle. Rakennusten alimpiin kerroksiin varataan tilaa liikkeille ja toimistoille. Keskeisen sijaintinsa ansiosta alueen kehittäminen on ilmastopoliittisesti perusteltua.

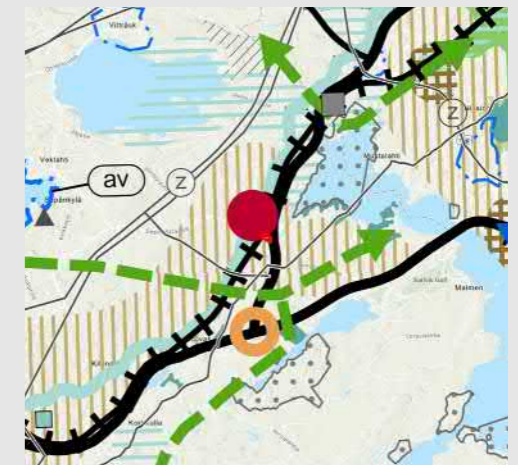
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen luontoselvitysten tarve selvitetään suunnittelun käynnistyessä.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kehä III:n tiesuunnitelma koskien Masalanportin eritasoliittymää voidaan hyväksyä, kun aluetta koskeva asema-kaava on lainvoimainen.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote lähialueen kaavatilanteesta

SARVVIKINNIITTY

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa XX.XX.2022. Se sijaitsee Espoonlahden rannalla Sarvikin asuntoalueella välittömästi Länsiväylän eteläpuolella. Asemakaavan muutos koskee viittä korttelia sekä niihin liittyvää virkistysaluetta. Läheisen, tosin pienehkön pienvenesataman toiminnot palvelevat myös alueelle muuttavia uusia asukkaita.

Koska Sarvikinportin asemakaavassa on paikka lähikaupalle, niin sen takia Sarvikiintien lähikaupakortteli muutetaan asumiseen. Alueen näkyessä hyvin Sarvikin puistotielle on alueen toteuttamistavalla suuri vaikutus asuntoalueen ilmeeseen. Ympäristöön sopivan ratkaisun edellyttää rakentamisen ohjaamista. Tavoitteena on toteuttaa alueelle riittävän tehokasta raken-

tamista ja monipuolista asuntotuotantoa niin, että se sopii merelliseen maisemaan. Alueeseen kuuluu myös osa Espoonlahden rantavyöhykkeestä ja sen rakentamisen tehostamista tutkitaan.

Vaikka alue tukeutuu Masalan, kuntakeskuksen ja Espoon palveluihin, on hanke myönteinen Sarvikin kehittämisen näkökulmasta, sillä se edistää palvelujen sijoittumista alueelle. Alueen välittömässä läheisyydessä toimii päiväkotit, lisäksi Sarvikiin suunnitellaan toteutettavaksi oppimiskeskus. Hankkeen välittömässä läheisyydessä sijaitsee niin ikään Sarvikin golfkenttä.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Sen kautta Kirkkonummen yleiskaavan 2020 maankäyttö päivittyy. Mikäli alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella sekä hyvin saavutettavalla alueella. Tosin tavoiteltu merkittävä rakentamisen määrä edellyttäneen kunnallistekniikan kapasiteetin parantamista tai uuden rakentamista. Uutta katurakentamista tulee vähäisesti, jos lainkaan. Alueen joukkoliikenteen palvelutason on hyvä / kohtalainen.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on yksityinen eikä se ole elinkeinopoliittinen, koska uusia työpaikkoja ei ole tulossa alueelle. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

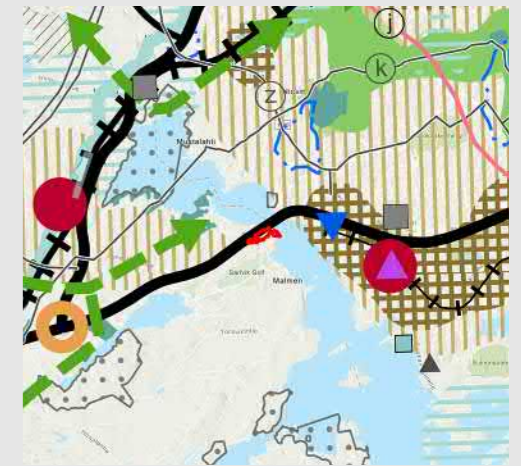
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen luontoarvot on selvitetty, mutta ainakin osa hankkeen rakennuksista näkyy hyvin Sarvikin puistotielle, mikä edellyttää rakentamistavan laadullista ohjaamista.

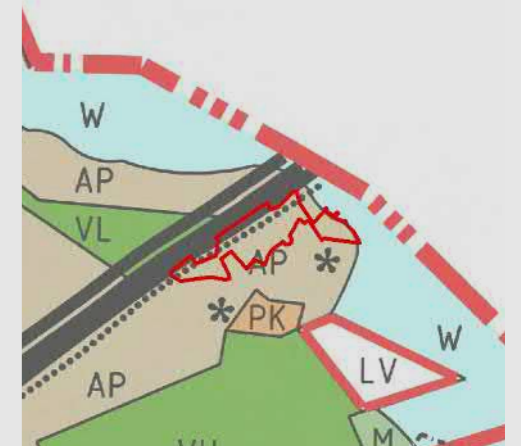
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Vuonna 2023 toteutuva Kivenlahden metroasema sijaitsee muutaman kilometrin etäisyydellä Sarvikin asuntoalueen itäisimmistä osista, mikä kiinnostaneen uusia asukkaita. Kunnan on huolehdittava Sarvikin asuntoalueen rakentamisen edessä bussivuorojen riittävydestä Sarvikin puistotiellä.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-ase-makaavasta

SUVIMÄKI JA MAJVIK



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kuntatekniikan lautakunnassa 15.3.2018 (§ 32). Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut julkisesti nähtävillä 14.8.-15.9.2017, yhdyskuntatekniikan lautakunta päätöksen 31.5.2017 (§ 44) mukaisesti.

Suunnittelualue sijaitsee Masalan junaseisakkeen välittömässä läheisyydessä ja Espoonlahden rantavyöhykkeellä. Alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakennusoikeutta mahdollistaen kodit parille tuhannelle asukkaalle. Majvikin kongressi- ja kokoushotellin sekä sen pohjoispuoleisen alueen maankäyttö päivitetään. Masalan junaseisakkeen ja bussiliikenteen runkolinjan pysäkkien läheisyyden ansiosta alueen joukkoliikennetarjonta on monipuolista, minkä johdosta alueen asuntotuotannon on perusteltua olla tehokasta.

Sundetin rantavyöhykkeen lähimaastoon osoitetaan täydentävää rakentamista. Muutoin Espoonlahden rantavyöhyke säilyy rakentamattomana ja hankkeessa on otettu huomioon luontoarvot sekä Natura 2000-verkoston kuuluva Espoonlahden lintuvesialue.

Alueella sijaitsevaa Majvikin kongressi- ja kokoushotelli työllistää useita kymmeniä ihmisiä. Pitkän aikavälin tavoitteena on johtaa joukkoliikennevuoro kokoojakadulla alueen läpi mahdollistaen hotellin asiakkaiden ja työntekijöiden asioinnin julkisia kulkuneuvoja käyttäen.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen vahvistaen Masalan keskustan kehittymistä. Alueen tehokas rakentaminen perustuu junaseisakkeen läheisyyteen. Merkittävä määrä uutta asuinrakentamista edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on Kehä III:n ylittävän ajoneuvoliikenteen sillan sekä maaston ja maaperän haasteellisuuden johdosta kunnallistekniseltä toteutukseltaan kallis. Luontoarvot asettavat hulevesien käsittelylle haasteita. Hanke sijaitsee kuitenkin olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen tutumassa sekä hyvin saavutettavalla alueella. Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä.

Meluntorjuntatoimenpiteet ja mahdollisen rautatien aiheuttaman värinävaikutus vaikuttaa rakentamiskustannuksiin. Ensisijaisesti melua torjutaan sijoittamalla rakennukset estämään melun kantautumista piha-alueille.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on yksityinen eikä se ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, vaikka alueen hotellitoimintaa on tarkoitus laajentaa. Päätös Geodeettisen laitoksen (nykyinen Paikatietokeskus CGI) siirtämisestä pääkaupunkiseudulle on tehty. Uusi maankäyttö tuo enimmillään uusia työpaikkoja vain joitain kymmeniä. Uusilla asukkailla on myönteinen vaikutus Masalan keskukselle ja sen palvelujen monipuolistumiselle. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

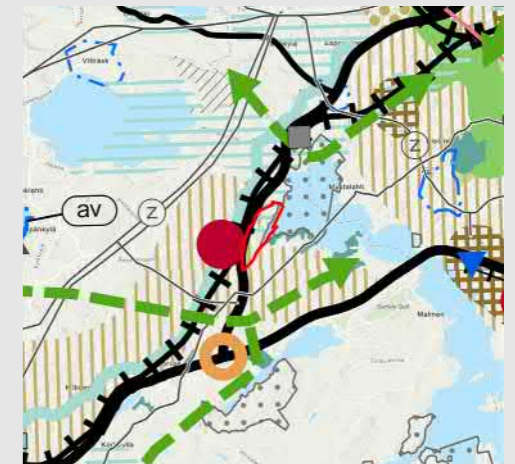
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen luontoarvot on selvitetty ja Espoonlahden lintuvesialuetta koskeva Natura-arviointi on laadittu. Suojueluarvoja sisältävät luontoalueet säilytetään. Merenrannan virkistyskäytölle tulee rajoituksia yhteen sovittamalla toiminta Espoonlahden Natura-alueen hoito- ja käyttösuunnitelman kanssa. Alueen suojelurakennukset säilytetään. Lisäksi osa alueesta on luokiteltu kulttuuriympäristön aluekokonaisuudeksi, mikä otetaan huomioon alueen toteuttamisessa.

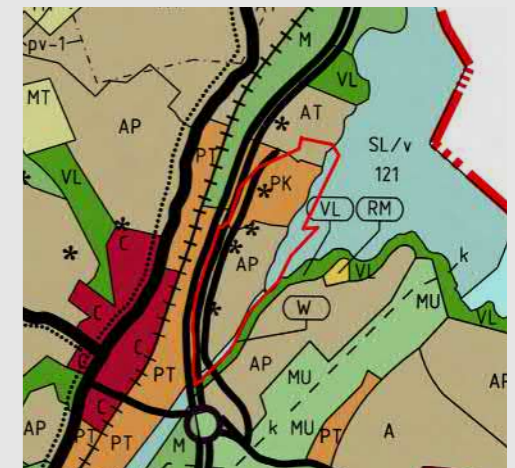
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Hankkeen maankäytössä otetaan huomioon Kehä III:n tie-suunnitelma (muutos), joka käsittää mm. kaksi eritasoliittymää sekä alueen sisäisiä liikennejärjestelyjä.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyksuntatekniikan lautakunnassa 16.12.2021 (§ 169). Se sijaitsee Veikkolan liikekustan eteläpuolella sijoittuen Eerikinkartanontien ja Lapinkyläntien väliselle alueelle, joka on ensisijaisesti kunnalle kuuluvan Eerikinkartanon perintötilan aluetta käsittäen kuitenkin myös useiden maanomistajien alueita. Alue kaavoitetaan pientalovaltaiseen asumiseen Kirkkonummen yleiskaavan 2020 sekä Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 mukaisesti.

Maisemallisesti merkittävät peltoaukeat ja näkymät sekä luonnonsuojelualueet säilytetään kuten myös merkittävät Eerikinkartano ja Navalankartano lähi-alueineen. Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset suojellaan. Kesäteatterin toimintaedellytykset ja alueen virkistysyhteydet turvataan, myös luontoarvoiltaan merkittävät alueet säilytetään.

Uudelle asuntoalueelle on mahdollista toteuttaa merkittävä määrä omakotirakentamista, mutta asuntotuotannossa mahdollistetaan myös muita ratkaisuja. Alueen pohjoisosassa, liikekustan suunnassa rakentamisen tehokkuuden on luontevaa olla muuta aluetta korkeampi. Alue on kävelyetäisyydellä Veikkolan liikekustasta, johon lähipalvelut ovat keskittyneet. Koulut, päiväkodit ja elintarvikekaupat sijaitsevat uuden asuinalueen välittömässä läheisyydessä.

Tavoitteena on toteuttaa pitkälti ennestään rakentamattomalle alueelle vaihteittain toteutettava varsin laaja pientaloalue, joka kytkeytyy luontevasti nykyisiin ja uusiin kulkuyhteyksiin. Virkistysvyöhykkeet toimivat jo olemassa olevan asutuksen suojana. Tavoitteena on muodostaa liikekustasta ja urheilupuistosta virkistysvyöhyke kulkuyhteyksineen asuntoalueelle ja edelleen Haapajärven suuntaan sekä muille rakennetuille alueille.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, mikä edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on kunnallisteknisten verkostojen välittömässä läheisyydessä. Eerikinkartanontien varteen on rakennettava kävelyn ja pyöräilyn väylä. Koulujen ja päiväkotien valmius ottaa uudet lapset on selvítettävä.

Veikkolan liikekustassa joukkoliikenteen palvelutaso mm. pääkaupunkiseudulle on hyvä. Sen bussipysäkit ovat kävelyetäisyydellä hankkeen eteläisimpiä alueita lukuun ottamatta. Eerikinkartanontien ja Lapinkyläntien liikennöivien vuorobussivuorojen palvelutaso on heikko.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu pääosin kunnan omistamalle maalle ja asumiseen ja mahdollisesti yritystoiminnalle kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle joko myynti- tai vuokratuloja. Elinkeinopoliittiset vaikutukset ovat vähäisiä, tosin liikekustan palvelut monipuolistuvat uusien asukkaiden ansiosta. Alue tukeutuu liikekustan palveluihin.

Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

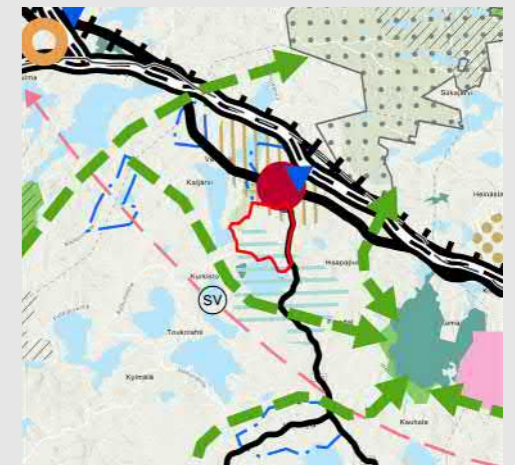
Luonto- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet inventoidaan. Suojeluarvoja sisältävien rakennusten ja kulttuuriympäristökokonaisuuksien asema kuten myös luonnonsuojelualueet turvataan laadittavassa kaavassa. Sama koskee tärkeitä näkymiä ja maiseman erityispiirteitä.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

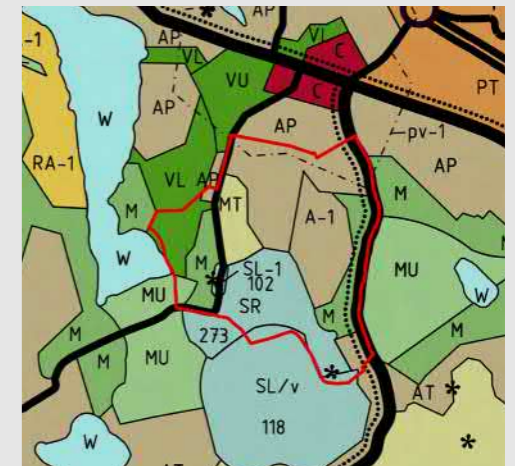
Turunväylän varrella sijaitsevan Veikkolan kehittämiseen kytkeytyy myös ESA-ratahanke. Ennen ratahankkeen toteuttamista kunnan on edistettävä Veikkolan nykyisen eritasoliittymän parantamishanketta Turunväylällä. Kunnan on edistettävä myös Turuntien seudullisen pääyhteyden (PÄÄVE) toteuttamista Veikkolasta Espoon suuntaan.

Pitkällä aikavälillä on Veikkolaan ja pohjoisen Kirkkonummen alueelle on laadittava osayleiskaava, sillä Veikkolan kasvun ennustaminen on ollut haasteellista olemassa olevien asemakaavojen kasvupotentiaalin johdosta.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote lähialueen kaavatilanteesta



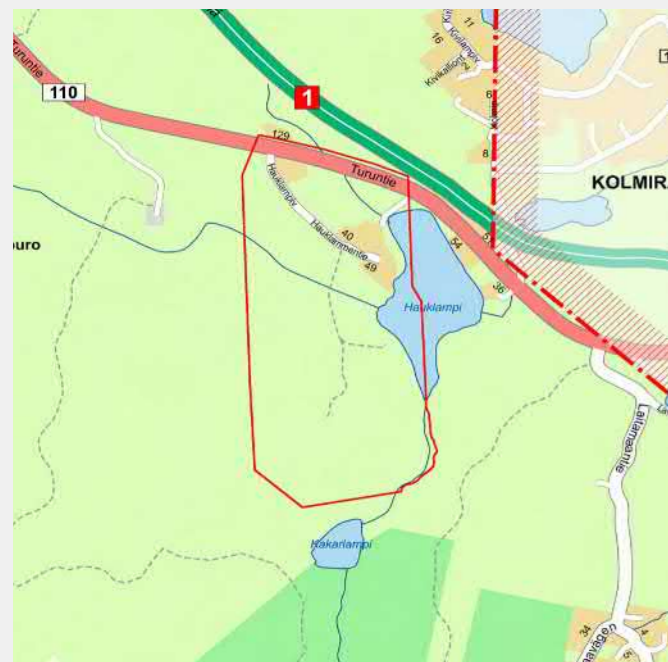
HANKKEEN KUVAUS

Hanke on mahdollista toteuttaa, kun Kirkkonummen pohjoisen liikennekäytävän osayleiskaavassa alueen maankäyttö osoitetaan pientalovaltaisiksi alueiksi, joka on asemakaavoitettava. Osa hankkeesta oli vireillä vuosina 2016-2018 kunnes kunnanvaltuusto päätti lakkauttaa hankkeen (9.4.2018, § 24). Lähtökohtaisesti kaavoitettavan alueen tulisi olla lakkautettua hanketta huomattavasti laajempi. Koska kyseessä on uudelleen käynnistettävä hanke, edellyttää se uusia kaavoituksen käynnistämissopimuksia niiden tahojen kanssa, jotka haluavat olla mukana hankkeessa.

Hanke sijaitsee kunnan pohjoisosassa Veikkolan taajaman itäpuolella, välittömästi Espoon rajan tun-tumassa käsittäen Turuntiestä (seututie 110) noin puoli kilometriä etelään päin olevan alueen Hauklammen länsipuolella. Alue on yksityisomistuksessa ja suurimmaksi osaksi

rakentamaton: alueella on metsätie sekä muutamia vapaa-ajankäytössä olevia rakennuksia Hauklammen tien varressa. Enimmillään alueelle voidaan toteuttaa noin 50 uutta omakotitonttia. Lähimmät kunnalliset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Veikkolan keskustassa. Turuntiellä kulkee säännöllinen bussiliikenne.

Kirkkonummen pohjoisen liikennekäytävän osayleiskaavassa alueen maankäyttöksi osoitetaan pientalorakentaminen. Tällä hetkellä alueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020, jossa alueen maankäyttö on osoitettu suureksi osaksi maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi. Hauklampi on osoitettu vesialueeksi.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke toteuttaa kunnan strategioita, kun Kirkkonummen pohjoisen liikennekäytävän osayleiskaava, joka siis mahdollistaa pientalorakentamisen alueella, on tullut lainvoimaiseksi. Tavoiteltu maankäyttö ei ole tällä hetkellä Kirkkonummen yleiskaavan 2020 eikä MAL 2019 -suunnitelman mukainen. Vesialuetta (W) lukuun ottamatta alue on kokonaisuudessaan osoitettu Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M) tai maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU). Kunnassa ei ole perinteisesti laadittu asemakaavoja kyseisen kaltaisille taajamarakenteesta irrallaan oleville asumisen alueille.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen ulkopuolella. Katuyhteyden ja vesihuollon toteuttaminen kunnallistekniikan laatuvaatimusten mukaisesti edellyttää merkittäviä kunnallisteknisiä investointeja, joiden toteuttamisesta maanomistajat vastaavat.

Pisimmillään lähimmälle bussipysäkillä on etäisyyttä noin kilometri ja joukkoliikenteen palvelutaso on heikko.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on yksityinen, eikä sillä ole elinkeinopoliittisia vaikutuksia. Se on ilmastopoliittisesti perusteltu etenkin, jos rakentamistapa suosii puu- ja massiivipuurakentamista.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen eteläisimmälle alueelle on laadittu luontoselvitys, jota voidaan hyödyntää hankkeessa. Laajennettavalle alueelle on laadittava tarvittavat luontoselvitykset.

Osalle suunnittelualuetta on perustettu Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksellä 30.6.2015 Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelma METSO:n mukainen suojelualue maanomistajan hakemuksesta. Suunnittelualue liittyy itäosastaan laajempaan luonto- ja virkistysaluekokonaisuuteen.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Hankkeen toteuttaminen edellyttää Kirkkonummen pohjoisen liikennekäytävän osayleiskaavan lainvoimaisuutta. Hankkeen etenemisen takia olisi erittäin myönteistä, mikäli hankkeeseen saataisiin mukaan mahdollisimman moni Hauklammentien varren maanomistaja. Kunta on edistänyt Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa Turuntien kävelyn ja pyöräilyn yhteyden suunnittelua.

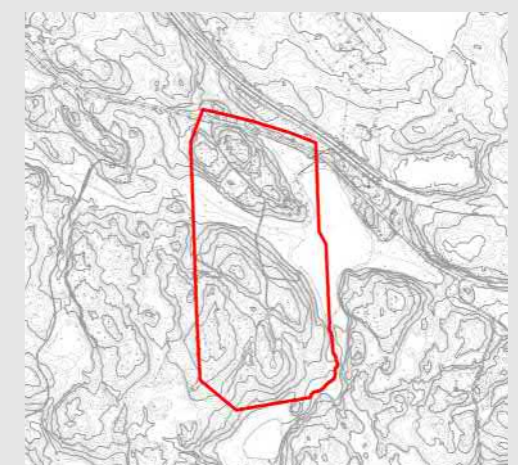
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote kantakartasta

KIRKKONUMMEN KUNTA
POHJOINEN KIRKKONUMMI
**POHJOINEN
SIIKAJÄRVI**
ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



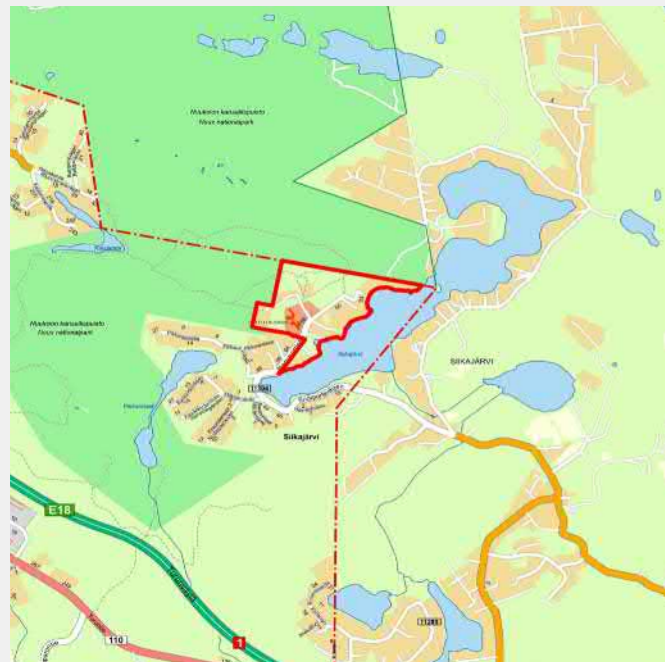
HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 28.10.2021 (§ 143). Hanke sijaitsee Veikkolan taajaman pohjoispuolella rajautuen Siikajärveen ja osittain Nuuksion kansallispuistoon. Ajoneuvoliikenteen yhteys Siikajärven alueelle kulkee Espoon kaupungin kautta.

Hanke käsittää Hotelli Nuuksion ja sen lähialueen loma-asunnot. Tavoitteena on hotellin kehittäminen ja toiminnan laajentaminen hyödyntäen Nuuksion kansallispuiston vetovoimaa ja lähiluonnon erityispiirteitä. Hotellitoiminnan laajentaminen perustuu hotellivieraille tarjottavien loma-asuntojen toteuttamiseen sekä olemassa olevan hotellin tilojen uudistamiseen. Hank-

keeseen kuuluvien loma-asuntojen maankäyttö todennetaan asemakaavassa.

Suunnittelussa on otettava huomioon lähialueen ympärivuotiset asunnot ja verraten laaja loma-asuntoalue. Edellisen lisäksi ajoneuvoliikenteen kasvun vaikutukset alueelle johtavan Naruportintien kuntoon ja mahdollisiin liikenneturvallisuushaasteisiin on tiedostettava.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on kunnan strategioiden mukainen.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hankkeen läheisyydessä ei ole kunnallisteknisiä verkostoja. Niinpä niiden toteuttaminen edellyttää merkittäviä investointeja. Merkittävin kustannus syntyy vesihuollon järjestämisestä alueelle.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on heikko ja lähin bussipysäkki sijaitsee Espoon kaupungin puolella noin kahden kilometrin etäisyydellä hotellista.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on elinkeinopoliittinen. Toteutuessaan hankkeella on myönteinen vaikutus Veikkolan vetovoimaisuudelle ja tunnettavuudelle. Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu, jos rakentaminen toteutetaan puu- ja massiivipuura-kenteisina.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueen luontoarvot on selvitetty.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Suunnitteluhanke on toteutettava yhteistoiminnassa Nuuksion kansallispuiston toiminnasta vastaavien tahojen kanssa.

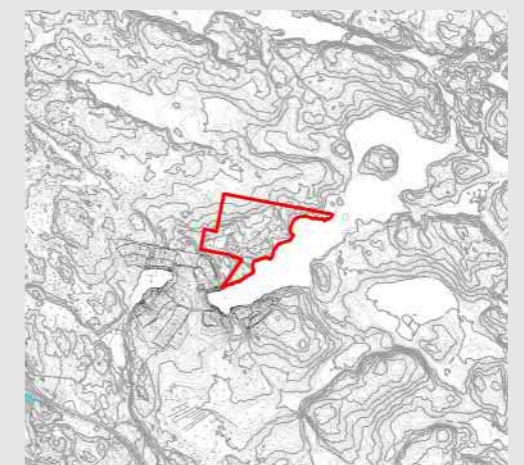
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta

TURUNTIE, KORTTELI 126

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Veikkolan keskustan tuntumassa, Veikkolan teollisuusalueen korttelissa 126, joka on rakentamaton. Liikenteellisesti se sijaitsee hyvin saavutettavalla paikalla sekä keskeisellä ja näkyvällä paikalla Turuntien ja Veikkolantien risteysalueen tuntumassa.

Kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla sijaitsevaan kortteliin suunnitellaan sijoitettavaksi liikerakentamista, mikä edellyttää mm. liikennesuunnittelua. Mitä todennäköisimmin kortteliin johdettava ajoneuvoliikenne edellyttää Turuntiellä uuden liittymän sekä korttelin läpi johdettavan uuden kadun rakentamista niin, että kortteliin ajo toteutuu Teollisuustietä myöten. Toiminnallisesti hanke sijaitsee hieman sivussa nykyisestä

Veikkolan keskustasta, joten alueelle sijoitettavan liiketoiminnan laatu on selvitettävä ennen kaavoituksen käynnistämistä.

Korttelin länsiosa on ollut pitkään rakentamaton. Suunnittelukohteen sijaitessa Veikkolan pääsisääntuloväylän varrella on uudisrakennuksen arkkitehtuurin oltava korkeatasoista, koska se luo mielikuvaa Veikkolan keskustasta.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Mikäli hanke sisältää asumista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista, joskin hankkeen asuntorakentamisen määrä saattaa olla vähäinen. Alue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä suunnitellusta Veikkolan juna-asemasta, joka toteutuu mikäli ESA-rata rakennetaan.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, mikä on eduksi hankkeen käynnistämiseksi. Lisäksi sen läheisyydessä sijaitsevat sekä ajoneuvojen liikeyhteydet että bussipysäkit, joista on yhteydet mm. Helsingin suuntaan. Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu yksityisen maanomistajan alueelle. Elinkeinopoliittisesti hanke on merkittävä, sillä kortteliin suunnitellaan ensisijaisesti kaupallisia palveluja. Toteutuessaan hankkeella on myönteinen vaikutus Veikkolan vetovoimaisuudelle.

Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

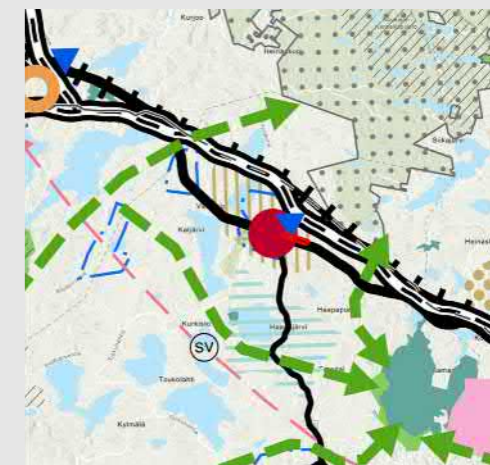
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueella ei ole laadittujen selvitysten mukaan luontoarvoja.

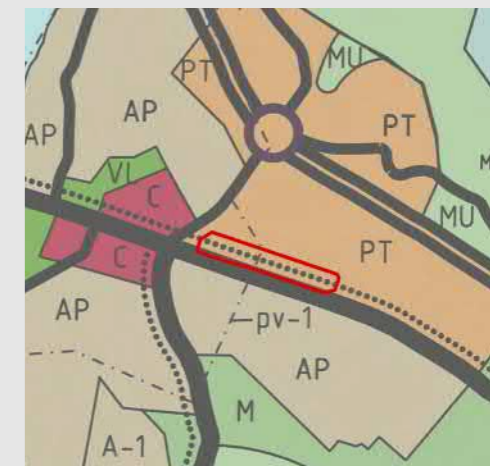
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Hankkeen yhteydessä, ennen kaavoituksen käynnistämistä on laadittava selvitys Veikkolan kaupallisten palvelujen tarpeista tulevaisuusnäkökulmasta niin, että siinä otetaan huomioon alueen väestönkasvu ja ostovoima.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta

VEIKKOLANPORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 19.9.2013 (§ 69). Hankkeelle on laadittava kuitenkin uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavahankkeen tavoiteasettelun on oltava hyväksyttävän Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan maankäytön mukainen. Turunväylän eritasoliittymäjärjestelyt on uudistettava ennen kuin asemakaava voidaan ottaa käyttöön. Alueelta varataan paikat huolto- ja paloasemalle.

Hanke sijaitsee Veikkolan taajaman pohjoispuolella sisältäen Turunväylän eritasoliittymän sekä sen pohjoispuoleisen alueen. ESA-radan (suunnitteilla oleva Espoo-Salo oikorata, joka tunnetaan myös Länsiratana sekä Helsingin ja Turun välisenä nopeana junaliikenteen yhteytenä) linjaus on suunniteltu kulkevan Veikkolanportin yritysalueen pohjoispuolitse ja radan toteuttamisen mahdolliset vai-utukset maankäyttöön on pyrittävä ennakoimaan suunnittelussa.

Veikkolanportin asemakaavan asemakaavaluonnos oli nähtävillä loppuvuonna 2014 (ytl 23.10.2014, § 63). Siinä oli osoitettu yritystoiminnan käyttöön rakennusoikeutta noin 35 000 m² sisältäen polttoaineenjako- ja paloaseman tilatarpeet. Vuonna 2016 kunta ja ELY-keskus käynnistivät Veikkolan eritasoliittymän tiesuunnitelman muutoshankkeen, jota koskeva periaateratkaisu saatiin ELY-keskukselta alkuvuonna 2018. Sittemmin tiesuunnitelman muutos on päätetty liittää osaksi ESA-radan ratasuunnitelmaa. Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä kesällä 2020.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alue sijaitsee suunnitellun ESA-radan varrella ja likimain uuden junaseisakkeen läheisyydessä.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen tuntumassa, mutta niiden toteuttaminen tulee edellyttämään investointeja. Merkittävin kustannus syntyy Turunväylän eritasoliittymän parantamistoimenpiteistä ja sitä koskeva tiesuunnitelman muutos laaditaan osana ESA-radan ratasuunnitelmaa, mutta odottaa Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavaan liittyvien ratkaisujen varmistumista. Veikkolanportin asemakaavan voidaan hyväksyä edellä mainitun osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi.

Alue on hyvin saavutettavissa Turunväylän eritasoliittymän parannustoimenpiteiden toteuttamisen jälkeen. Ennen alueen käyttöönottoa tulee eritasoliittymän uudistetut liikennejärjestelyt olla valmiina. Liittymä suunnitellaan siten, että kaukoliikenteen linja-autopysäkit voidaan toteuttaa sille. Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on Turunväylän maantietä lukuun ottamatta kunnan omistamalla maalla. Se on merkittävä elinkeinopoliittisesti, sillä uusien yritysten keskittyessä alueelle voi syntyä runsaasti uusia työpaikkoja. Toteutuessaan hankkeella on myönteinen vaikutus Veikkolan vetovoimaisuudelle. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueen luontoarvot on selvitetty.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

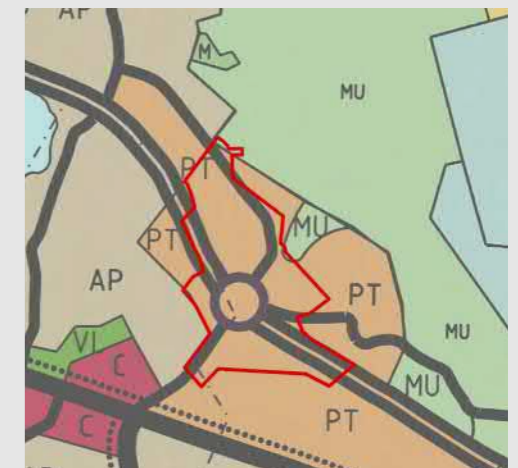
Veikkolan asemansa- ja siihen liittyvän uuden työpaikka-alueen toteuttaminen ei alustavien selvitysten mukaan aiheuta Turunväylän uudistettavassa eritasoliittymässä toimivuusongelmia. Toimivuustarkastelu on laadittu ESA-radan yleissuunnittelun ja Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavan laadinnan yhteydessä. Liittymän tiesuunnitelman muutos voidaan hyväksyä asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Kunnan tulee edistää liittymän parantamistoimenpiteiden toteuttamista.

Kunnan on toiminnallaan edistettävä Veikkolan lähijunaliikenteen seisakkeen toteuttaminen ESA-radan suunnitelmassa.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-ase- m-akaavasta

VEIKKOLA, KORTTELI 40

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Veikkolan keskustassa korttelissa 40, joka on rakentamaton. Se sijaitsee keskeisellä ja näkyvällä paikalla Veikkolan torin ja läheisen Koskenpuiston äärellä. Korttelin eteläpuolella toimii päiväkotit. Ennen asemakaavan käynnistämistä kunnassa tehdään päätös rakennukseen mahdollisesti sijoittuvista julkisista palveluista.

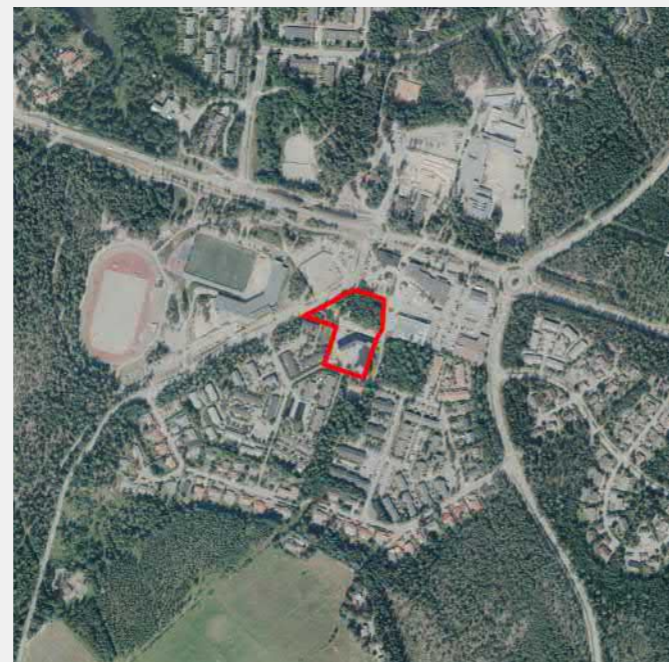
Kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla sijaitsevaan kortteliin suunnitellaan sijoitettavaksi mm. kirjasto, mahdollisia terveyspalveluja sekä ikäihmisten asumista. Edellä kuvattujen toimintojen sijoittuminen Veikkolan keskustaan hyvän saavutettavuuden alueelle on toiminnallisesti perusteltu. Veikkolassa varautuminen

ikäihmisten asumismahdollisuuksiin ei ole ollut riittävä tilanteessa, jossa määrän ennakoitaan kasvavan tuntuvasti lähivuosina. Vaihtoehtoisesti uuteen rakennukseen voidaan sijoittaa kivijalkakerrokseen liiketiloja ja tavanomaista asumista.

Kortteli on ollut pitkään rakentamaton ja se on aiemmin kaavailtu hyvinvointikeskuksen käyttöön. Kaupunkikuvallisesti kortteli olisi suotavaa rakentaa mitä pikimmin, koska talorakentamisen myötä tori lähiympäristöineen saisi uutta ilmettä ja Veikkolan keskusta kaivattua uutta toimintaa. Arkkitehtuuriltaan uusi rakennus on suunniteltava korkeatasoiseksi.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista, joskin hankkeen asuntorakentamisen määrä saattaa olla vähäinen. Alue sijaitsee runsaan kilometrin etäisyydellä suunnitellusta Veikkolan juna-asemasta, joka toteutuu mikäli ESA-rata rakennetaan.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, mikä on eduksi hankkeen käynnistämiseksi. Lisäksi sen läheisyydessä sijaitsevat sekä ajoneuvojen liityntäpysäköintialueet että bussipysäkit, joista yhteydet mm. Helsingin suuntaan. Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on kunnan omistamalla maalla Veikkolan keskustassa. Elinkeinopoliittisesti hanke on merkittävä, sillä kortteliin suunnitellaan sijoitettavan julkisia ja kaupallisia palveluja. Toteutuessaan hankkeella on myönteinen vaikutus Veikkolan vetovoimaisuudelle.

Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueelle ei ole laadittujen selvitysten mukaan luontoarvoja.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Ennen asemakaavan laatimista kunta selvittää kortteliin sijoitettavia julkisia palveluja.

SUUNNITTELUTILANNE



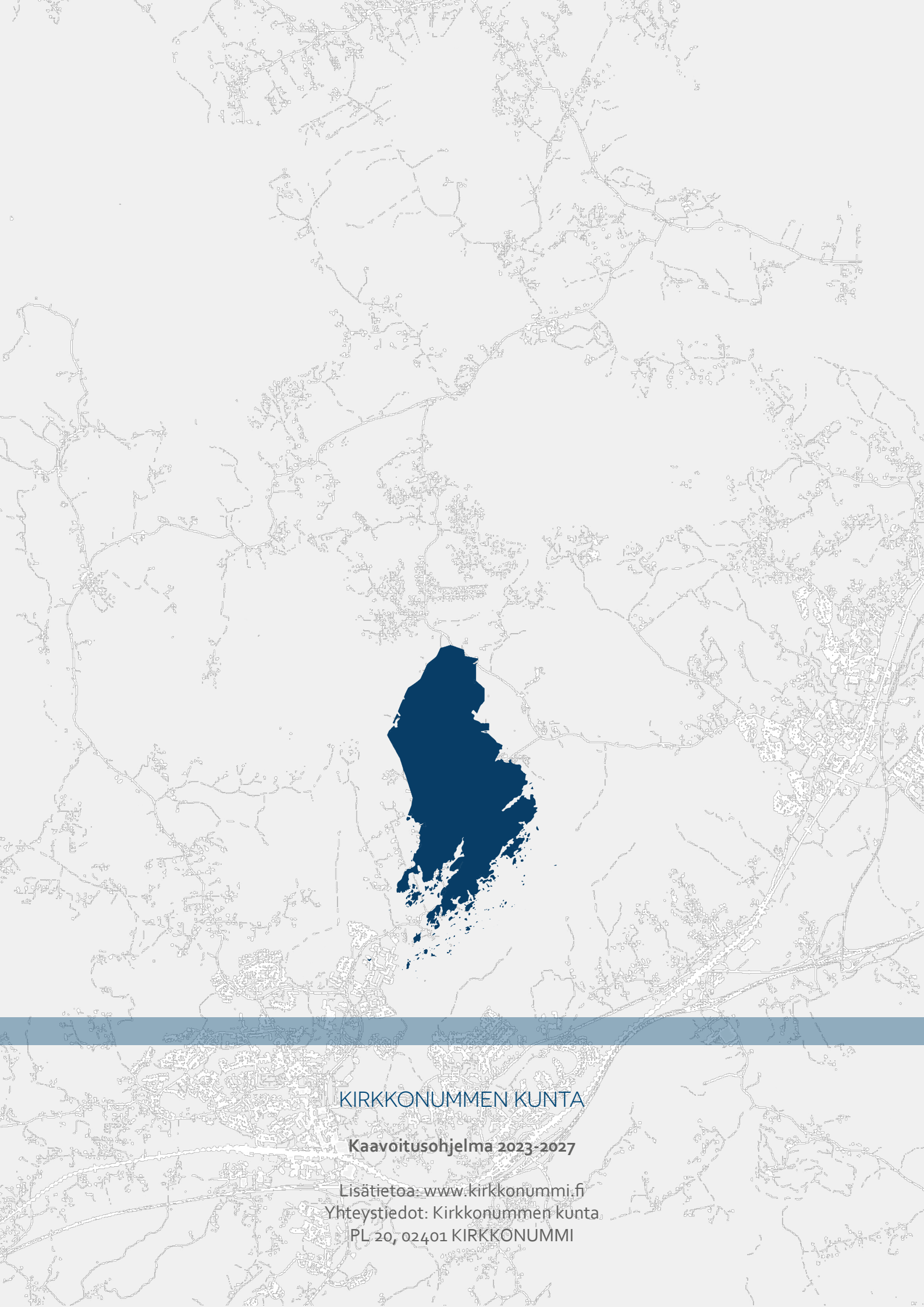
Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta



KIRKKONUMMEN KUNTA

Kaavoitusohjelma 2023-2027

Lisätietoa: www.kirkkonummi.fi
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI