

Kvisin asemakaava (hanke 35600), päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkistaminen ja hyväksyminen AKL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti
Kuntakehityksen lautakunta 22.01.2026
1572/10.02.03/2019

Valmistelija	Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa sijainen infrapalvelujohtaja Toni Keski-Lusa Kuntakehityksen lautakunta 1. päättää hyväksyä Kvisin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman AKL § 62 ja § 63 mukaisesti. 2. edellyttää, että ennen Kvisin asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on oltava kunnan ja alueen yksityisten maanomistajien välillä hyväksytyt ja allekirjoitetut maankäytösopimukset.
Käsittely	
Päätös	
Tiedoksi	
Selostus	Jorvaksen kylän kehittämisen keskeiset tavoitteet

Kirkkonummen keskeisellä taajamavyöhykkeellä sijaitseva Jorvaksen kylä sijaitsee hyvin saavutettavalla alueella. Vuoden 2025 lopulla Kvisin asemakaavan alueella asuin noin 200 henkilöä. Kylän tienoolla on tarjolla Kirkkonummen laadukkaita joukkoliikenteen palvelutasoa, sillä Vanhalla Rantatiellä on toimiva bussiliikenne, lisäksi Jorvaksen juna-asema ja sen lähijunat palvelevat alueen asukkaita. Alue tukeutuu kaupallisten ja julkisten palvelujen osalta joko kuntakeskukseen tai Masalaan.

Edellä kuvattujen ominaisuuksien takia Jorvaksen kylää kehitetään pientalovaltaisesti niin, että Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavojen toteuduttua alueen väkimäärän arvioidaan kipuaa yli 1800 asukkaaseen (tilanne v. 2025 lopussa: n. 550 as.). Keskusmetsän alue tarjoaa hienot puitteet ulkoilulle. Keskusmetsää kehitetään vireillä olevan yleissuunnitelman mukaisesti.

Suunnittelun taustaa

Länsi-Jorvaksen asemakaavahanke pantiin vireille vuonna 2015, mutta sen jälkeen laajasta kaavahankkeesta muodostettiin Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat. Kvisin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin kuntatekniikan lautakunnassa 28.9.2017 (§ 45). Kaavahanke on kuulutettu vireille 27.10.2017.

Länsi-Jorvaksen asemakaavan valmisteluaineisto (ts. kaavaluonnos) asetettiin nähtäville kuntatekniikan lautakunnan päätöksellä 28.9.2017 (§

45). Tämän jälkeen kaavahanketta ei edistetty useaan vuoteen kunnes laaja kaavahanke päätettiin jakaa kahdeksi erilliseksi kaavahankkeeksi: Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavoiksi.

Kunnanhallituksen päätöksellä 29.3.2021 (§ 108) Kvisin kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville (3.5.-4.6.2021). Koronatilanteen takia ei asukastilaisuutta järjestetty, minkä johdosta kaavoituksen kotisivuilla on ehdotuksen esittelyvideo katsottavissa ja kuunneltavissa nähtävillä olon ajan. Videolla esiteltiin Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavojen ehdotukset.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeiset tapahtumat

Vuonna 2022 yhdyskuntatekniikan toimialalla linjattiin, että Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen kaavaehdotusten maankäyttöä tarkistetaan siten, että erillispientalojen tontit, joille oli merkitty kahden asunnon rakentamismahdollisuus, pyrittiin yhden suuren tontin sijaan muodostamaan kaksi erillistä tonttia. Maankäyttöä edistettiin edellä esitetyllä tavalla sekä ottaen huomioon kaavaehdotuksesta saatu palaute. Tuolloin valmisteltiin myös vastauksia kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Kaavahankkeiden kunnallistekniikan yleissuunnittelu ei edennyt odotetusti kunnes vuosien 2023 ja 2024 vaihteessa hanke eteni.

Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen maanomistajille järjestettiin 18.9.2024 infotilaisuus, jossa esiteltiin molempien kaavahankkeiden tarkentunut maankäyttö ja sen aikaiset kunnallistekniikan yleissuunnitelmat sekä selvitettiin kunnan periaatteet, joiden mukaisesti kunta käynnistää maankäytösopimusneuvottelut niiden maanomistajien kanssa, jota saavat merkittävää hyötyä asemakaavan maankäytöstä. Infotilaisuudessa esitelty aineisto toimitettiin niille tilaisuuteen osallistuneille, jotka sitä pyysivät. Maanomistajilla oli mahdollisuus toimittaa muutos- ja kehittämisesityksiä infotilaisuudessa esiteltyihin kaava-aineistoihin. Palautetta saatiin kiitettävästi ja se on tarvittavilta osin otettu huomioon kaavojen valmistelussa.

Infotilaisuuden jälkeen, loppusyksyllä 2024 tarkennettiin keskeisten katujen ja pyöräilyn yhteyksien suunnitelmia esteettömyysvaatimukset huomioiden. Tämän seurauksena molempien kaavahankkeiden maankäyttöä oli vähäisesti tarkistettava.

Syksyllä 2025 ilmeni, että kaavahankkeiden vesihuollon yleissuunnitelma edellytti Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavojen aluerajausten muuttamista, sillä rajauksia oli tarkistettava, jotta uudet aluerajaukset mahdollistaisivat molempien alueiden kunnallistekniikan rakentamisen toisistaan riippumatta.

Kunta ja Uudenmaan ELY-keskus käsittelivät Jorvaksen kylän asemakaavoitusta suunnittelukokouksessa 19.9.2025. Kokouksen jälkeen kaavoitus laati kaavakartat uusien aluerajausten mukaisesti. Loppuvuonna 2025 kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut valmisteli molemmille kaava-alueille päivitetty OAS-asiakirjat kuntakehityksen lautakunnan päätettäväksi. Näin Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavojen osalliset saavat uusien OAS-asiakirjojen kautta tiedon muuttuneesta suunnittelutilanteesta. ELY-keskuksen edustajien mukaan edellä kuvattu toimintatapa on riittävä, koska Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavojen

aiemmat käsittelyt on ajoitettu kunnassa samoihin kokouksiin ja kaavaehdotusten videoesittely on käsittänyt molemmat kaavaehdotukset.

Alkuvuonna 2026 viimeistellään Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavojen katujen ja vesihuollon sekä hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma.

Kvisin asemakaava on Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2025-2028 mukainen.

Alustava aikataulu asemakaavan hyväksymiskäsittelylle

Ensimmäisenä hyväksymiskäsittelyyn valmistellaan Pohjois-Jorvaksen asemakaava. Se tarkoittaa, että uuden asemakaavarajauksen mukainen kaava hyväksymiskäsittelyä varten valmistuu alkuvuonna 2026 ja tämän jälkeen käynnistyy maankäyttö- ja rakennusneuvottelut niiden maanomistajien kanssa, jotka saavat merkittävää hyötyä kaavan maankäytöstä. Tavoitteena on valmistella Pohjois-Jorvaksen asemakaava ja siihen liittyvät maankäyttö- ja rakennusneuvottelut hyväksymiskäsittelyyn syksyllä 2026.

Kvisin asemakaava edellyttää kaavaehdotuksen jälkeisten vähäisten muutosten takia hyväksymisen niiltä maanomistajilta, joiden osalta ehdotuksen mukainen maankäyttö muuttuu. Tämän johdosta kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut järjestää alueittaisia vuorovaikutustilaisuuksia alueen asukkaille ja maanomistajille. Tilaisuuksissa käydään läpi maankäyttömuutokset ja käydään tarvittavat neuvottelut maanomistajien kanssa. Nämä tilaisuudet pyritään järjestämään kevään 2026 aikana, mikä mahdollistaisi Kvisin asemakaavan ja sen edellyttämien maankäyttö- ja rakennusneuvottelujen valmistelun niin, että Kvisin asemakaava olisi päätöksenteossa vuoden 2026 lopulla.

Muuta

Valtion aluehallinnon organisaatio on muuttunut 1.1.2026 alkaen. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen toiminnot ovat jakautuneet lupa- ja valvontaviraston (LVV) sekä Uudenmaan elinvoimakeskuksen (EVK) alle. LVV vastaa jatkossa suurimmasta osasta entisten ELY-keskusten ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueen alaisista tehtävistä (kuten alueidenkäyttö). Uudenmaan EVK puolestaan Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen sekä lopuista ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueen alaisista tehtävistä (kuten luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu, kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön hoito sekä maiseman suojelu).

Muutoksen vuoksi lausuntopyynnöt lähetetään jatkossa molemmille organisaatioille niiden vastuualueiden mukaisesti.

Asiakirjat:

- Kvisin asemakaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kuntakehityksen Itk 22.1.2026)

