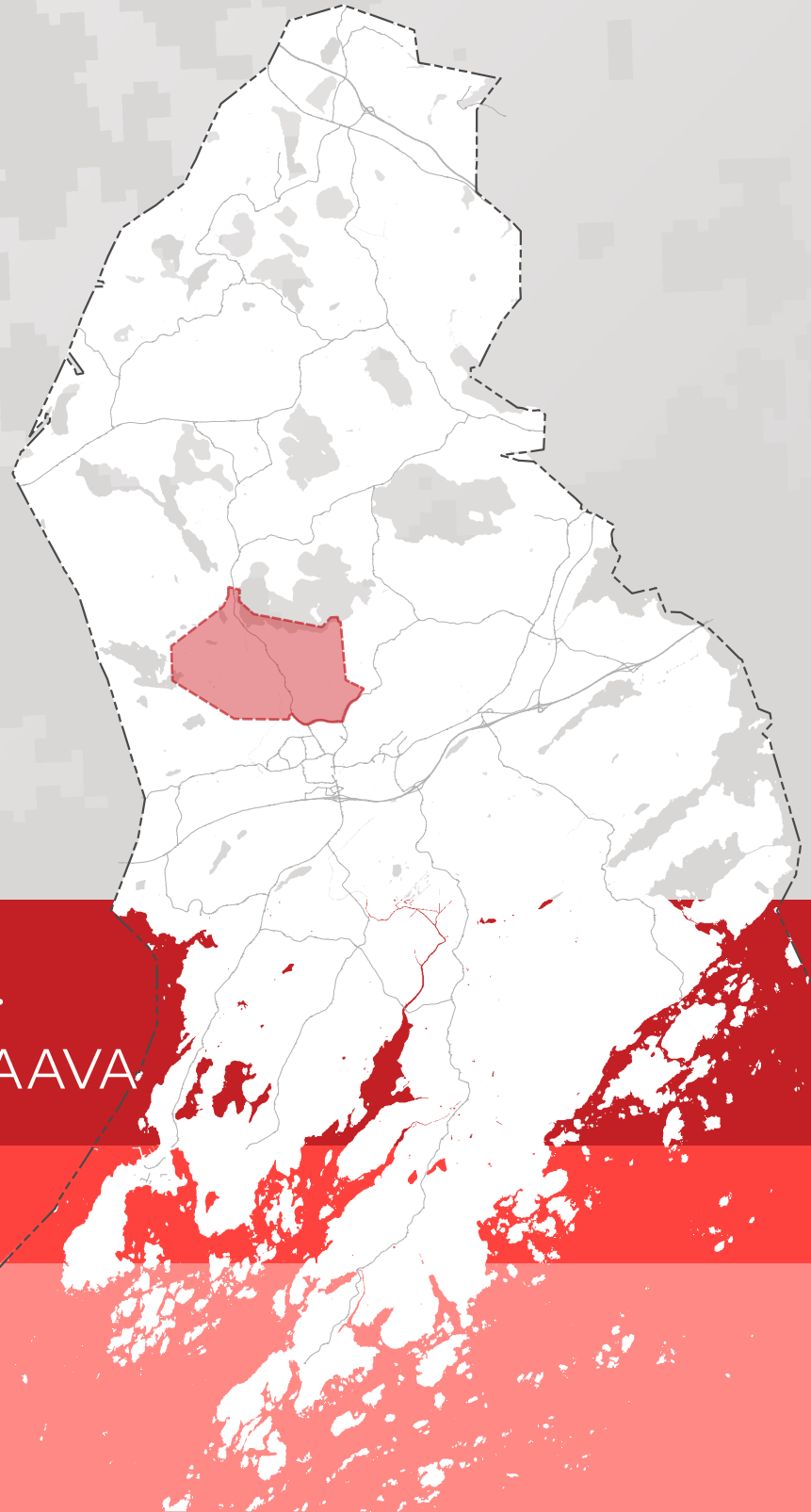


KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

HANKE 18000



KUNTAKESKUKSEN 2. VAIHEEN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS



KIRKKONUMMI
KYRÖSLÄTT

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

Liittyy piirustukseen nro 3464.

Hankenumero: 18000.



Kannen kuva: Humaljärvi (kuva: Maria Pudas)

Kunta: Kirkkonummi

Kaavan nimi: **KUNTAKESKUKSEN 2. VAIHEEN OSAYLEISKAAVA**

Laatija: kaavoitusarkkitehti Maria Pudas, Kirkkonummen kunta

Vireilletulo: Kuulutus 24.2.2012

Käsittelyt: **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 15.12.2011 (§ 116)
Kuntatekniikan lautakunta 14.6.2018 (§ 86)

Osayleiskaavan valmisteluaineisto (luonnos)

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 19.11.2015 (§ 78)

Osayleiskaavaehdotus

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 7.4.2021 (§ 48)
Kunnanhallitus 26.4.2021 (§ 151)

Osayleiskaavan hyväksyminen

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 29.9.2022 (§ 107)
Kunnanhallitus XX.XX.2022 (§ XX)
Kunnanvaltuusto XX.XX.2022 (§ XX)

Kaavatyöhön ja sen ohjaukseen ovat kunnan puolelta osallistuneet:

Tero Luomajärvi, kunnanarkkitehti
Simon Store, asemakaavapäällikkö
Anniina Lehtonen, kaavoitusarkkitehti
Kaisa Kilpeläinen, kaavoitusarkkitehti
Kaisa Karhu, suunnitteluassistentti
Arja Sihvola, lupa-arkkitehti
Merja Puromies, ympäristösuunnittelija

1 JOHDANTO

1.1 Tunnistetiedot

Kirkkonummen päätaajaman pohjoispuoliselle alueelle laadittu osayleiskaava on nimetty Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaksi.

Selostus liittyy Kirkkonummen kunnan 29.9.2022 päivättyyn Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavakarttaan (piirustusnumero 3464).

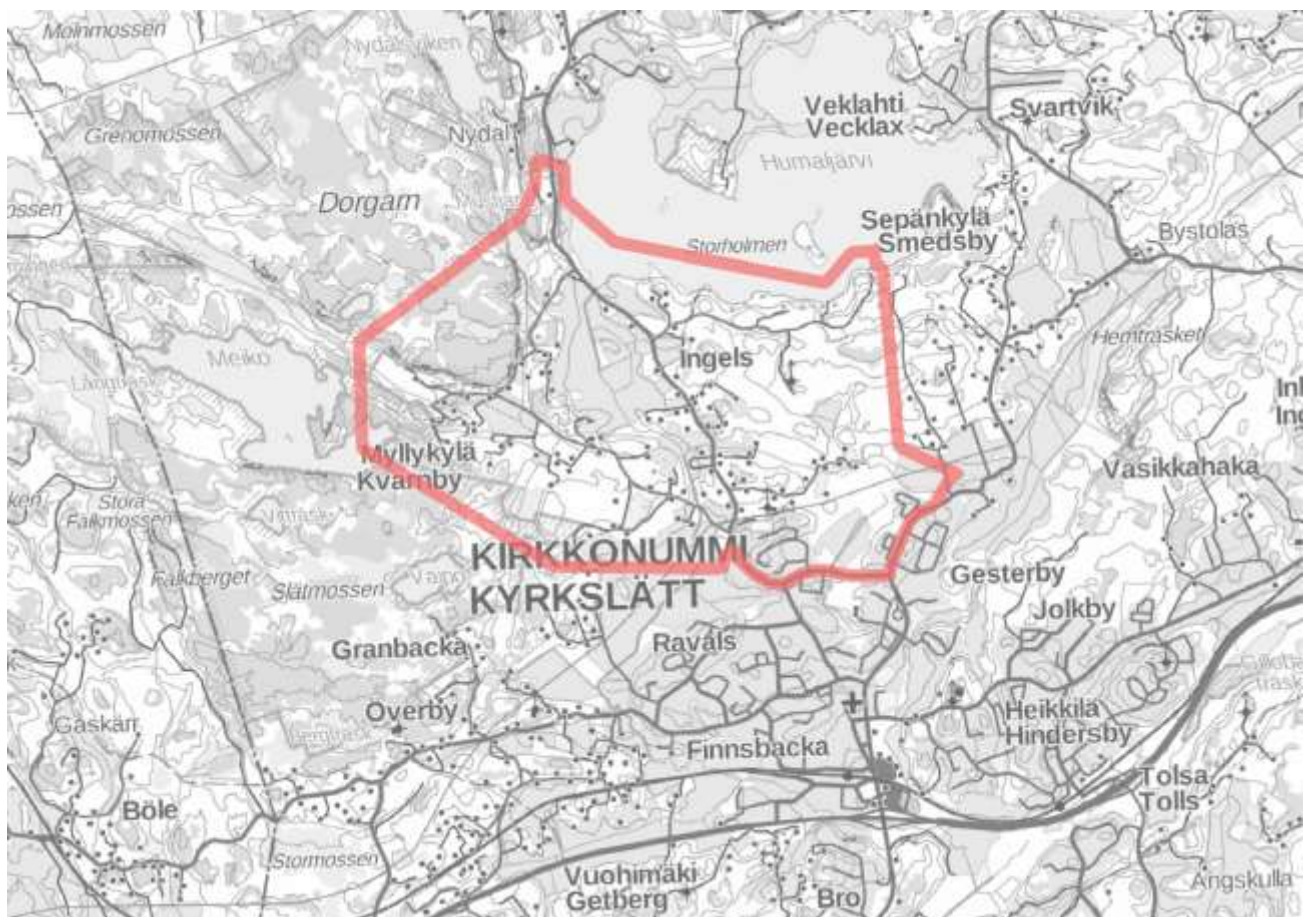
Kaavakartta on laadittu mittakaavassa 1:5000 ja sen määräykset ilmenevät liitteestä 2.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Osayleiskaava-alue sijaitsee Kirkkonummen kuntakeskuksen pohjoispuolella. Alue rajautuu etelässä Lindalin asuinalueeseen ja pohjoisessa Humaljärveen, lännessä alue rajautuu Meikon luonnonsuojelualueeseen ja idässä Gesterbyntiehen.

Kaava-alueen laajuus on noin 10 km². Se muodostuu maatalous- ja metsäalueista, luonnonsuojelualueista, vesialueista, maaseutumaisista asuinalueista ja Neidonkallion sekä Gesterbyn tiiviimmin rakentuneista pientaloalueista.

Kaava-alue liittyy etelässä Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavaan (lainvoimainen v. 2010) ja idässä Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavaan (lainvoimainen v. 2015). Neidonkallion ja Gesterbyn asuinalueet on asemakaavoitettu.



Kuva 1. Osayleiskaava-alueen sijainti merkitty punaisella

1.3 Osayleiskaavan tarkoitus ja sisältö

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan (osayleiskaava) yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Se ei ole mitoittava. Kuitenkin mitoitusta on tarkasteltu alueiden käyttöä ja vaikutuksia arvioitaessa. Osayleiskaavaehdotukseen kuuluvat kartta, kaavamerkinnät ja määräykset.

Osayleiskaavan laatiminen perustuu kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjemaan vuosille 2021-2025 (5.10.2020 § 78). Osayleiskaavan tarkoituksena on ratkaista Kirkkonummen kuntakeskuksen pohjoisosan kehittämisen suuntaviivat sekä luoda edellytykset alueen kehittämiseksi. Tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle kuntakeskustaa täydentävää pientaloasumista sekä asukkaita palvelevia toimintoja, kuten virkistysmahdollisuuksien kehittämistä. Suunnittelun tavoitteena on siis uuden rakentamisen ohjaaminen yhdyskuntarakenteellisesti kannattaville alueille sekä ekologisen verkoston ja muiden suojeluarvojen turvaaminen.

Uusien asuntoalueiden maankäyttö sovitetaan vallitsevaan maisemarakenteeseen kokonaisuudeksi siten, että osayleiskaava ohjaa riittävällä tarkkuudella myöhemmin laadittavia asemakaavoja. Uusien asuntoalueiden lisäksi asemakaavoitettavaksi osoitettuja alueita ovat ne alueet, joilla taajamoitumiskynnys on ylittynyt ja joiden lisärakentaminen edellyttää yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Näillä asemakaava-alueiden lievealueilla lisärakentamisen mahdollisuuksia voidaan tarkastella ainoastaan tarkemman maankäytön suunnittelun, eli asemakaavoituksen kautta. Haja-asutusalueilla, jonne ei laadita asemakaavaa, nojaututaan lupavalmistelussa kunnan rakennusjärjestykseen sekä osayleiskaavassa osoitettuun ohjeelliseen mitoitusperiaatteeseen, joka pohjautuu pääosin Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mitoitukseen. Osayleiskaava toimii tällöin lupavalmistelun tukena.

Osayleiskaavassa osoitetaan monipuolisesti rakentamismahdollisuuksia eri asumistypeille: sekoittuneita, veraten tehokkaita pien- ja kerrostaloalueita (A), tiiviitä pientaloalueita (A ja AP), omakotialueita (AP ja AO) sekä maaseutuasumista (AO ja AM). Alue tulee kehittymään kokonaisuudessaan pientalovaltaisena. Maankäytön suunnittelutavoitteet on sovitettu yhteen muun muassa alueen erityispiirteiden, luonto- ja kulttuuriarvojen sekä paikallisten tarpeiden kanssa siten, että maankäyttöratkaisun ja vallitsevan luonnonympäristön kesken saavutetaan tasapainoinen ja hyvä elin- ja toimintaympäristö. Uuden maankäytön vaikutukset Meikon suojelualueisiin on otettu huomioon. Muutoinkin osayleiskaavan maankäyttöratkaisuissa korostuu kehitettävien alueiden ja luonnonympäristön sopusointu, mikä ilmenee muun muassa alueen luonnon monimuotoisuuden vaalimisena sekä siinä, että on varattu riittävän laajat luonnonympäristöt eheille ja toimiville ekologisille yhteyksille.

Osayleiskaavan toteutumisen myötä kuntakeskuksen maankäyttö tehostuu Uudenmaan maakuntakaavan, Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060 sekä Kuntakeskuksen kehityskuvan 2040 mukaisesti. Alueen kehittäminen vahvistaa koko kuntakeskustaa edistäen Kirkkonummen kunnan asettamaa tavoitetta vetovoimaisesta ja palveluiltaan monipuolisesta keskuksesta. Uudet asukkaat tukevat tavoitetta nostaa kunnassa työpaikkaomavaraisuutta, monipuolistaa elinkeinorakennetta ja vahvistaa kunnan seudullista asemaa.

1.3.1 Kaavan tavoitevuosi

Osayleiskaavan tavoitevuodeksi on asetettu 2050. Se tarkoittaa, että osayleiskaavassa osoitetut asemakaava-alueet ja liikennejärjestelmät on toteutettu kyseiseen vuoteen mennessä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	JOHDANTO	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Osayleiskaavan tarkoitus ja sisältö.....	4
1.3.1	Kaavan tavoitevuosi.....	4
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	5
2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
2.1	Suunnittelutilanne	8
2.1.1	Maakuntakaava.....	8
2.1.2	Yleiskaava.....	10
2.1.3	Asemakaava	12
2.1.4	Rakennusjärjestys	12
2.1.5	Keskeiset suunnitelmat.....	12
2.1.6	Keskeiset selvitykset.....	12
2.2	Maanomistus	13
3	ALUEEN YLEISKUVAUS	14
3.1	Alueen historia	14
3.2	Väestö, työpaikat ja palvelut.....	16
3.2.1	Suunnittelualueen väestönkehitys	16
3.2.2	Työpaikat ja palvelut	16
3.3	Rakennettu ympäristö.....	17
3.3.1	Yhdyskuntarakenne ja sen kehitys	17
3.3.2	Maankäyttö	18
3.3.3	Virkistys.....	19
3.3.4	Kulttuuriympäristö	20
3.3.5	Rakennusperintö.....	21
3.3.6	Muinaisjäännökset	22
3.3.7	Vuoden 1918 taistelut ja Porkkalan parenteesi	23
3.3.8	Liikenne.....	24
3.3.9	Yhdyskuntatekninen huolto.....	25
3.3.10	Ympäristön häiritteijät	26
3.4	Maisema ja luonnonympäristö	26
3.4.1	Maisema	26
3.4.2	Maa- ja kallioperä	27
3.4.3	Pellot.....	28
3.4.4	Valuma-alueet.....	28
3.4.5	Pinta- ja pohjavedet	29
3.4.6	Luonnonsuojelualueet.....	31

3.4.7	Arvokkaat luontokohteet	32
3.4.8	Luontodirektiivin liitteen (IV) lajit	33
3.4.9	Ekologiset yhteydet.....	33
4	SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS.....	35
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	35
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	35
4.2.1	Osalliset	35
4.2.2	Paikkatietokysely	35
4.2.3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	35
4.3	Osayleiskaavaluonnos.....	35
4.4	Osayleiskaavaehdotus.....	36
5	OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET	38
5.1	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet.....	38
5.2	Seudullisista strategioista johdetut tavoitteet.....	38
5.3	Kunnan yleistavoitteet.....	38
5.3.1	Kuntastrategia.....	38
5.3.2	Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060	38
5.3.3	Kuntakeskuksen kehityskuva 2040	39
5.3.4	Väestötavoitteet	40
5.3.5	Ilmastositoumukset ja -strategiat	40
5.4	Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet	41
5.4.1	Viranomaisten tavoitteet	41
5.4.2	Osallisten tavoitteet	42
5.4.3	Vaikutusselvityksistä johdetut tavoitteet	43
5.4.4	Kaavakarttaan ja -määräyksiin tehdyt muutokset ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen	45
6	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS.....	49
6.1	Osayleiskaavan mitoitus	49
6.2	Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamerkinnot	52
6.2.1	Asuntoalue (A) ja pientalovaltainen asuntoalue (AP)	52
6.2.2	Erillispientalojen asuntoalue (AO/nro)	53
6.2.3	Erillispientalojen asuntoalue, jolla mahdollista rakennuspaikan jakaminen rakennuspaikkojen liittyttä alueelliseen vesihuoltojärjestelmään (AO-1/nro).....	54
6.2.4	Erillispientalojen ja loma-asuntojen asuntoalue (AO-2/nro)	54
6.2.5	Maatilojen talouskeskusten alue (AM).....	55
6.2.6	Työpaikat ja palvelut	55
6.2.7	Liikenne.....	55
6.2.8	Virkistys- ja ulkoilualueet	56
6.2.9	Maa- ja metsätalousalueet.....	57
6.2.10	Pinta- ja pohjavedet	57
6.2.11	Yhdyskuntatekninen huolto.....	58

6.2.12	Hiilineutraalisuus	58
6.3	Erityispiirteet ja suojelukohteet	59
6.3.1	Luonnonympäristö	59
6.3.2	Kulttuuriympäristö	62
6.4	Vertailu maakuntakaavaan	65
6.5	Vertailu Helsingin seudun MAL-sopimukseen	65
6.6	Vertailu voimassa olevaan yleiskaavaan	66
6.7	Vertailu voimassa oleviin asemakaavoihin	67
6.8	Vertailu kehityskuviin	67
7	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	68
7.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	68
7.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	69
7.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	71
7.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	73
7.5	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	73
7.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	75
7.7	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	76
8	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS JA OIKEUSVAIKUTUKSET	78
8.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	78
8.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	78
8.2.1	Osa-alueiden toteuttamisjärjestyssuositus	78
8.3	Osayleiskaavan oikeusvaikutukset.....	79
8.3.1	Maakuntakaavan ohjausvaikutus.....	79
8.3.2	Vaikutus viranomaisiin	79
8.3.3	Rakennusjärjestys	79
8.3.4	Ehdollinen rakentamisrajoitus.....	79
8.3.5	Rakennuksen purkaminen	79
8.3.6	Suojelumääräykset	79
8.3.7	Toimenpiderajoitus	80
8.3.8	Lunastus ja korvaus.....	80
8.3.9	Lupamenettely ja osayleiskaavasta poikkeaminen.....	80
8.4	Toteutuksen seuranta	80
9	LIITTEET.....	81

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

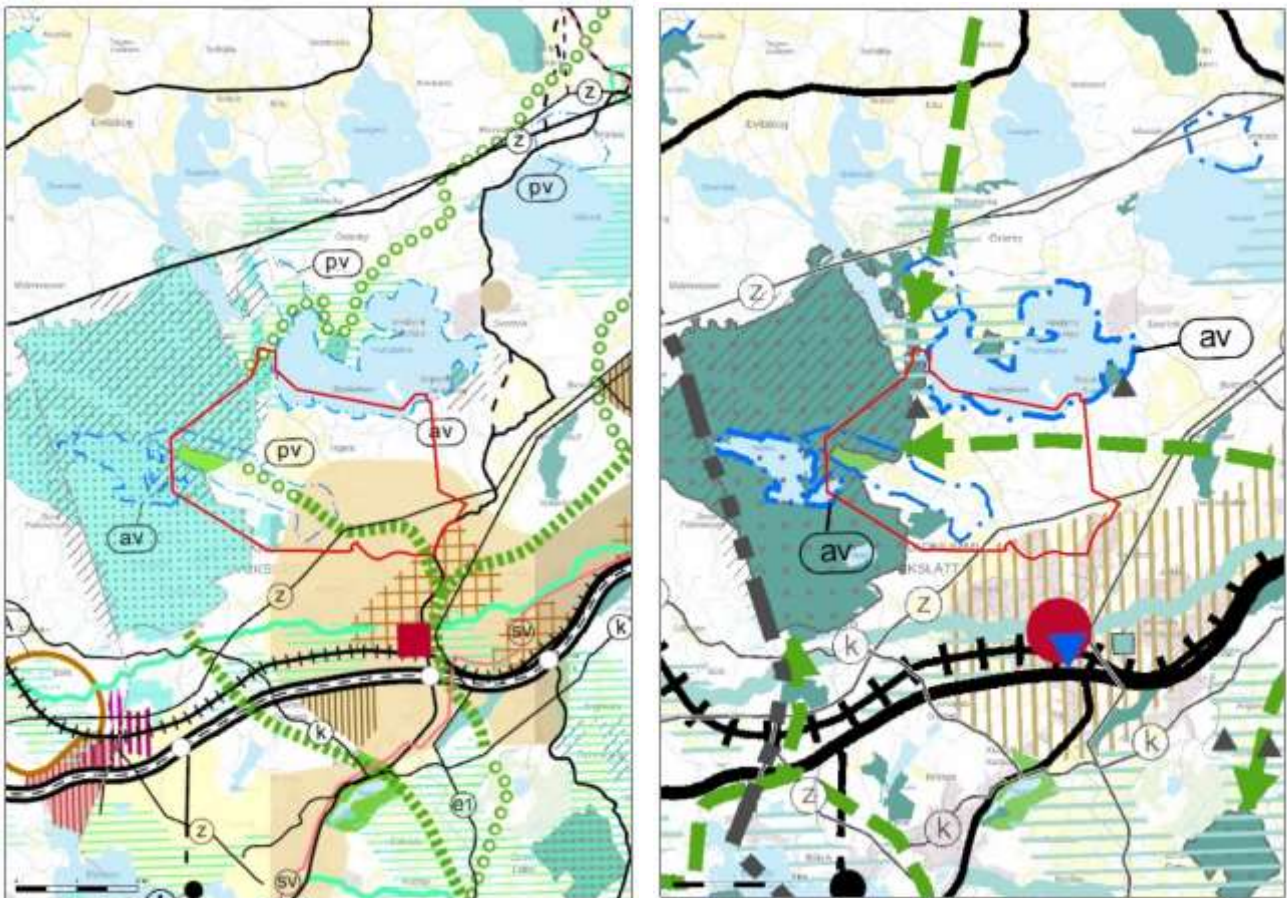
2.1.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena, kun kunnat laativat alueelleen yleis- ja asemakaavoja sekä muita maankäyttöön liittyviä suunnitelmia ja ohjelmia. Osayleiskaavahankkeen maankäyttöä on ohjannut vuonna 2006 vahvistettu Uudenmaan maakuntakaava, sekä sitä täydentävät vaihemaakuntakaavat.

Uudenmaan liitto käynnisti vuonna 2016 kokonaismaakuntakaavan laatimisen. Kaavasta käytetään nimeä Uusimaa-kaava 2050. Se on laadittu koko Uudenmaan alueelle ja sen aikatahtain on nimensä mukaisesti vuodessa 2050. Kokonaisuus on laadittu kaksiportaiseksi, eli kokonaisuus muodostuu strategisesta pitkän aikavälin niin kutsutusta Uudenmaan rakennekaavasta ja sitä tarkentavista, seuduittain laadittavista vaihekaavoista. Kirkkonummen kunta kuuluu Helsingin seudun vaihekaavan alueeseen. Myös Uusimaa-kaavan 2050 päätavoitteet ja periaatteet on huomioitu osayleiskaavassa.

Uusimaa-kaavan 2050 laadintaa ovat ohjanneet seuraavat päätavoitteet: kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino, ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnon ja luonnonvarojen kestävä käyttö, hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen sekä kestävä kilpailukyky.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus antoi tammikuussa 2021 välipäätökset Uusimaa-kaavan kokonaisuudesta ja kielsi sen täytäntöönpanon oikeuskäsittelyn ajaksi. Syynä olivat kaavoista tehdyt valitukset. Helsingin hallinto-oikeuteen jätettiin Uusimaa-kaavan kokonaisuudesta yhteensä 35 valitusta. Muun muassa Kirkkonummen kunta valitti kaavasta.



Kuvat. 2a ja 2b. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä sekä Uusimaa-kaavasta 2050. Osayleiskaava-alue rajattu punaisella.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheessa suunnittelualueita koskivat siis Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmän kaavamerkinnot. Tilanne on maakuntakaavojen osalta muuttunut osayleiskaavaprosessin kuluessa, Uusimaa 2050 -kokonaisuuden Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavojen tultua pääosin voimaan 24.9.2021.

Ehdotusvaiheessa voimassa olevan Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmän sekä nyt lainvoimaisen Uusimaa-kaavan kaavamerkinnot ovat suunnittelualueella osin samanlaisia (kuvat 2a ja 2b). Merkittävin muutos kaavojen välillä on viheryhteystarpeen sijainnin sekä taajamatoimintojen alueen ja niin sanottujen valkoisten alueiden osalta. Uusimaa-kaavan yhteydessä ei enää käytetä käsitettä "valkoiset alueet" maakuntakaavan merkintöjen ulkopuolisista alueista. Uudenmaan maakuntakaavoissa valkoiset alueet ovat tarkoitaneet alueita, joille ei kohdistu maakunnallisia tai seudullisia tarpeita. Ne on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön.

Uusimaa-kaavassa 2050 on tunnistettu myös maakuntakaavamerkintöjen ulkopuolisten alueiden merkitys osana maakunnan kokonaisuutta. Kaavamerkintöjen ulkopuolisilla alueilla alueidenkäyttöä ohjaavat yleiset suunnittelumääräykset. Yleisissä määräyksissä edellytetään muun muassa, että alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen, olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen, viherrakennetta ja sen eheyttä vaalien sekä ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Uusimaa-kaavassa kehittämisperiaatamerkinnoilla osoitetaan alueita ja yhteyksiä, jotka ovat merkittäviä maakunnan tavoitellun kehityksen kannalta, mutta joita ei esimerkiksi maakuntakaavan esitystarkkuuden, tai muun vastaavan syyn takia ole tarkoituksenmukaista osoittaa selkeästi kohdennettuna aluevarauksena tai viivamerkintänä kartalla. Uusimaa-kaavassa kehittämisperiaatamerkintöjä koskevat aluevaraukset on usein tarkoituksenmukaista tutkia kuntatasolla. Kehittämisperiaatamerkinnot osoittavat alueidenkäytön ja toimintojen alueellisen ulottuvuuden periaatetasoisesti, kun taas aluevaraukset ovat täsmällisempiä kannanottoja toiminnoista ja niiden aluetarpeista.

Kehittämisperiaatamerkinnoilla on osoitettu osayleiskaava-alueella taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet. Tämä on korvannut aiemmissa maakuntakaavoissa esitetyn taajamatoimintojen alueen merkinnän. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakennetta on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakennetta tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväan yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

Suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.

Myös viheryhteystarpeen sijainti suunnittelualueella on muuttunut aiemmista maakuntakaavoista, jossa viheryhteys kulki osayleiskaavan eteläosassa, kaakkoi-länsi suuntaisesti. Uusimaa-kaavassa viheryhteystarve on osoitettu Meikon Natura- ja suojelualueelta Hemträsket suojelualueen kautta Espoonlahdelle. Suunnittelualueella yhteys on linjattu itä-länsi-suuntaisesti Humaljärven etelärantaa pitkin.

Kuten aiemmassa maakuntakaavassa on osayleiskaava-alueen itäosaan osoitettu suojelualue sekä Natura 2000 -verkostoon kuuluva Meiko-Lapträsk-alue. Itäosassa sijaitsee myös arvokkaan geologisen muodostuman merkinnät, Isbergen-Korsolamsbergen sekä Kittelberget-Urbyssberget kallioalueille. Maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi on osoitettu Humaljärven kulttuurimaisema. Humaljärvi ja Meiko on osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaiksi pintavesialueiksi (av). Suunnittelualueen luoteisosassa sijaitsee pohjavesialue. Lisäksi alueen eteläosassa kulkee 110 kV voimalinja. Uusimaa-kaavassa 2050 ei enää ole osayleiskaava-alueella ulkoilureitin merkintää.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava-alueelle on osoitettu Uusimaa-kaavassa 2050 seuraavia merkintöjä:

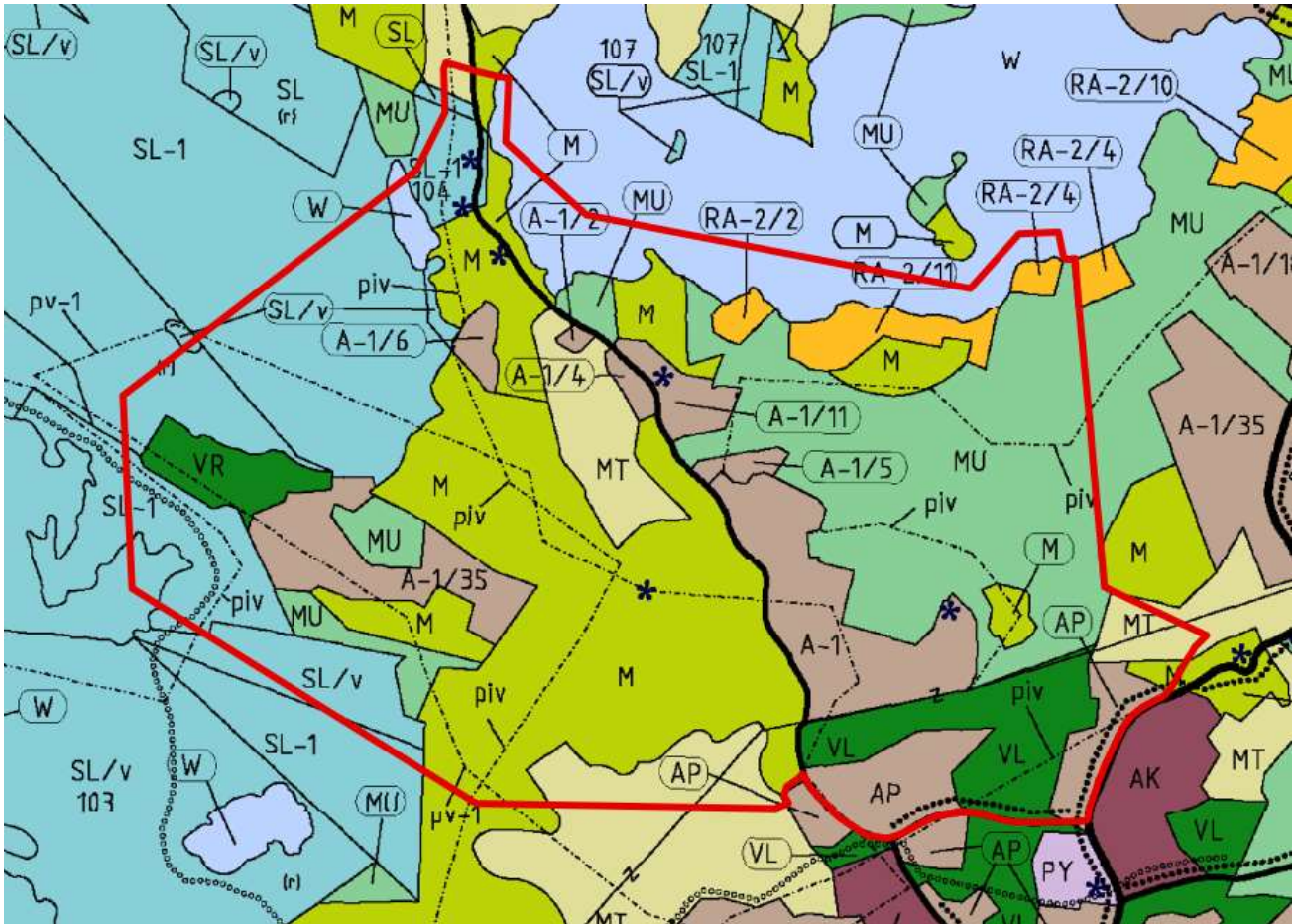
- taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Natura 2000 verkostoon kuuluva alue (Meiko-Lapträsk)
- luonnonsuojelualue (Meiko-Lapträsk)
- kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Humaljärven kulttuurimaisema: Volsin kartano ja kulttuurimaisema)
- pohjavesialue (Kvarnby)
- vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue (Meiko, Humaljärvi)

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava

- arvokas geologinen muodostuma (Isbergen-Korsolamsbergen, Kittelberget-Urbysberget)
- Meiko-Espoonlahti viheryhteistarve
- voimajohto (Inkoo-Espoo 110 kV)

2.1.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020. Se on oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.12.1997 ja vahvistettu 19.5.1999. Kirkkonummen yleiskaava 2020 tuli lainvoimaiseksi vuonna 2000.



Kuva 3. Ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020. Osayleiskaava-alue rajattu punaisella.

Lainvoimaisessa yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavaa maankäyttöä:

- asuinpienalojen asuntoalue (AP)
- maaseutumainen asuntoalue (A-1)
- loma-asuntoalue (RA-2)
- lähivirkistysalue (VL)
- retkeily- ja ulkoilualue (VR)
- maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)
- maa- ja metsätalousalue, jolla ulkoilun ohjaustarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU)
- maatalousvaltainen alue (MT)
- luonnonsuojelualue (SL, SL-1 ja SL-v)
- vesialue (W)
- vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue (pv-1)
- vedenhankinnalle tärkeä pintavesialue valuma-alueineen (piv)

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava

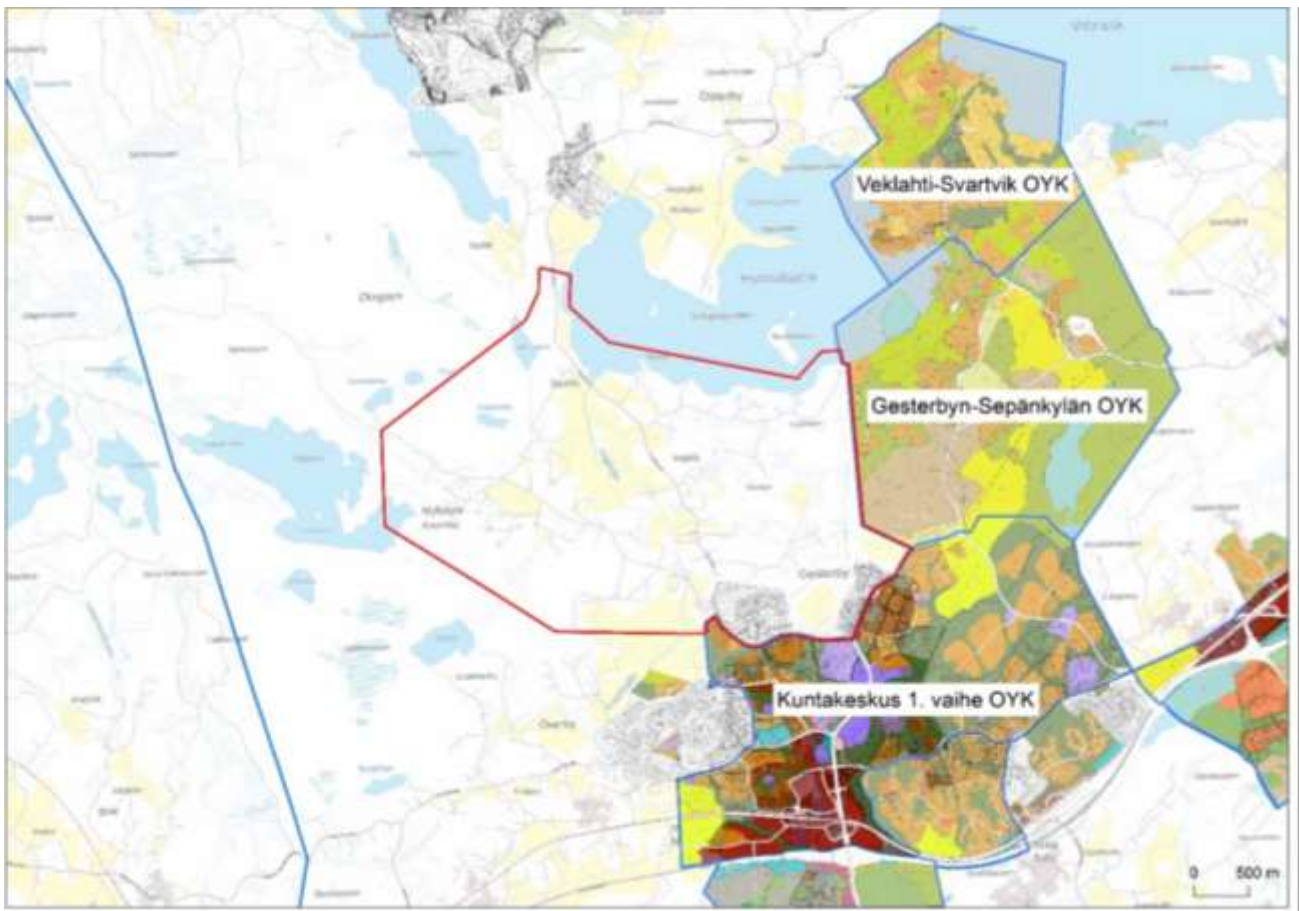
Yleiskaavassa on asuinpienalojen asuntoalueiksi (AP) osoitettu taajamien pienalovaltaiset alueet, joita suunnittelualueella ovat Neidonkallion ja Gesterbyn asuntoalueet. Tienvarsiasutus on osoitettu yleiskaavassa maa-seutumaisena asuntoalueina (A-1), jotka ovat toteutuneet etupäässä poikkeuslupamenettelyn seurauksena. Suunnittelualueella nämä alueet sijaitsevat pääasiassa Volsintien itäpuolella ja Myllykyläntien länsipäädyssä. Muutoin hajakennusoikeudet on osoitettu M-alueille.

Yleiskaavan selostuksessa hajakennusoikeuksien sijoittumisesta todetaan lisäksi seuraavaa:

On tavoiteltavaa, että maanomistajat sijoittaisivat hajakennusoikeuksia mieluummin A-1-alueille kuin M-alueille. Rakentaminen edellyttää usein poikkeuslupaa taaja-asutuksen muodostamiskiellosta. Katsotaan, että kohtuullisen taaja-asutuksen muodostaminen tässä tilanteessa on tavoiteltavaa, koska se antaa mahdollisuuden tulevaisuuden yhteisjärjestelyihin esim. vesihuollon toteutuksessa. On myös todennäköistä, että joillakin A-1-alueilla joudutaan laatimaan osayleiskaava esim. kylien osayleiskaavoihin liittyen.

Humaljärven rantavyöhykkeelle on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue RA-2 merkinnällä, jota on käytetty sellaisilla alueilla, joilla voidaan sallia myös jonkun verran ympärivuotista asutusta. Neidonkallion ja Gesterbyn pienaloalueiden läheisyyteen on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) ja Meikon alue luonnonsuojelualueeksi (SL, SL-1). Myllykyläntien läntiseen pätyyn Korsolammentien ympäristöön on osoitettu retkeily- ja ulkoilualue (VR). Muutoin Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan suunnittelualue on osoitettu Kirkkonummen yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M, MU, MT). Volsintien länsipuolella sijaitsee maa- ja metsätalousalue, jolla ulkoilun ohjaustarvetta ja/ tai ympäristöarvoja (MU) ja itäpuolella laajojen maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden (M) lisäksi Ingelsin peltoaukea sekä Ravalsin pohjoispuoliset pellot, jotka on osoitettu maatalousalueeksi, joka on maisemallisesti merkittävä avoin peltoaukea.

Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava (lainvoimainen v. 2010) sekä Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaava (lainvoimainen v. 2014) rajautuvat Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaan. Molempien osayleiskaavojen maankäyttö on otettava huomioon laadittaessa kuntakeskuksen pohjoispuolelle sijoittuvaa osayleiskaavaa. Lähialueen lainvoimaisten osayleiskaavojen aluerajaukset on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4. Suunnittelualueen lähialueen lainvoimaiset osayleiskaavat ja asemakaavat. Voimassa olevat osayleiskaavat on rajattu kuvaan sinisellä, suunnittelualue on rajattu punaisella (Taustakartta: MML)

2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asema- ja rakennuskaavat (kaavat ovat lainvoimaisia):

- Gesterbyn asemakaava (Uudenmaan lääninhallituksen vahvistama v. 1976)
- Neidonkallion asemakaava (lainvoimainen v. 2002).

2.1.4 Rakennusjärjestys

Kirkkonummen voimassa oleva rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 8.4.2019 (§ 25) ja 7.10.2019 (§ 85). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2020.

2.1.5 Keskeiset suunnitelmat

- Demos Helsinki & Sweco Finland Oy, 2020. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 ”Kirkonkylä tulevaisuuteen”
- Kirkkonummen kunta, 2016. Kuntakeskuksen kehityskuva 2040: Urbaani kylä
- Kirkkonummen kunta, 2017. Kirkkonummen kuntastrategia 2018-2021
- Kirkkonummen kunta, 2021. Kirkkonummen kunnan kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma. Benviroc Oy
- Kirkkonummen kunta, 2022. Kirkkonummen kuntastrategia 2022- 2023
- MAL 2019 -suunnitelma, 2019. Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne.
- MDI Oy, 2020. Kirkkonummen väestöennuste
- Metsähallitus 2009. Meikon luonnonsuojelualueen käyttö- ja hoitosuunnitelma vuosille 2009–2018
- Sito Oy, 2017. Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040
- Ramboll Finland Oy, 2020. Kirkkonummen kunta. Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2020-2025. Luonnos 21.1.2020

2.1.6 Keskeiset selvitykset

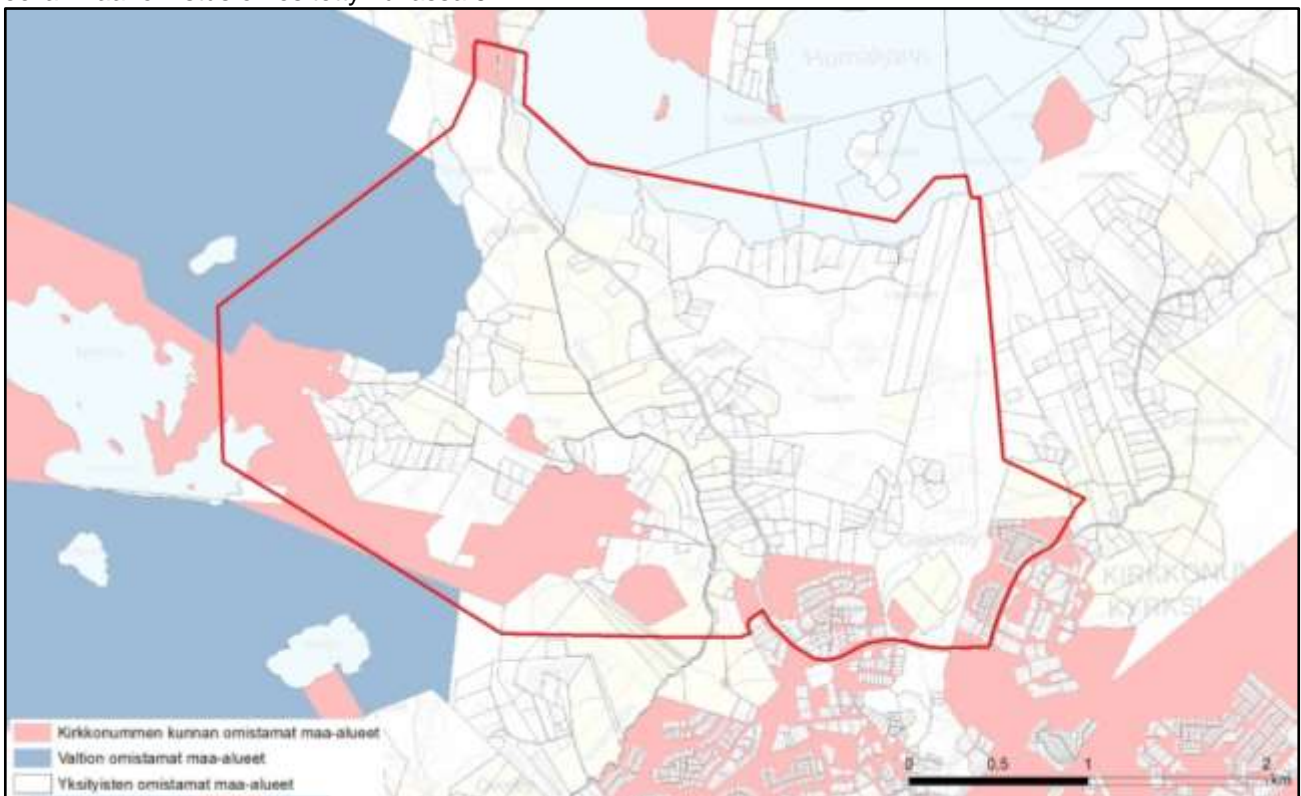
- FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2018. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava-alueen Natura-tarvearvio
- FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2019. Kirkkonummen kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan hulevesiselvitys
- Luontotieto Keiron Oy, 2014. Luontoselvitys Läntisen kuntakeskuksen, Pikkalanlahden, Kantvikin ja Pippurin alueella
- Luontotieto Keiron Oy, 2014. Ekologisten yhteyksien tarkastelu Myllykylän, Överbyn, Kantvikin ja Jorvaksen alueilla
- Mapita, 2013. Kirkkonummen 2. vaiheen osayleiskaavaan liittyvä Paikka! -kysely
- Museovirasto, 2011. Kirkkonummen länsiosan arkeologinen inventointi
- Ramboll Finland Oy, 2018. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan kaavataloudellinen arviointi
- Ramboll Finland Oy, 2018. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan vesihuollon yleissuunnitelma
- Ramboll Finland Oy, 2022. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan Ilmastovaikutusten arviointi.
- Stadionark, 2014. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava
- Silvestris luontoselvitys Oy, 2019. Kirkkonummen pienvesiselvitys. Luontoselvitys ja kunnostussuunnitelma 2018
- Ympäristösuunnittelu Enviro, 2018. Meikon luonnonsuojelualueen itäosan ja Timmermosenin aarnimetsän luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma.

Muut selvitykset

- Backman, S. Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, 1992
- Backman, S. & Ihrcke-Åberg, I. 2006. Vanha Kirkkonummi. Kyrkslätts hembygdsförening r.f.
- Husa, J. & Teeriaho, J. Luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Uudellamaalla. Suomen ympäristökeskus, 2004
- Häyrynen, M. Kirkkonummen historialliset tied. Yleiskaavan perusselvityksiä 1/ 1987. Kirkkonummen kunta
- Mettinen, A. Humaljärven yhteistarkkailu 2016. Suomen Sokeri Oy, Kirkkonummen kunta, vesihuoltolaitos. Länsi-Uudenmaan Vesi ja ympäristö ry. Tutkimusraportti 640/ 2017
- Silvast, P. 1991. Porkkala 1944-1956 Neuvostoliiton merisotilaallinen tukikohta. Sotamuseo 1/ 1991
- Silvast, P. 2004. Porkkalan vuokra-alueen sotilaalliset jäänteet
- Seitsonen, O. 2010. Vuoden 2010 inventointiaineisto
- Sitowise, 2019: Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti. Kvarnbyn entinen maankaatopaikka Korsolammentie, Kirkkonummi
- Näkymiä maakunnan maisemahistoriaan, Uudenmaan liiton julkaisuja E113, 2011
- Maatalouden kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla, Uudenmaan liiton julkaisuja E 115, 2011
- Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisuja E 114, 2012
- Vesikartta -vesien tila, 2022: <www.paikkatieto.ymparisto.fi/vesikartta> 1.4.2022.
- Ympäristöministeriö, 2015. Ilmastotavoitteita edistävä kaavoitus. Näkökulmia kuntakaavoitukseen 3/2015.

2.2 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa. Kirkkonummen kunta omistaa maa-alueita Myllykylän alueella. Maanomistus on esitetty kuvassa 5.



Kuva 5. Suunnittelualueen maanomistus

3 ALUEEN YLEISKUVAUS

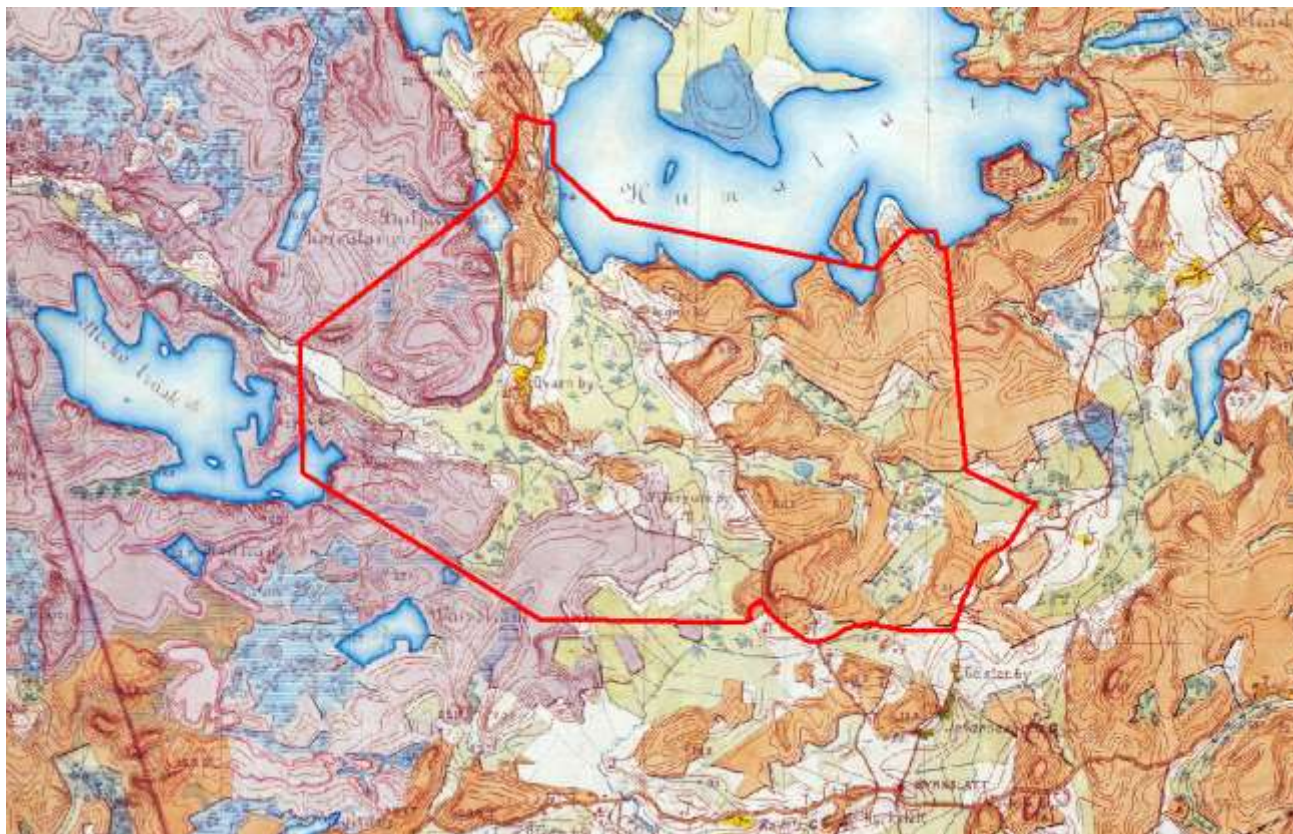
3.1 Alueen historia

Kirkkonummi on saanut pysyvän asutuksensa 1200-luvulla. Suunnittelualueella on asuttu jo keskiajalla sekä uuden ajan alussa. Keskiajan tärkein maareitti Suuri Rantatie eli Kuninkaantie kulkee suunnittelualueen eteläpuolella kunnan kulttuurimaisemien halki. Muinaiset merenpohjat ovat tarjonneet suotuisat olosuhteet maataloudelle. Alueen asutushistorian alkuaikoina väestöä muutti Keski-Uudenmaan rannikolle lännestä päin. Muutoliike kasvoi toisen ristiretken jälkeen, ajoittuen 1200-luvun puolenväliin tuntumaan. Tulijat rakensivat vaatimattomia hirsitaloja, viljelivät maata ja pitivät karjaa. Keskiajalla asutusta oli harvaksen jo koko Kirkkonummen alueella. Kylät olivat pieniä ja niihin kuului yleensä vain muutamia taloja (Backman, 2006).

Maakirjojen mukaan kyläasutus oli asettunut 1500-luvulla Humaljärvestä laskevien jokivarsipeltojen äärelle. Pellot ovatkin säilyneet pitkälti rakentamattomina muodostaen yhä avaran maisemakokonaisuuden. Sen sijaan lähimpien vuosikymmenten kuluessa hajarakentaminen on yleistynyt metsäalueilla. Uudenmaan liiton ”Näkymiä maakunnan maisemahistoriaan” -selvityksessä (2011) on selvitetty kylien sijaintia sekä asutuksen rakennetta myöhäiskeskiajalla ja uuden ajan alussa yhdistämällä 1500-luvun verotusluetteloiden sisältö historiallisen karttamateriaalin tietoihin. Selvityksen mukaan suunnittelualueella sijaitsi 1560-luvulla kolme kylätonttia; Tammikylä (Ytterkurk), Kvarnby sekä Ingels (Stemby, Kivikylä).

Evitskogilaisten vanha kirkkotie, eli nykyinen Volsintie polveili jo vuonna 1662 kirkonkylältä pohjoiseen Ytterkurkin ja Sigurdsin kautta Volsin Nydalsvikin rantaan saakka. Loppumatka Evitskogiin kuljettiin soutaen. Tie Evitskogiin on ollut käytössä viimeistään vuonna 1812 tai mahdollisesti jo aikaisemmin. Vuodesta 1692 kartoilla näkyy silta Ingelsinjoen yli, ja sen pituus oli tienjakomittauksessa merkitty noin kuudeksi metriksi. Haukan sillalta on johtanut tie Myllykylään vuodesta 1759, josta se on Sigurdsin kohdalla kääntynyt takaisin Evitskogin tielle, eli nykyiselle Volsin tielle. Myllykylään on johtanut ratsutie myös Överbystä. Tie on osittain jäänyt peltoviljelyjen alle. (Häyrynen, 1987).

Vuosina 1776-1805 kartoitetun niin sanotun Kuninkaan kartaston digitointi kuului myös Uudenmaan liiton ”Näkymisiä maakunnan maisemahistoriaan” -selvitykseen. Selvityksen mukaan suunnittelualueen maisemaa hallitsi jo 1700-luvun lopulla ja 1800-luvun alussa Ingelsån avoin jokilaakso, joka toimi viljelyssä ja niittomaana. Kylät sijoittuivat sen reunoille (Uudenmaan liitto, 2011). Vuoden 1872 senaatinkartastossa näkyy nämä kolme kylää Qvarnby, Ingelsby ja Ytterkurk by (kuva 6).



Kuva 6. Ote Senaatinkartastosta 1872. Osayleiskaava-alue rajattu punaisella.

Nykyään Maanmittauslaitoksen kiinteistötunnusjärjestelmän uudistuksen myötä vuodesta 2014 alkaen rekisterikartalle ei enää merkitä kylien rajoja tai kylien nimiä. Alueen tilahistorian kannalta keskeiset kylärajat ovat siis poistuneet virallisesti käytöstä. Suunnittelualueen kyliä ovat olleet: Gesterby (418), Ingels (435), Myllykylä/Kvarnby (450), Tammikylä/ Ytterkurk (493), Överby (496) ja Vilhonkumpu/ Vilhelmsberg (489).

Tiloilla käytettiin työvoimana 1800-luvulla ja 1900-luvun alussa torppareita, jotka asuivat vaatimattomasti tilojen ulkoreunoilla. Vuoden 1872 senaatinkartastoa apuna käyttäen on laskettu, että suunnittelualueella, Volsintien varrella oli yhteensä yhdeksän torppaa. Lisäksi Myllykyläntien varrella oli useita torppia. Asutusmuoto alkoi hävitä vuoden 1918 jälkeen, jolloin torppien itsenäistyminen aloitettiin vapaaehtoisin toimin ja asutuslakien nojalla. Alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa suunnittelualueelta ei löytynyt yhtään vanhaa torpan asuinrakennusta (Stadionark, 2014).

Keskeisesti alueen historiaan kuuluu vuoden 1918 punaisten ja valkoisten taistelut. Talvella 1918 punaiset piirittivät Kirkkonummen Sigurdsin kartanon ympäristöön linnoittautuneita Länsi-Uudenmaan suojeluskuntalaisia. Neljää päivää jatkuneen piirityksen jälkeen Sigurdskäreniksi eli Sigurdsin kaartiksi kutsuttu joukko onnistui yön pimeydessä, pakenemaan punaisten saartorenkään läpi ja marssimaan Upinniemeen. Taistelussa seuranneessa palossa tuhoutui Sigurdsin tilan vanha päärakennus. Taisteluun liittyviä taisteluhautoja löytyy edelleen alueelta. Ingelsintien ja Volsin tien risteyksessä on myös muistomerkki valkoisille, jotka kaatuivat Sigurdsin taistelussa. (Backman, 1992).

Suunnittelualueen lähihistoriaan kuuluu merkittävästi myös Porkkalan parenteesiaika. Porkkalan vuokra-alue luovutettiin Neuvostoliitolle merisotilaalliseksi tukikohdaksi 50 vuodeksi jatkosodan jälkeen 28.9.1944. Syyskuun 19. päivänä 1955 Suomen ja Neuvostoliiton välillä solmitulla sopimuksella Porkkalan vuokra-alue sovittiin palautettavaksi takaisin Suomelle. Palautus tapahtui 26. tammikuuta 1956.

Porkkalan alue oli ennen sen luovuttamista Neuvostoliitolle maatalousvaltaista aluetta, mutta sen luonne oli palautuksen yhteydessä täysin muuttunut. Kaikki alueelle jääneet rakennukset oli otettu tukikohdan käyttöön. Vuokra-alueella oli enimmillään noin 30 000 sotilasta ja noin 10 000 siviiliä. Vuokra-alueelle rakennettiin muun muassa tukikohtatoimintaa ja siviilejä palvelevia rakennuksia, laitoksia ja varastoja, sotasatama, maalialueita, linnakkeita ja vuokra-alueen rajoille tiheät kenttälinoitetut puolustusasemat.



Kuva 7. Porkkalan vuokrakauden rajalinjan tuntumaan, Volsintien varrelle on pystytetty museorajasta kertova tolppa (kuva: Maria Pudas)

Vuokra-alue ulottui Myllykylään ja Ingelsiin asti ollen sen raja-alueita. Parenteesiaikana muun muassa Ingelsin tilan päärakennusta, joka vuoteen 1944 oli toiminut kansakouluna, käyttivät venäläiset rajavartioasemana. Rakennus purettiin vuokra-ajan jälkeen. Vuokra-aikana tuhoutui jälleen myös Sigurdsin tilan uusittu päärakennus Humaljärven rannalla. (Backman, 1992). Rakennuksen kivijalka on säilynyt maastossa.

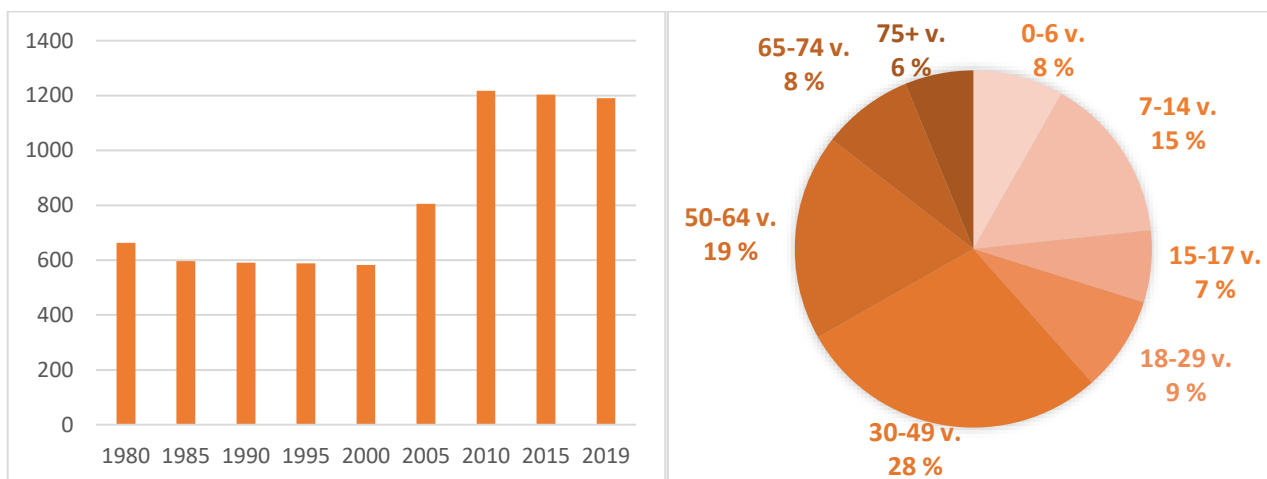
3.2 Väestö, työpaikat ja palvelut

Kirkkonummen väkiluku kasvoi vuosien 2000-2020 aikana yhteensä noin 10 350 asukkaalla (+34,8%). Kirkkonummen väkiluku on kasvanut jokaisena vuonna 2000-luvun aikana. Kasvu oli erityisen vahvaa 2000-luvun alussa ja sen puolivälissä, jolloin väestö kasvoi useimpina vuosina yli kahdella prosentilla: huippuvuonna 2004 väkiluku kasvoi yli 3,4 prosentilla. 2000-luvun erittäin vahva väestönkehitys perustui etenkin muuttovoittoihin muusta maasta. 2010-luvun aikana Kirkkonummen asema maan sisäisessä muuttoliikkeessä on ollut heikompi: kunta on sekä saanut merkittäviä muuttovoittoja, mutta myös kärsinyt muuttotappioita. Parin viime vuoden aikana (2019-2020) Kirkkonummi on jälleen saanut suuria muuttovoittoja muusta maasta.

Kirkkonummen väkiluku oli vuoden 2020 lopussa noin 40 135 asukasta. Uusimman väestöennusteen (MDI Oy, 2020) mukaan kunnan väestö kasvaa vuosien 2020-2040 aikana lähes 6 500 asukkaalla (kasvu 16,4 %). Kasvu perustuu muuttovoittoon muista kunnista, mutta myös kansainvälisen muuttoliikkeen merkitys on tuntuva.

3.2.1 Suunnittelualueen väestönkehitys

Suunnittelualueen väestö on kasvanut viimeisen 30 vuoden ajanjaksolla vuosina 1980-2010 kaksinkertaiseksi. Vuonna 1980 alueella oli vakituksia asukkaita noin 660 ja vuonna 2010 asukkaita oli noin 1220. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava-alueella, kuten muuallakin kunnassa väestönkasvu on tasoittunut 2010-luvun lukemiin. Alueella asukkaita vuonna 2020 oli n. 1300.



Kuva 8a ja 8b. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava-alueen väestökehitys 1980-luvulta alkaen sekä väestön ikäjakauma v. 2019 (Tilastokeskus).

3.2.2 Työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueen väestön ikärakenne on monipuolinen. Yli puolet väestöstä on työikäisiä. Lapsia ja nuoria on väestöstä noin kolmasosa (kuva 8b). Kaava-alueella on noin 70 työpaikkaa (tilanne v. 2017). Suurin työllistäjä on Neidonkallion päiväkotia, jonka työntekijät edustavat noin puolta alueen työvoimasta. Alueella harjoitetaan myös muun muassa hevostallitoimintaa sekä maa- ja metsätaloutta.

Kirkkonummen kuntakeskuksen kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat suunnittelualueen eteläosasta noin kahden kilometrin etäisyydellä. Suunnittelualueen ainoa julkinen palvelu on Neidonkallion päiväkotia. Suomenkielisten 1-6 luokkalaisten lähikoulu on Gesterbyn koulu ja 7-9 luokkalaisten Kirkkoharjun koulu. Ruotsinkielisten 1-9 luokkalaisten lähikoulu on Winellska skolan. Porkkalan lukio sijaitsee kuntakeskuksen liikekeskuksessa, jossa toimivat myös kirjasto, terveyskeskus, matkakeskus ja erilaiset liikuntapalvelut sekä Kirkkonummen kunnantalo, kirkko ja monipuoliset kaupalliset palvelut.

Kirkkonummen koulukeskuksessa toimivan Kirkkoharjun koulun toiminta on lakkautettu. Koulun oppilaat ovat siirtyneet Jokirinteen oppimiskeskukseen, joka avattiin maaliskuussa 2021. Jokirinteen oppimiskeskuksessa toimii ala- ja yläkoulu (yht. 1100 oppilasta) ja päiväkotia (210 lasta). Oppimiskeskuksessa on suuri liikuntahalli.

Vuonna 2020 pantiin vireille GWPD-hankkeen suunnittelu, joka koskee seuraavia oppilaitoksia: Gesterbyn koulu, Winellska skolan, Papinmäenkoulu ja Prästgårdsbackens daghem. Hanke tähtää uuden koulukampuksen rakentamiseen Gesterbyn ja Winellskan koulukeskuksen alueelle. Kohde on suunniteltu otettavaksi käyttöön vuonna 2024. Hankesuunnitelmassa esitettiin, että Kyrkslätts gymnasium siirtyy lukiodien ja opistojen yhteiskampukselle.

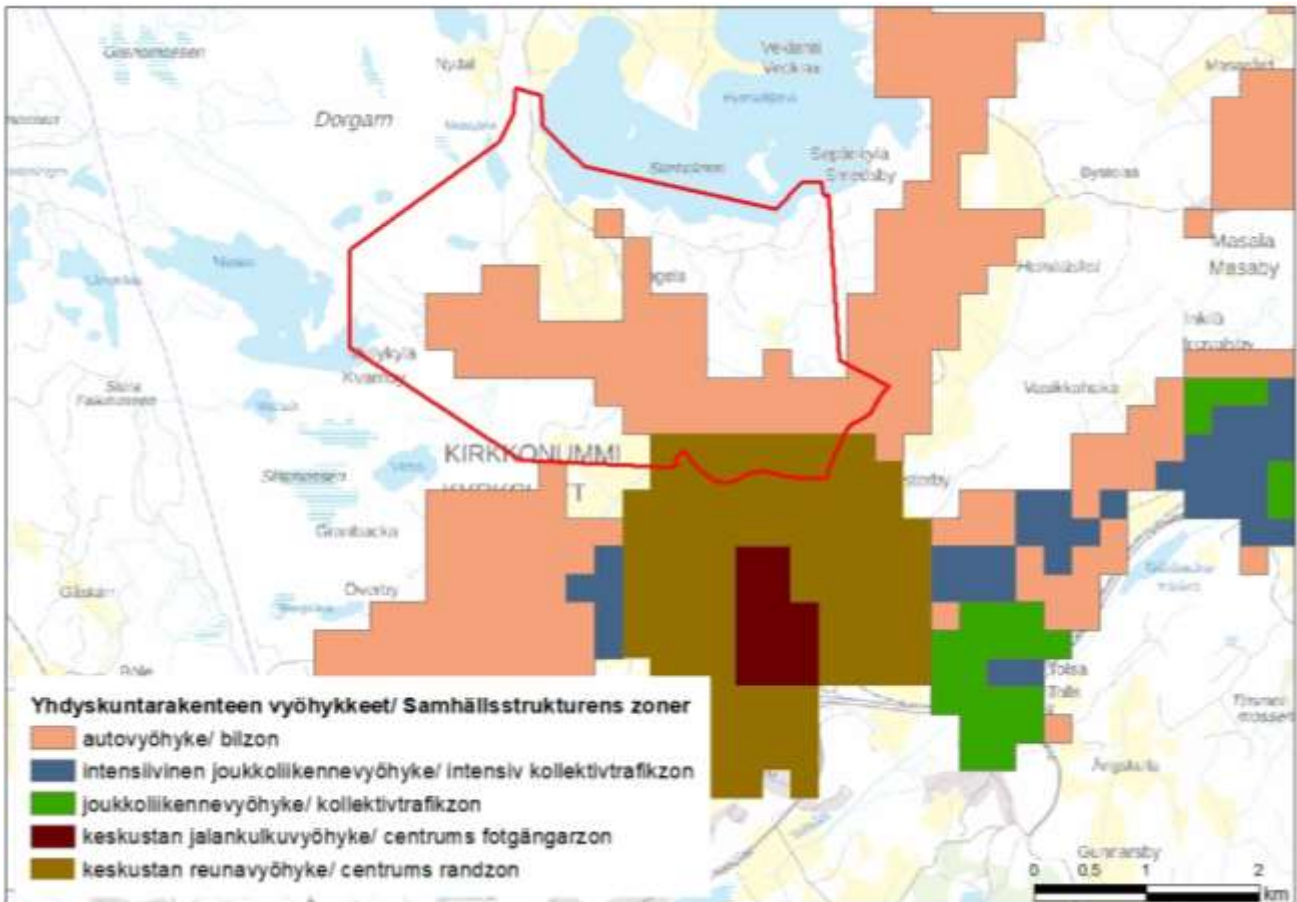
Kirkkonummen liikekeskustaan, pääkirjasto Fyryn pohjoispuolelle suunnitellaan yhteiskampusta, jossa toimisivat suomen- ja ruotsinkielisten lukiot sekä musiikki-, kuvataide- ja kansalaisopistot. Hankkeen tarveselvitys valmistui vuonna 2020. Hankesuunnittelun ja rakennushankkeen suunnittelun kilpailutus on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana. Tavoitteena on, että yhteiskampus valmistuisi vuonna 2024.

3.3 Rakennettu ympäristö

3.3.1 Yhdyskuntarakenne ja sen kehitys

Asutus on suunnittelualueella kehittynyt suhteellisen tiiviiksi myös asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella ja valtaosa suunnittelualueesta on Suomen ympäristökeskuksen yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) mukaista taajama-alueita (kuva 9.). Suomen ympäristökeskuksen tuottama taajamarajaus on Suomen virallinen taajamarajaus, jota Tilastokeskus käyttää tilastoinnissaan. Taajamalla tarkoitetaan vähintään 200 asukkaan taajaan rakennettua aluetta. Rajaus perustuu 250 m x 250 m ruudukkoon, jossa huomioidaan asukasluvun lisäksi rakennusten lukumäärä, kerrosala ja keskittyneisyys. Yhdyskuntarakenteen jakaminen taaja- ja haja-asutukseen on yksi valtakunnallisen yhdyskuntarakenteen seurannan perusjaoista. Maankäytön ohjauskeinojen kannalta juuri taaja-asutuksen muodostuminen on ollut tärkeä peruste maankäytön suunnittelulle.

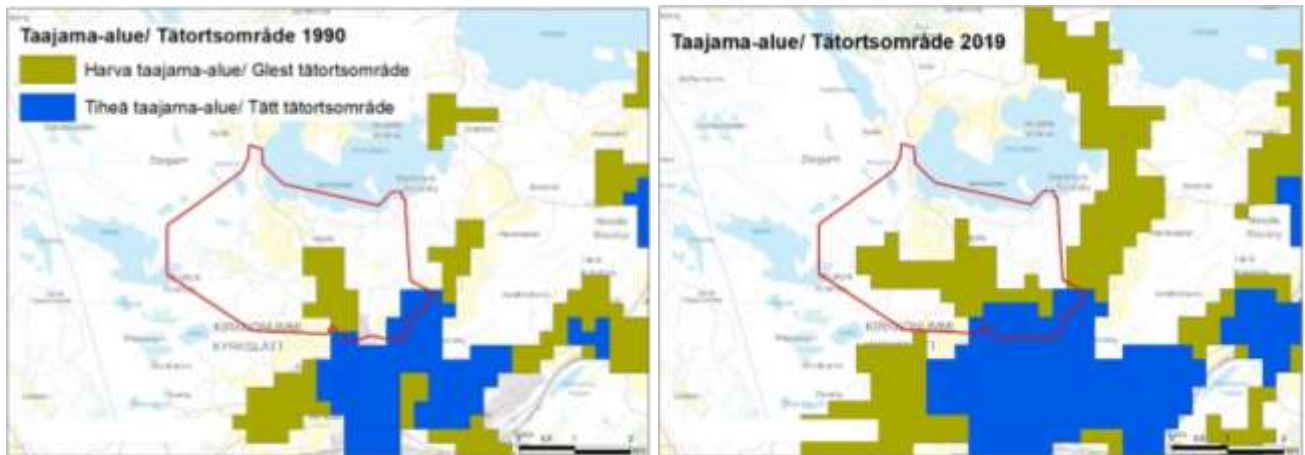
YKR:n yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet aineisto on muodostettu luokittelemalla ja yhdistelemällä yhdyskuntarakenteen seurannan (YKR) 250 x 250 metrin ruutuja jalankulku-, joukkoliikenne ja autovyöhykkeisiin keskustaetäisyyden ja joukkoliikenteen palvelutason perusteella. Joukkoliikennevyöhykkeet kuvaavat joukkoliikenteen tarjontaa ruuhka-aikana, eikä vyöhyke kuvaa joukkoliikenteen todellista käyttöä kyseisellä alueella.



Kuva 9. Yhdyskuntarakenteen taajama-alueen rajaus ja sen vyöhykkeet (SYKE, 2017. Taustakartta: MML).

Vuoden 2017 aineiston mukaan suunnittelualue kuuluu kaakkoisosaltaan keskustan reunavyöhykkeeseen, mutta muuten pääosin autovyöhykkeeseen (kuva 9). Autovyöhyke on väljästi rakennettua vyöhykettä, jonka liikkumisvaihtoehtona on yksityisautoilu.

Suomen ympäristökeskuksen taajamarajaus jakautuu tiheään taajama-alueeseen ja harvaan taajama-alueeseen. Tiheä taajama-alue vastaa aluetehokkuudeltaan yleisesti jo rakennettua asemakaavoitettua taajama-alueita ja harva taajama-alue pääosin asemakaavoittamatonta alhaisen tehokkuuden taajama-alueita. Harva taajama-alue voi olla keskeneräistä asemakaava-alueita, asemakaavan lähialueita, tiheämpää tienvarsiasutusta tai tiheään taajamaan kytkeytyvää, luonteeltaan kylämäistä asutusta. Tiheään taajama-alueeseen kuuluvat ne ruudut, joiden aluetehokkuus naapuriruutumenetelmällä laskettuna on yli 0,02. Muut taajamaruudut kuuluvat harvaan taajama-alueeseen. Kuvissa 10a ja 10b on esitetty taajama-alueen muutos osayleiskaavan alueella vuosien 1990 ja 2019 välillä.



Kuvat 10a ja 10b. Harva ja tiheä taajama-alue vuosina 1990 ja 2019 (SYKE. Taustakartta: MML).

3.3.2 Maankäyttö

Suunnittelualue sisältää nykyisellään hyvin monipuolista maankäyttöä. Alueelta voidaan tunnistaa erityyppisiä aluekokonaisuuksia, kuten maa- ja metsätalousvaltaista aluetta peltoaukeineen ja metsäisine kallioselänteineen, Humaljärven rantavyöhykkeen, Meikon luonnonsuojelun alueen sekä taajamoituvaa haja-asutusta ja verraten tiiviitä asemakaavoitettuja asuntoalueita. Kokonaisuudessaan suunnittelualue on pientalovaltainen. Erilispientaloja alueella on noin 74 prosenttia ja rivi- ja ketjutaloja noin 26 prosenttia asutokannasta. Vuonna 2017 asutokuntien määrä alueella oli noin 420. Loma-asuntoja suunnittelualueelle sijoittuu 24. Tihein lomiasuntojen keskittymä sijoittuu Humaljärven etelärannan alueelle.

Suunnittelualueen eteläisimmät pientalovaltaiset Neidonkallion ja Gesterbyn asuntoalueet on asemakaavoitettu. Muutoin suunnittelualueen asutus on rakentunut vuosikymmenten saatossa yksittäisiin rakennuslupiin perustuen. Neidonkallion ja Gesterbyn asemakaavoitetuilla alueilla pientalovaltainen asuntorakentaminen on suhteellisen tiivistä. Neidonkallion alueella on noin 70 omakotitaloa ja verraten paljon muuta pientalorakentamista kuten pari- ja rivitaloja. Asukkaita Neidonkallion alueella on noin 700. Alueen pohjoisosassa on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu virkistykseen. Laajan virkistysalueen kautta on toteutettu kävely-yhteys asuntoalueen pohjoispuoleiselle alueelle. Gesterbyn pientaloalueella on asemakaavassa osoitettu ja toteutettu noin 90 omakotitaloa sekä kaksi rivitalotonttia. Asukkaita on noin 290. Alueella sijaitseva pieni julkisten palvelujen tontti on rakentamatta.

Volsintien ja Kvarnbyånin länsipuolella Myllykyläntien ympäristö on haja-asutusalueita, joka on paikoin rakentunut suhteellisen tiiviisti. Kirkkonummen kunnalla on alueen itäosassa merkittävää maanomistusta. Omakotitalopainotteisen asumisen lisäksi alueella on muutama maatila sekä hevostallitoimintaa. Alueelta kulkee ajoyhteys Volsintielle myös Buraksentien kautta. Tien linjaus myötäilee sen länsipuolella sijaitsevaa Meikon luonnonsuojelun aluetta. Alueella asuu noin 160 asukasta.

Suunnittelualueeseen kuuluvan Volsintien eteläosan varressa sijaitsee tien molemmin puolin suhteellisen tiiviisti rakentunutta haja-asutusalueita. Tällä alueella asuu noin 215 asukasta. Alue rajoittuu idässä laajaan metsäalueeseen ja lännessä Kvarnbyåniin ja Ingelsin peltoaukeaan. Omakotitalopainotteisen asumisen lisäksi alueella on hevostallitoimintaa.

Volsintien pohjoisosassa sen itäpuolella sijaitseva Humaljärven rantavyöhyke on harvakseltaan rakentunutta lomarakennusvaltaista aluetta. Alueella on noin 15 lomarakennusta ja 10 asuinrakennusta, joissa noin 25

ympärivuotista asukasta. Partiolaisten käytössä oleva maja sijaitsee alueen itäosassa. Suunnittelualan pohjoisosassa, Volsintien länsipuolella sijaitsee muutamia haja-asutusalueen omakotitaloja sekä Sigurdsin kartano lähiympäristöineen. Alueella asuu noin 15 asukasta.

Yleisesti voidaan todeta, että suunnittelualan taajamarakenne on tällä hetkellä asemakaavoitettuja alueita lukuun ottamatta hajanainen muodostuen erikokoisista rakennetuista haja-asutusalueista, laajasta Meikon luonnonsuojelualueesta sekä pelto- ja metsäalueista.

3.3.3 Virkistys

Meikon luonnonsuojelualue on seudullisesti merkittävä ja sen virkistyspalveluja käyttävät kuntalaisten lisäksi Helsingin seudun ja lähikuntien asukkaat. Käyttö keskittyy pääasiassa Meikojärven ympäristöön sekä Korsolammen läheisyyteen. Metsähallituksen mukaan vuonna 2020 Meikon kävijämäärä oli noin 37 000. Kävijämäärä on todellisuudessa kuitenkin huomattavasti suurempi, sillä kävijälaskuri laskee vain Korsolammen ja Kotokierroksen suuntaan liikkuvat retkeilijät. Retkeilyn suosio on alueella lisääntynyt voimakkaasti, ja kävijämäärät Meikon alueella ovatkin vuosi vuodelta kasvaneet.

Merkittviä luontoreittejä alueella ovat Kuikankierros Näsuddenin niemen ympäri (3,2 km), Meikonkierros Meikojärven ympäri (8,3 km) sekä Kotokierros Dorgarnin ylängön lammille (4,4 km). Alueen palveluvarustukseen kuuluu muun muassa tulentekopaikka Meikonkierroksen varrella, keittokatos Korsolammen rannalla Kotokierroksen varrella sekä kalliokiipeilypaikka Kvarnbyn kiipeilykalliolla. Meikojärven pohjois- ja etelärannoilla löytyy myös historiallisia kulttuurikohteita, joita ovat maarintaman linnoituslaitteiden (taisteluhautojen, linnoitusten ja tuliasemien) jäänteet Neuvostoliiton sotilastukikohdan ajoilta (1944-1956).

Neidonkallion asemakaava-alueella on asukkaita palveleva leikkipaikka päiväkodin pohjoispuolella. Asukkaita palveleva laaja virkistysalue sijaitsee Neidonkallion lakialueella sekä sen pohjoispuoleisella alueella, josta lähtee Neidonkallion metsätien kuntorata. Lisäksi alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat hyvät ja ne tarjoavat viihtyisiä kulkuyhteyksiä. Asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella liikkuminen tapahtuu pääosin vanhoja metsäteitä pitkin. Keskustan urheilupuistossa, joka sijaitsee suunnittelualan eteläosan asemakaavoitetuilta alueilta noin kilometrin ja Sigurdsin kartanolta noin neljän kilometrin etäisyydellä, on suuri määrä erilaisia liikuntamahdollisuuksia.



Kuva 11. Kotokierroksen varrelta, Dorgarnin ylängöltä aukeaa näkymät Mustjärvelle (kuva: Maria Pudas)

3.3.4 Kulttuuriympäristö

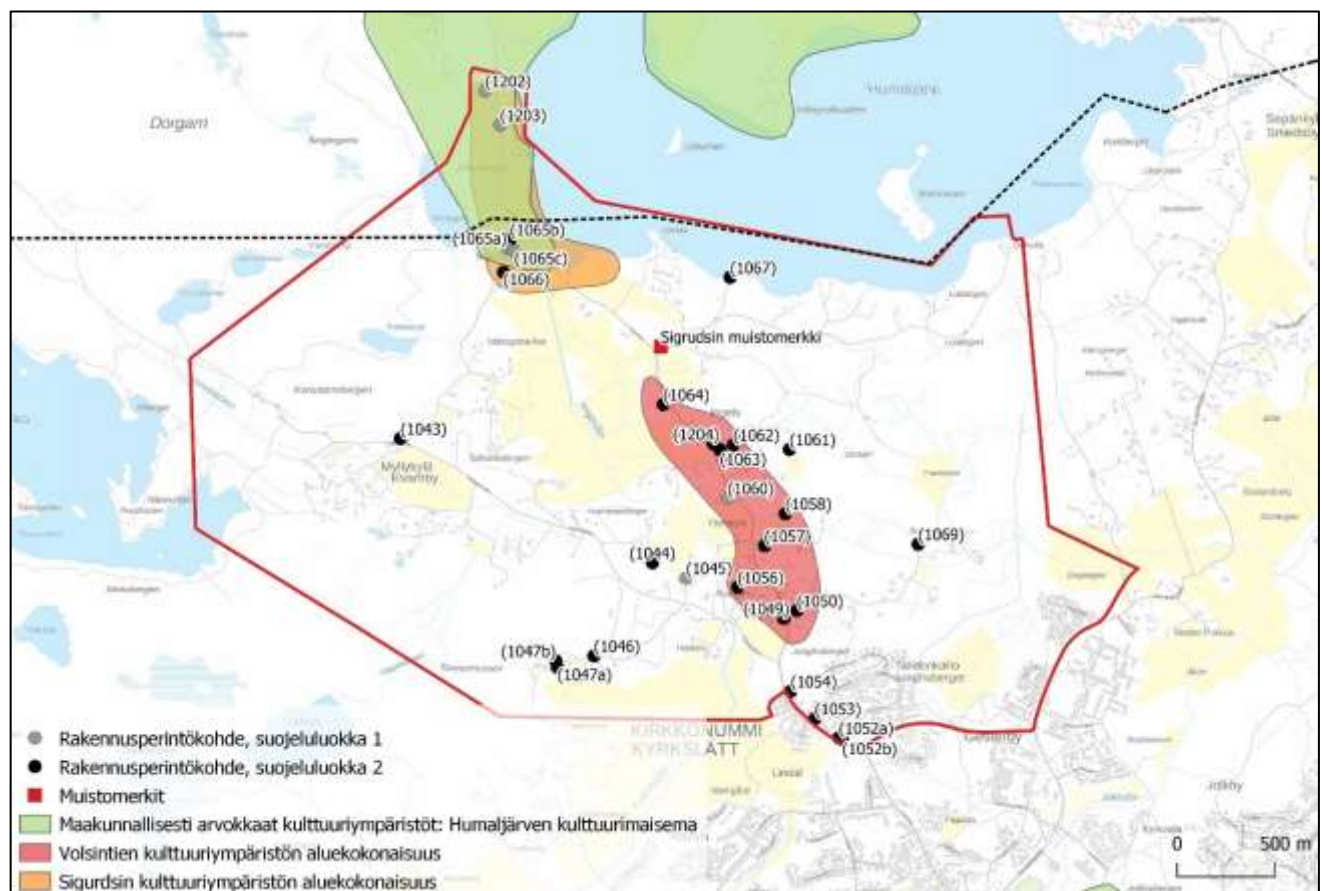
Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY).

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee Humaljärven kulttuurimaisema, joka on Uudenmaan maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Kulttuurimaisema kattaa Humaljärven pohjois- ja länsirannan sisältäen Österbyn hyvin säilyneen kylämiljöön, Volsin kartanon puistoineen sekä osayleiskaava-alueeseen kuuluvan Sigurdsin tilakeskuksen. Perusteluina merkittävyydelle ovat alueella sijaitseva 1500-luvulta tunnettu Volsin tila, sekä Humaljärven länsirannalla säilyneet vuoden 1918 taistelujen sekä Porkkalan vuokraajan jäänteet ja taistelumaastot. Alueelta on myös löydetty useita kivikautisia asuinpaikkoja.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa (Stadionark, 2014) on Humaljärven kulttuurimaiseman lisäksi tunnistettu kaksi paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristön aluekokonaisuutta, Volsintien ja Sigurdsin kulttuuriympäristöt (taulukko 1).

Taulukko 1. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava-alueen kulttuurimaisema- ja kulttuuriympäristökohteet

Kohde-numero	Kohdenimi	Alueeseen sisältyvät vuoden 2014 rakennusinventoinnin kohteet, nro:	Suojelustatus ennen 2014
ma-128	Humaljärven kulttuurimaisema	1065,1066,1202, 1203	Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö
ma-p1070	Volsintien kulttuuriympäristö	10510,1049, 1050, 1056, 1057, 1058, 1060, 10590, 1062, 1063, 1064	Kirkkonummen yleiskaava 2020, Tammikylän kulttuuriympäristö (nro 162)
ma-p1071	Sigurdsin kulttuuriympäristö	1065,1066,1202, 1203	Kirkkonummen yleiskaava 2020, Sigurdsin kulttuuriympäristö (nro 161)



Kuva 12. Suunnittelualueen kulttuuriympäristökohteet sekä rakennusinventoinnin kohteet (Stadionark, 2014). Humaljärven maakunnallisesti merkittävä kulttuurimaisema alueen pohjoisosassa on piirretty karttaan vaaleanvihreällä (Uudenmaan liitto, 2012. Taustakartta: MML).

Humaljärven länsirannalle sijoittuva Sigurdsin kulttuuriympäristö on osittain sama kuin Humaljärven kulttuuri- maiseman eteläosa. Se ulottuu eteläosaltaan kuitenkin hieman laajemmalle sisältäen Sigurdsin vanhan päära- kennuksen kivijalan Humaljärven rannalla. Sigurdsin tilakeskus muodostaa historialtaan kiinnostavan ja mai- semassa eheänä säilyneen kulttuuriympäristön. Alue on ollut keskeinen näyttämö vuoden 1918 punaisten ja valkoisten taisteluissa, sekä Porkkalan vuokra-ajan raja-alueita. Vuokra-alueen raja kulki tilakeskuksen ja Vol- siin kuuluvan Marttatuvan välistä.

Volsintien kulttuuriympäristö Neidonkalliosta pohjoiseen Humaljärvelle, muodostaa kauniin ja varsin eheänä säilyneen kulttuuriympäristön. Ingelsån jokilaakson itäreunalla kauniisti mutkittelevan kapean vanhan tien var- rella on säilynyt joukko 1900-luvun alun palstatilojen asuinrakennuksia. Kokonaisuutta täydentää tien varrella paikoin säilynyt vanhempi puusto ja asuinpihojen vehreä yleisilme. Tieltä avautuu paikoin pitkiä näkymiä joki- laakson viljelymaisemaan. Myöhempi täydennysrakentaminen sulautuu ympäristöön väljän sijoittelunsa ja vehreän kasvillisuuden ansiosta. Kuvassa 12 on esitetty aluerajaukset kulttuurimaisema- ja kulttuuriympäristö- kohteista.

3.3.5 Rakennusperintö

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa (Stadionark, 2014) on pyritty kartoittamaan kaikki ennen vuotta 2000 rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vaalimisen kannalta merkittävät kohteet ja alueet. Lisäksi on koottu aiemmista selvityksistä yleistä tietoa alueen rakennusperin- teestä, kulttuuriympäristön kehityksestä ja siihen vaikuttaneista muutoksista. Kulttuuriympäristön suojeleminen perustuu lainsäädäntöön sekä ympäristö- ja kulttuurihallinnon yhteistyöhön. Kohteiden arvotus on tehty yhteistyössä ohjausryhmän kanssa, jossa on ollut edustettuna eri alan asiantuntijoita.

Arvoluokan 1 kohteita suunnittelualueella on kuusi kappaletta. Arvoluokkaan 1 on sisällytetty sellaiset raken- nus- ja aluekohteet, jotka on perusteltua säilyttää koska niillä on:

erityinen kulttuurihistoriallinen arvo ja todistusvoima, kuten

- maatilojen asuin- ja talousrakennukset pihapiireineen, jotka ilmentävät vuosisatoja jatku- nutta maanviljelykulttuuria ja joiden ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet
- paikallisesti arvokkaan Volsintien, entisen Evtskogin kirkkotien varrella sijaitsevat kohteet, joiden ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet
- huvilat ja asuinrakennukset pihapiireineen, jotka edustavat Evtskogintien, myöhemmän Volsintien varteen 1900-luvun alusta alkaen muodostunutta asutusta ja joiden ominaispiir- teet ovat hyvin säilyneet.
- kohteet, jotka ilmentävät Jorvaksen erityistä merkitystä puutarhakulttuurin kannalta laa- joine, runsaslajisine puutarhoineen ja 1900-luvun alkupuolella perustettuine kauppa- tarhoineen.

erityinen rakennushistoriallinen arvo ja merkittävyys, kuten

- Porkkalan vuokra-aikaa (1944-56) edeltävältä ajalta säilyneet puurakennukset, jotka edus- tavat maaseudun tyypillistä rakennusperinnettä ja joiden ominaispiirteet ovat hyvin säily- neet
- Porkkalan vuokra-aikaa (1944-56) edeltävältä ajalta säilyneet rakennukset, jotka ilmentä- vät rakennusajalleen ominaista huvila- tai omakotiarkkitehtuuria ja joiden ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet laajennuksista ja muutoksista huolimatta
- kohteet, jotka arkkitehtuurinsa ja/ tai puutarhataiteellisen toteutuksensa puolesta ovat eri- tyisen huomionarvoisia.

erityiset maisemalliset tai kaupunkikuvalliset arvot, kuten

- maatilojen asuin- ja talousrakennusryhmät pihapiireineen, joiden ympäristö on maatalou- den leimaamaa kulttuurimaisemaa
- maisemanäkymien kannalta erityisen merkittävät rakennukset tai rakennusryhmät.

Arvoluokan 2 kohteita alueelta inventoitiin 23 kappaletta. Arvoluokkaan 2 on inventoinnin perusteella luokiteltu sellaiset rakennus- ja aluekohteet, joiden säilyttäminen on toivottavaa, koska kohteilla on:

kulttuurihistoriallinen arvo, esimerkiksi

- Porkkalan vuokra-aikaa (1944-56) edeltävältä ajalta säilyneet kohteet, joiden alkuperäiset ominaispiirteet ovat edelleen tunnistettavissa myöhemmistä muutoksista huolimatta
- Paikallisesti arvokkaan Volsintien, entisen Evitskogin kirkkotien varrella sijaitsevat kohteet, joiden säilyttäminen on tielinjan kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta toivottavaa
- Volsintien varren palsta-asutusta tai alueen puutarhakulttuurin historiaa ilmentävä kohde, jonka säilyttäminen on aluekokonaisuuden kannalta toivottavaa

rakennushistoriallinen arvo, esimerkiksi

- rakennus on rakennusajalleen tunnusomainen tai tyypillinen; alkuperäiset ominaispiirteet ovat hyvin tunnistettavissa myöhemmistä muutoksista huolimatta

maisemalliset tai kaupunkikuvalliset arvot, esimerkiksi

- rakennus on osa kaupunkikuvallista aluekokonaisuutta, jonka ominaispiirteiden säilyttäminen on maisemanäkymien kannalta toivottavaa
- rakennukset tai rakennusryhmät, joiden säilyttäminen on maisemanäkymien kannalta toivottavaa.

Arvoluokkaan 3 luokiteltiin sellaiset kohteet, jotka inventoinnin perusteella ovat huomionarvoisia tarkastelualueen kulttuurihistorian, rakennushistorian tai maisemakuvan kannalta, mutta joiden suojelulle ei ole erityisiä perusteita. Näitä kohteita alueella on 10 kappaletta. Tarkemmat kohdekuvaukset ja perusteet luokitukselle on luettavissa tämän kaavaselostuksen liitteestä 6 sekä edellä mainitusta selvityksestä. Arvoluokan 1 ja 2 kohteet on myös esitetty kartalla kuvassa 12.

3.3.6 Muinaisjäännökset

Kirkkonummen länsiosan arkeologisessa inventoinnissa (Museovirasto, 2011) tarkastettiin tunnetut muinaisjäännöskohteet, lukuun ottamatta osaa vuoden 2009 inventoinnissa tarkastetuista tai löydettyistä kohteista. Keskeisimmät tiedot alueen kohteista perustuvat vuoden 1963 arkeologiseen inventointiin. Tutkimus kattoi esihistoriallisten muinaisjäännösten lisäksi historialliset kohteet, jotka ovat pääosin kyläpaikkoja ja myllyjä.

Porkkalan vuokra-ajan (1944-1956) kohteet kuuluivat myös inventoitavien kohteiden listalle, vaikka niillä ei varsinaista muinaisjäännösstatusta olekaan. Porkkalan kohteiden osalta tutkimuksessa pystyttiin käymään kentällä läpi vain otos, ja listaamaan osa Kirkkonummen kulttuuritoimen tiedossa olevista kohteista (bunkkerit ja taisteluhaudat).

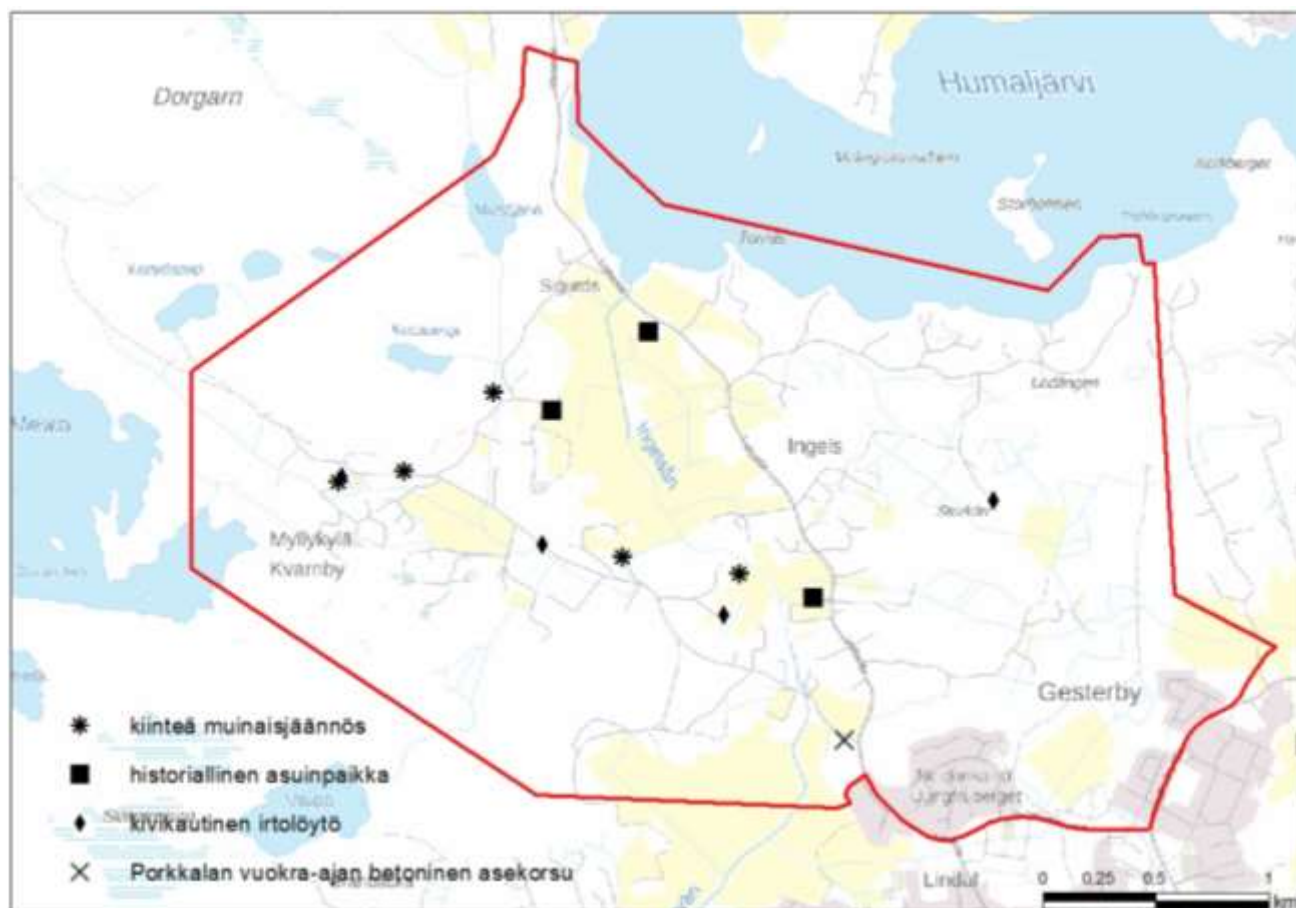
Inventoinnissa suunnittelualueelta tunnistettiin viisi muinaisjäännöstä, kolme historiallista asuinpaikkaa, neljä kivikautista irtolöytöä ja yksi Porkkalan vuokra-ajan betoninen asekoru. Kohteet on esitetty kuvassa 13 sekä taulukossa 2.

Taulukko 2. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava-alueen arkeologisen inventoinnin kohteet (Museovirasto 2011)

Kohdetunnus selvityksessä	Kohdenimi	Suojeluperusteet	Rauhoitusluokka
1000011570	Kylänraitti 8	kivikautinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös	2
1000019601	Kvarnby 2	kivikautinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös	2
1000019630	Kvarnbyn mylly	historiallinen työ- ja valmistuspaikka, kiinteä muinaisjäännös	2
1000019628	Ytterkurkin mylly	historiallinen työ- ja valmistuspaikka, kiinteä muinaisjäännös	2
257010028	Sällbacka	kivikautinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös	2
1000019621	Ytterkurk (Tammikylä/ Ytterkurk)	historiallinen asuinpaikka, mahdollinen muinaisjäännös	ei määritelty
1000019622	Ingels	historiallinen asuinpaikka, mahdollinen muinaisjäännös	ei määritelty

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava

1000019625	Myllykylä (Kvarnby/ Qvarnby)	historiallinen asuinpaikka, mahdollinen muinaisjäännös	ei määritelty
1000015239	Tallbackabergen	kivikautinen irtolöytö	ei määritelty
1000003871	Solhem	kivikautinen irtolöytö	ei määritelty
1000003893	Kvarnby	kivikautinen irtolöytö, nuorakeraamisen kulttuurin vasarakirveen katkelma	ei määritelty
1000015240	Storkärr	kivikautinen irtolöytö, kiviröykkiö	ei määritelty
1000019640	Jungfruberget	Porkkalan vuokra-ajan betoninen aseorsu	ei määritelty



Kuva 13. Arkeologisen inventoinnin kohteet (Museovirasto, 2011. Taustakartta: MML)

3.3.7 Vuoden 1918 taistelut ja Porkkalan parenteesi

Arkeologisessa inventoinnissa (Museovirasto 2011) jätettiin dokumentoimatta Ingelsin ja Sigurdsin kylän alueilla sijaitsevat vuoden 1918 punaisten ja valkoisten taisteluun liittyvät taisteluhaudat. Näitä löytyy runsaasti Humaljärven etelä- ja lounaispuolelta. Arkeologi Oula Seitsonen on kartoittanut näitä rakenteita alueelta opiskelijoiden kanssa vuonna 2010. Virallista tutkimusraporttia inventoinnista ei kuitenkaan valmistunut. Inventoinnin paikkatietoaineisto ja maastohavainnot toimitettiin jälkikäteen kaavoitukselle. Tämä inventointiaineisto on esitetty selostuksen liitteessä 16.

Neuvostoliiton vuokra-ajan (1944 - 1956) sotilaallisia jäänteitä on selvitetty Kirkkonummen alueella Pekka Silvastin toimesta. Hän on julkaissut vuonna 1991 Sotamuseon tutkimusraportin nimeltä *Porkkala 1944-1956. Neuvostoliiton merisotilaallinen tukikohta*. Lisäksi hän on vuonna 2004 erikseen laatinut tutkimusraportin sotilaallisista jäänteistä Kirkkonummella. Raportti laadittiin Kirkkonummen kunnan tilauksesta, ja se sisälsi inventoinnin lisäksi myös sotilaallisten jäänteiden riskien arvioinnin. Raportti on nimeltään *Porkkalan vuokra-alueen sotilaalliset jäänteet Kirkkonummella*.

Silvastin (1991, 2004) selvitysten mukaan suunnittelualueella sijaitsee muun muassa taisteluampumaradan paikka, bunkkereita, juoksuhautoja ja korsuja. Myllykylän alueella sijaitseva taisteluampumarata on ainoa alueella sijaitseva kohde, joka on merkitty vaarallisuusluokituksessa luokkaan 1. Luokkaan 1. kuuluvat kohteet

edellyttävät koekairauksia ennen suurmittaista rakentamista. Tämä inventointiaineisto on esitetty selostuksen liitteessä 17 sekä selostuksen kuvassa 28.

3.3.8 Liikenne

Liikenteellisesti suunnittelualue kytkeytyy kuntakeskukseen Volsintien ja Gesterbyntien kautta. Volsintien, eli maantien 11255 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä alueella on Väyläviraston mittausten mukaan 2250 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on arviolta 3 %. Molemmat väylät, Volsintie ja Gesterbyntie ovat valtion ylläpitämiä alueen ajoneuvoliikenteen pääväyliä, jotka johtavat muun muassa keskustan liikealueelle sekä edelleen Länsiväylälle (kantatie 51) sekä Vanhalle Rantatielle, josta on yhteys Jorvaksen ja Masalan suuntaan.



Kuva 14. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava-alueen nykyinen vesihuolto ja tiestö (Taustakartta: MML).

Suunnittelualueella toimii yhdeksän tiekuntaa, joista laajin on Kvarnbyn yksityinen tiekunta (kuva 14). Kävely- ja pyöräily-yhteys on rakennettu kuntakeskuksesta Gesterbyntiellä Gesterborgintien risteykseen sekä Volsintiellä Ingelsintien risteykseen saakka. Asemakaavoitettuja alueita lukuun ottamatta, alueelle ei ole toteutettu muita kävely- ja pyöräily-yhteyksiä tai ulkoilureittejä.

Volsintietä pitkin kulkee joukkoliikennenyhteys Kaislammen ja Kuntakeskuksen välillä (linja 908), joka palvelee talviliikenteessä arkisin ensisijaisesti koululaisliikennettä. Liikennöintiä on siis suhteellisen harva. Vuonna 2016 alueen pysäkkien nousijamäärät kuukaudessa olivat alle 150. Suunnittelualueeseen rajautuvaa Vilhonkummuntietä pitkin kulkee tiheämmin liikennöity joukkoliikenteen runkolinja (linjat 171-174Z). Siinä pysäkkien nousijamäärät kuukaudessa ovat väliltä 150-999 (HSL, 2016). Kaava-alueen nykyinen joukkoliikennelinjasto sekä kävely- ja pyöräily-yhteydet on esitetty kuvassa 15.

Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (Sito Oy) valmistui vuonna 2017. Liikennejärjestelmäsuunnitelma palvelee alueen kehittämistä pitkällä aikavälillä kunnan tehdessä valintoja eri alueiden käyttöönotosta. Suunnitelmassa on esitetty tie- ja katuverkon kehittämistoimenpiteet sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämis- ja edistämistoimenpiteet sekä niiden kiireellisyys. Suunnitelma on kaava-selostuksen liitteenä.



Kuva 15. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava-alueen nykyinen joukkoliikennelinjasto pysäkkien nousijamäärineen (HSL, 2016), pyöräilyn paikalliset ja pääverkko yhteydet 2040 sekä etäisyydet juna-asemalta (Sito Oy, 2017. Taustakartta: MML).

Osayleiskaava-alueelle on osoitettu liikennejärjestelmäsuunnitelmassa tieliikenteen yhteystarve Gesterbyn tieltä Volsintielle, eli niin kutsuttu keskustan pohjoispuolen oikaisu. Yhteys liittyy uuden maankäytön sisäisiin yhteyksiin, joilla ei ole merkittävää verkostollista vaikutusta. Yhteystarpeen liikenteellinen vaikutus on arvioitu olevan kohtalainen vielä vuoden 2045 jälkeenkin. Kävelyn ja pyöräilyn toimenpiteistä osayleiskaava-alueelle sijoittuu kaksi, joista toinen Myllykyläntien ja Ingelsintien jalankulku ja pyöräilytie on valmistunut, ja toinen Gesterbyn tien jkp-tien jatkon toteuttaminen odottaa alkuosaltaan Läntisen Gesterbyn asemakaavamutoksen lainvoimaisuutta.

Pyöräilyn pääverkko 2040 (PÄÄVE)

Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen tavoitteellinen pääpyöräilyverkko vuonna 2040 suunnittelualueella on esitetty kuvassa 15. Pääverkko on jaettu seudullisiin pääreitteihin ja paikallisiin pääreitteihin. Seudullisten pääreittien kehittäminen perustuu Helsingin seudun pääpyöräilyverkosto 2020 tavoitteeseen. Pääpyöräilyverkko muodostaa seudulle pyöräilyreitistön selkärangan, johon paikalliset yhteydet kytkeytyvät. Seudulliset reitit palvelevat lähtökohtaisesti taajamien välistä pyöräliikennettä, sillä seudullisten pyöräliikenteen määrät ovat huomattavasti paikallista liikennettä pienemmät. Seudullisen pääverkon lisäksi tarvitaan myös laadukasta pyöräilyn lähiympäristöä, johon kuuluvat esimerkiksi yhteydet liityntäpysäköintiin.

3.3.9 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi sähköasemaa ja 110 kV:n voimalinja Espoo-Inkoo.

Neidonkallion ja Gesterbyn asemakaavoitetut alueet kuuluvat kunnallistekniikan piiriin. Lisäksi kunnan vesi- ja viemäriverkosto ulottuu Myllykylän alueelle, jossa sijaitsee Meikon pintavesilaitos. Laitos on merkittävä Kirkkonummen Veden vesilähde (vedenotto 2017-18: 1370 m³/d). Muutoin alueen kiinteistöillä on kiinteistökohtainen vesihuolto (kuva 14).

Kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelmassa 2020-2025 (Ramboll Finland Oy, 2020) on esitetty alueet, joilla on keskitetyn vesihuollon tarve sekä alueet, joilla keskitetty vesihuolto voi olla kustannustehokas ratkaisu. Nämä on esitetty kehittämissuunnitelmassa selvitysalueina ja vesiosuuskuntien mahdollisina laajennusalueina. Myllykylän ja Ingelsin taajama-alueita ei ole kyseisessä kehittämissuunnitelmassa valittu vesihuollon selvitysalueeksi.

3.3.10 Ympäristön haittatekijät

Maisemahäiriöt

Suunnittelualueella ei ole erityisiä maisemahäiriöitä lukuun ottamatta alueen eteläosassa kulkevaa voimalinjaa (110 kV). Vähäisinä maisemavaurioina voidaan pitää pienjännitelinjoja, joita on rakennettu suunnittelualueelle useita. Myös maastoon rakennetut yksityistiet ja metsäautotiet ovat paikoitellen linjattu suoriksi, eikä niitä ole sovitettu maaston topografian edellyttämällä tavalla. Perinteiset olemassa olevat tiet istuvat kuitenkin hyvin maisemaan ja maastoon. Samoin alueen asuintalojen pihapiirit ovat pääsääntöisesti luontevilla paikoilla.

Pilaantunut maa-alue

Myllykylässä, Korsolammentien päässä sijaitsee pilaantunut maa-alue. Kohde on entinen hiekanottoalue, joka on täytetty maalla. Täyttömaan seassa on mahdollisesti tuotu myös muuta jätettä. Alue on nykyisin niittyä ja metsää, eikä sillä ole erityistä toimintaa. Se sijaitsee Kvarnbyn I-luokan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Tästä syystä Pirkanmaan ELY-keskuksen toimeksiannosta Sitowise Oy suoritti elokuussa 2019 maaperän pilaantuneisuustutkimuksen. Tutkimuksilla saatiin tarkennettua täyttömaan ja maan seassa esiintyvien jätteiden laatua. Tulosten yhteenvetona todettiin, että jätteitä esiintyy sekalaisesti täyttömaan joukossa. Tutkittujen näytteiden perusteella täyttömaassa ei yleisesti esiinny suuria pitoisuuksia haitta-aineita, eikä pohjavesiputkesta otetussa näytteessä todettu merkittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Riskiperusteinen kunnostus- tai lisätutkimus ei siis nähty tarpeelliseksi. Mikäli alueella tehdään kaivutöitä, on huomioitava, että haitta-ainepitoisen maan kaivaminen on luvanvaraista toimintaa.

Melu

Suunnittelualueen itäreunalla, Gesterbyntien liikennemelu on merkittävä ympäristöhäiriötekijä. Gesterbyntie ei kuulu osayleiskaava-alueeseen mutta sen reunalla sijaitsevat pientaloalueet (Hevosmäki ja Hevoshaka) ovat kaava-alueita. Gesterbyn asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu Gesterbyntien meluselvitykset.

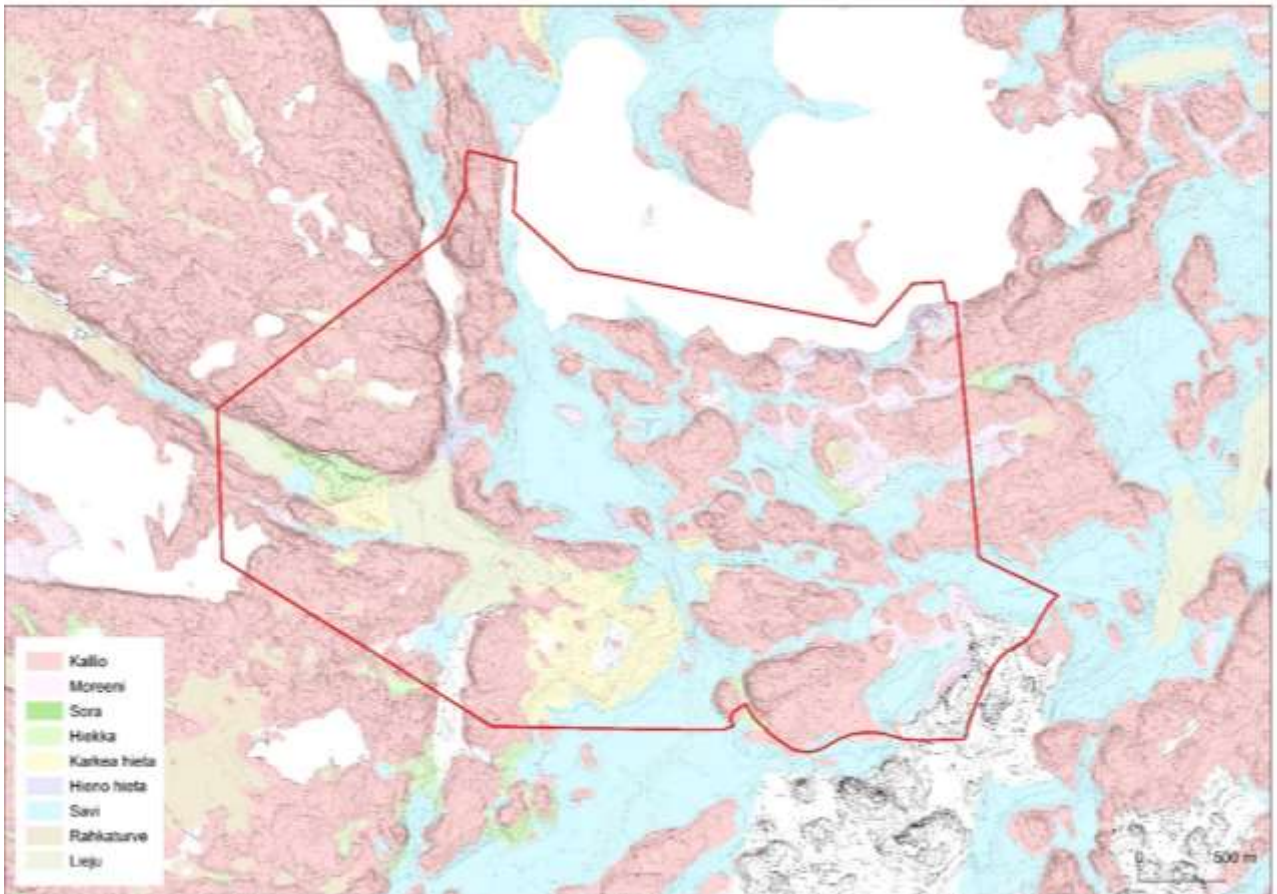
Sotahistorialliset jäänteet

Ympäristön haittatekijänä voidaan nähdä myös Porkkalan vuokra-alueen jäännökset niiden vaarallisuuden vuoksi. Vuokra-alueen raja on kulkenut kaava-alueen pohjoispuolella, Sigurdsin tilakeskuksen kohdalla. Rajan ja peltoalueiden vartiointiin liittyviä linnoitusrakenteita on maastossa runsaasti. Myllykylän alueella sijaitseva taisteluampumarata on ainoa alueella sijaitseva kohde, joka on merkitty Pekka Silvastin (2004) vaarallisuusluokituksessa luokkaan 1. Luokkaan 1. kuuluvat kohteet edellyttävät koekairauksia ennen suurmittaista rakentamista. Silvastin inventointiaineisto on esitetty selostuksen liitteessä 17 sekä selostuksen kuvassa 28.

3.4 Maisema ja luonnonympäristö

3.4.1 Maisema

Suunnittelualueen maisemakuvalle ja topografialle on tyypillistä vaihtelevuus ja pienipiirteisyys. Humaljärvi jyrkähköine rantoineen monipuolistaa maisemarakennetta. Alueen keskeisin maiseman elementti on kallioperän ruhjevyyhykkeeseen syntynyt pohjois-eteläsuuntainen avoin jokilaakso peltoineen. Avoimia maisematiloja reunustavat metsäiset selänteet, joiden lakialueella on runsaasti kalliopaljastumia. Selännealue sijoittuu alueen länsireunalle, Volsintien ympäristöön sekä Humaljärven rantavyöhykkeelle ja alueen itäreunalle. Etelässä suunnittelualue rajoittuu kuntakeskuksen taajama-alueeseen. Länsiosasta alkaa Meikon laaja luonnonsuojelu-aluekokonaisuus.



Kuva 16. Maaperän pohjamaalajit (GTK).

Vuosisatoja kestänyt maatalous näkyy selvästi maisemassa. Myllykylänjoen laakso peltoineen (Ingelsin pelto-
aukea) sekä suunnittelualueen eteläpuolella aukeava laaja Ravalsin peltomaisema muodostavat merkittävän
maaseutumaisen aluekokonaisuuden kaava-alueella.

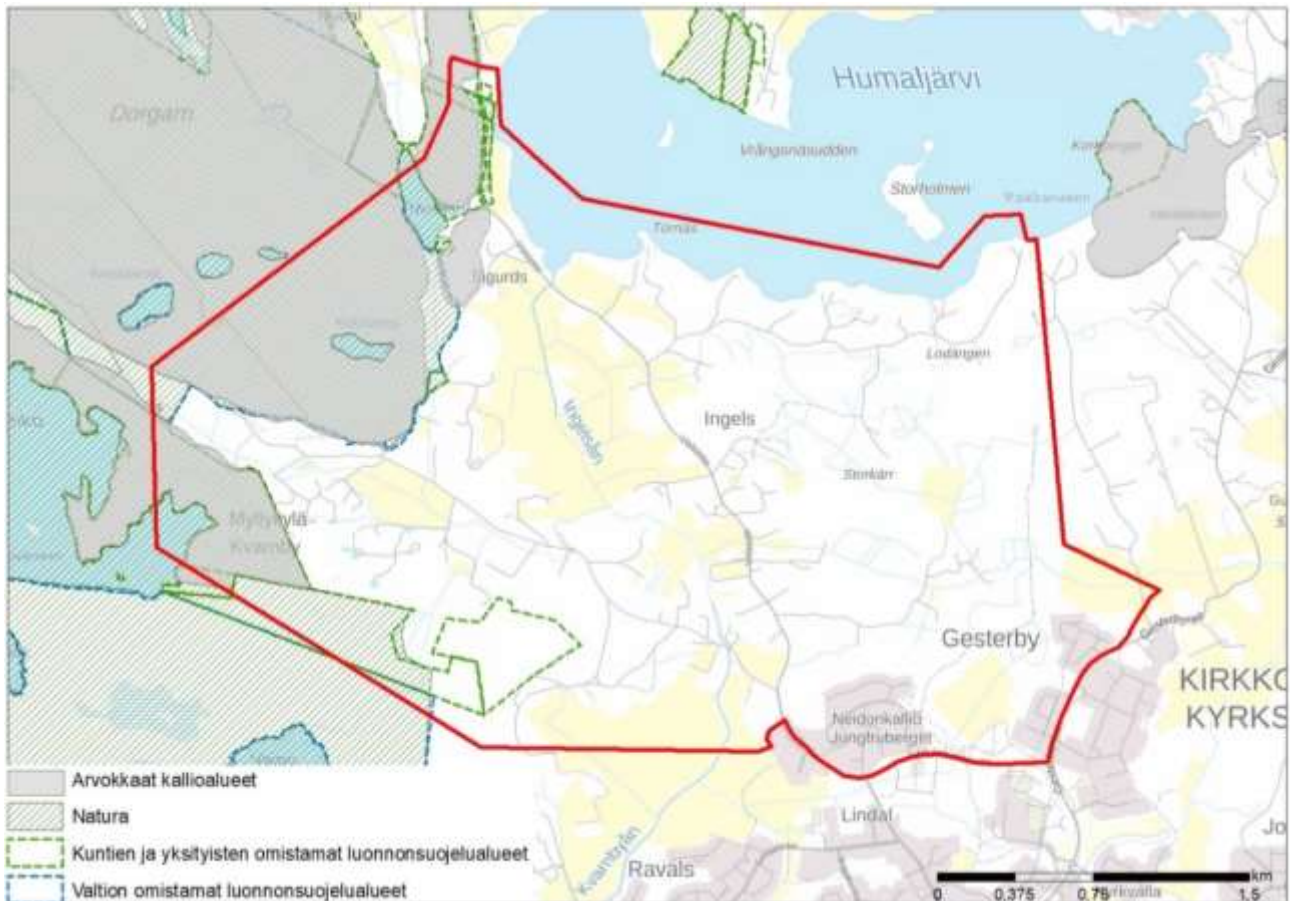
3.4.2 Maa- ja kallioperä

Volsintien itäpuoleisella alueella, suunnittelualueen pohjoisosassa kallioperä on lähellä maanpintaa, joten
suuri osa alueesta on luokiteltu kalliomaaksi. Vallitseva maalaji on savi. Moreenia ja hiekkamoreenia esiintyy
myös jonkin verran. Hiesua ja hietaa on vain muutamassa paikassa (kuva 16).

Volsintien länsipuoleisella alueella maaperä on maalajien osalta poikkeuksellisen monipuolinen. Alueelta löy-
tyy sekä hyvin hienojakoista maa-ainesta, kuten liejusavea, että karkeampia maalajeja, kuten hiekkaa. Myös
kokonaan eloperäisiä maalajeja eli turpeita esiintyy. Suunnittelualueen kallioperä on hapanta graniittia ja dio-
riittia.

Suunnittelualueella sijaitsee merkittäviä luonnon- ja maisemansuojelun kannalta valtakunnallisesti arvokkaita
kallioalueita (kuva 17). Nämä arvokkaat kallioalueet kuuluvat lähes kokonaan luonnonsuojelualueisiin tai Na-
tura 2000 -verkostoon. Kallioalueista Isbergen-Korsolamsbergen sijaitsee Meikojärven ja Nydalsvikenin vä-
lissä. Kyseinen kallioalue on kaksiosainen ja yli 700 hehtaaria laaja. Sitä rajaa maisemassa selvästi erottuvat
kallioperän murrelinjat. Isbergen-Korsolamsbergen kallioalue on arvokasta kallioaluetta (arvoluokka 4).

Toinen luonnon- ja maisemansuojelun kannalta valtakunnallisesti arvokas kallioalue alueella on Kittelberget-
Urbysberget, joka on arvoluokaltaan hyvin arvokasta kallioaluetta (arvoluokka 3). Tämä kapea ja pitkä pohjois-
eteläsuuntainen korkea kallioselänteiden jakso sijaitsee osittain suojelualueella, Humaljärven ja Nydalsvikenin
välisellä kannaksella kulttuurimaisemaltaan arvokkaassa ympäristössä. Alue muodostuu kapeista kallioselän-
teistä, mitkä ovat kallioperän murren rajaamia. Selänteiden länsisivut ovat pääasiassa jyrkänteisiä. Kaava-
alueella sijaitseva Urbysberget kohoaa 55 metriä Humaljärven pinnasta ja sen laelta avautuu kaunis näköala
Mustjärven jylhille rantajyrkänteille. (Husa & Teeriaho, 2004).



Kuva 17. Arvokkaat kallioalueet ja luonnonsuojelualueet suunnittelualueella (SYKE. Taustakartta: MML).

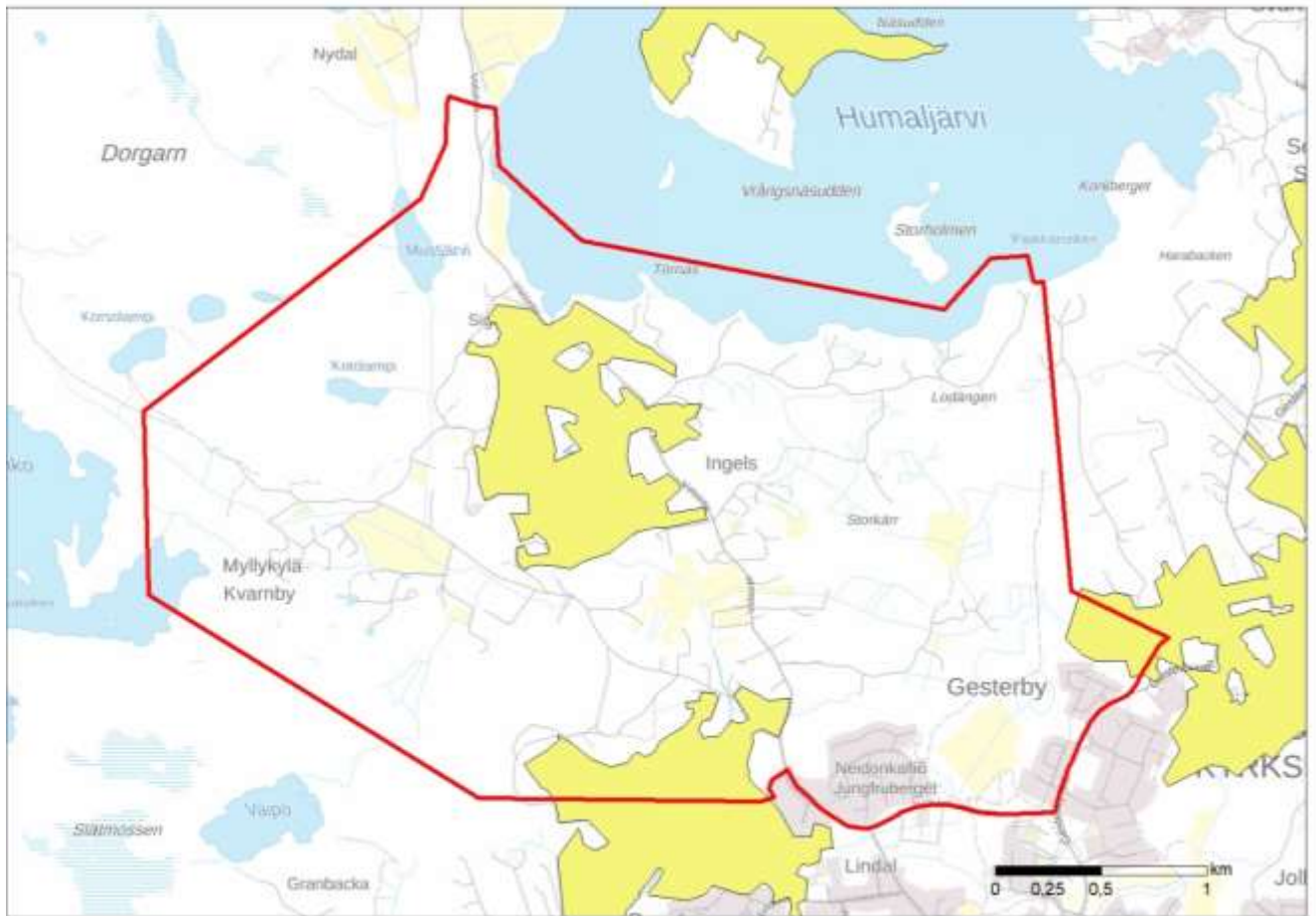
3.4.3 Pellot

Uudenmaan liitto on vuonna 2011 laatinut selvityksen ”Maatalouden kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla”. Selvitystä on päivitetty vuonna 2017. Tavoitteena oli määrittellä Uudellemaalle soveltuvin, tuotannollisuuteen perustuvin kriteerein hyvät ja yhtenäiset peltoalueet. Maatalouden kannalta hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden selvitystyön taustalla ovat maakuntakaavan laadintaa ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joiden mukaan hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita ei tule ottaa taajamatoimintojenkäyttöön ilman erityisiä perusteita. Selvitys on rajattu maataloustuotannon mahdollisuuksiin perustuvaan peltoalueiden arvoon, vaikka pellolla voi olla arvoa myös muun muassa luonnon monimuotoisuudelle, maisemalle sekä jossain määrin virkistykseksi.

Suunnittelualueella Ingelsin, Ravalsin sekä Torpängenin laajat peltoalueet on sisällytetty vuoden 2017 selvityksen päivityksessä luetteloon maatalouden kannalta hyvistä ja yhtenäisistä peltoalueista. Selvityksen tuloksia ei ole tarkoitettu suoraan kaavamerkinnoiksi, mutta nämä hyvät ja yhtenäiset peltoalueet voidaan katsoa säilytettäväksi ja ne tulisi ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa (kuva 18).

3.4.4 Valuma-alueet

Suomen ympäristökeskus (SYKE) kehittää uutta valtakunnallista valuma-aluejakoa, joka tulee korvaamaan vanhan vuodelta 1993 peräisin olevan rajauksen. Vanhan rajauksen mukaan osayleiskaava-alue kuuluu miltei kokonaisuudessaan Estbyänin valuma-alueeseen Suomen vesistöalueluokittelussa 3. tasoon. Lisäksi osayleiskaava-alue kuuluu kahteen eri osavaluma-alueeseen, joita ovat Ingelsån ja Kvarnbyänin puron valuma-alue sekä Jolkbyän-puron sivuhaaran valuma-alue. Suurin osa alueen hulevesistä virtaa Ingelsån kautta Kvarnbyän, eli Myllykylänjokeen. Purkupiste sijaitsee noin neljä kilometriä Humaljärven alajuksulta Kvarnbyänin varressa ja sen valuma-alueen koko on 33,3 km². Pienemmän osan hulevedet virtaavat avo-oijen kautta Gesterbyn pohjoispuolella Jolkbynjokeen ja siihen kuuluvan valuma-alueen koko on 2,6 km².



Kuva 18. Maatalouden kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet osayleiskaava-alueella (Uudenmaan liitto, 2011. Taustakartta: MML)

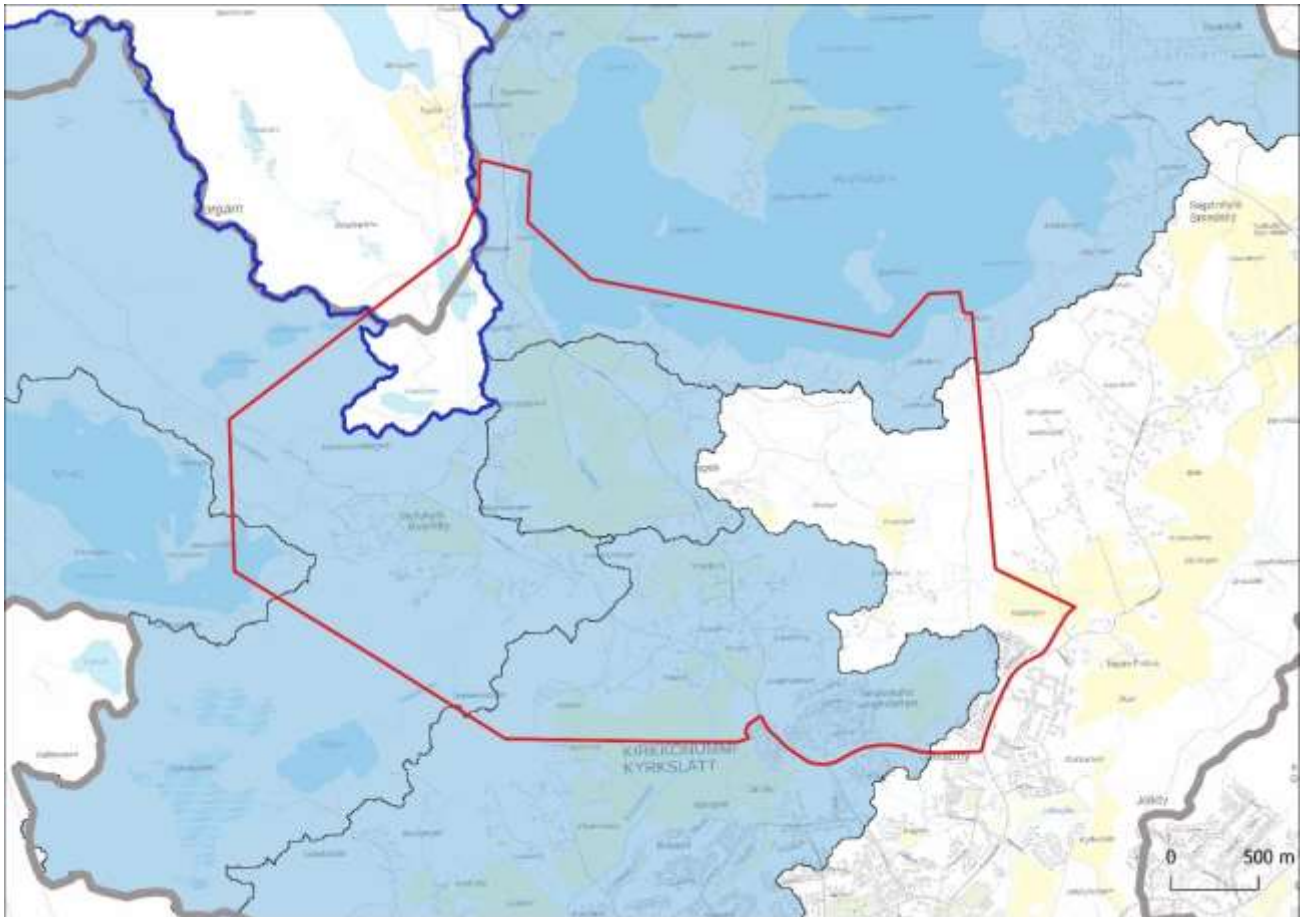
Uusi valuma-aluejakoluonnos koostuu kahdesta tasosta, päävesistöalueista ja valuma-alueista. Suunnittelu-alueella, sen pohjoisosassa kulkee päävesistöalueen raja. Valtaosa alueesta ja koko Kirkkonummen kunnasta kuuluu Suomenlahden rannikkoalueen päävesistöalueeseen. Alueen pohjoisosilta Dorgarn sekä Mustjärven ja Kotolammen vesistöt kuuluvat Siuntionjoen vesistöalueeseen. Päävesistöalueet on jaettu pienempiin osavaluma-alueisiin, joita alueella on valuma-aluejakoluonnoksen mukaan seitsemän. Näistä viisi on vedenhankinnan kannalta arvokasta pintavesialuetta (kuva 19).

3.4.5 Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualueen merkittävimmät pintavedet ovat Humaljärven eteläosa ja Humaljärvestä alkunsa saava Ingelsån, joka virtaa etelään päin peltojen ja asutuksen keskellä. Kaava-alueen eteläosassa Ingelsån nimi vaihtuu Myllykylänjoeksi (Kvarnbyån), johon Meikon suunnasta laskee Korsobäcken (Korsonpuro). Korsobäcken kerää vesiä hyvin laajalta alueelta, muun muassa Meikojärvestä ja Meikon alueen ojitetuilta soilta. Lisäksi Mustjärvi, Kotolampi sekä Meikojärven itäosa kuuluvat kaava-alueeseen.

Vuonna 2019 tehdyissä sähkökalastuksissa havaittiin meritaimenia Korsobäckenissä Kvarntorpsbergetin kohdalla sekä Myllykylänjoessa muun muassa Överbyn Myllypadon alapuolisessa koskessa. Syksyllä 2021 valmistui Överbyn Myllypadon kohdalle kalatie, joka mahdollistaa meritaimenen nousun padon ohitse. Uudenmaan vesienhoidon toimenpideohjelman ehdotuksessa vuosille 2022-2027 on esitetty Estbyån-Kvarnbyån jokeen kalankulkua helpottavia toimenpiteitä sekä pääuomien ja sivupurojen virtapaikkojen kunnostuksia.

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva Humaljärvi on Kirkkonummen kunnan järvistä pinta-alaltaan toiseksi suurin (4,32 km²). Humaljärven vedet laskevat etelästä Ingelsån ja Kvarnbyån eli Myllykylänjoen kautta ja päätyvät lopulta Tavastfjärdenin merenlahteen Upinniemen ja Porkkalanniemen väliin. Humaljärvi on runsasravinteinen mutta melko vähähumuksinen järvi, jonka ekologinen tila on määritelty hyväksi. Järven vedessä on ajoittain loppukesästä ja syksyllä sinilevää, muttei 2000-luvulla kuitenkaan sellaisia paksuja puuromaisia esiintymiä kuin esimerkiksi 1950-luvulla.



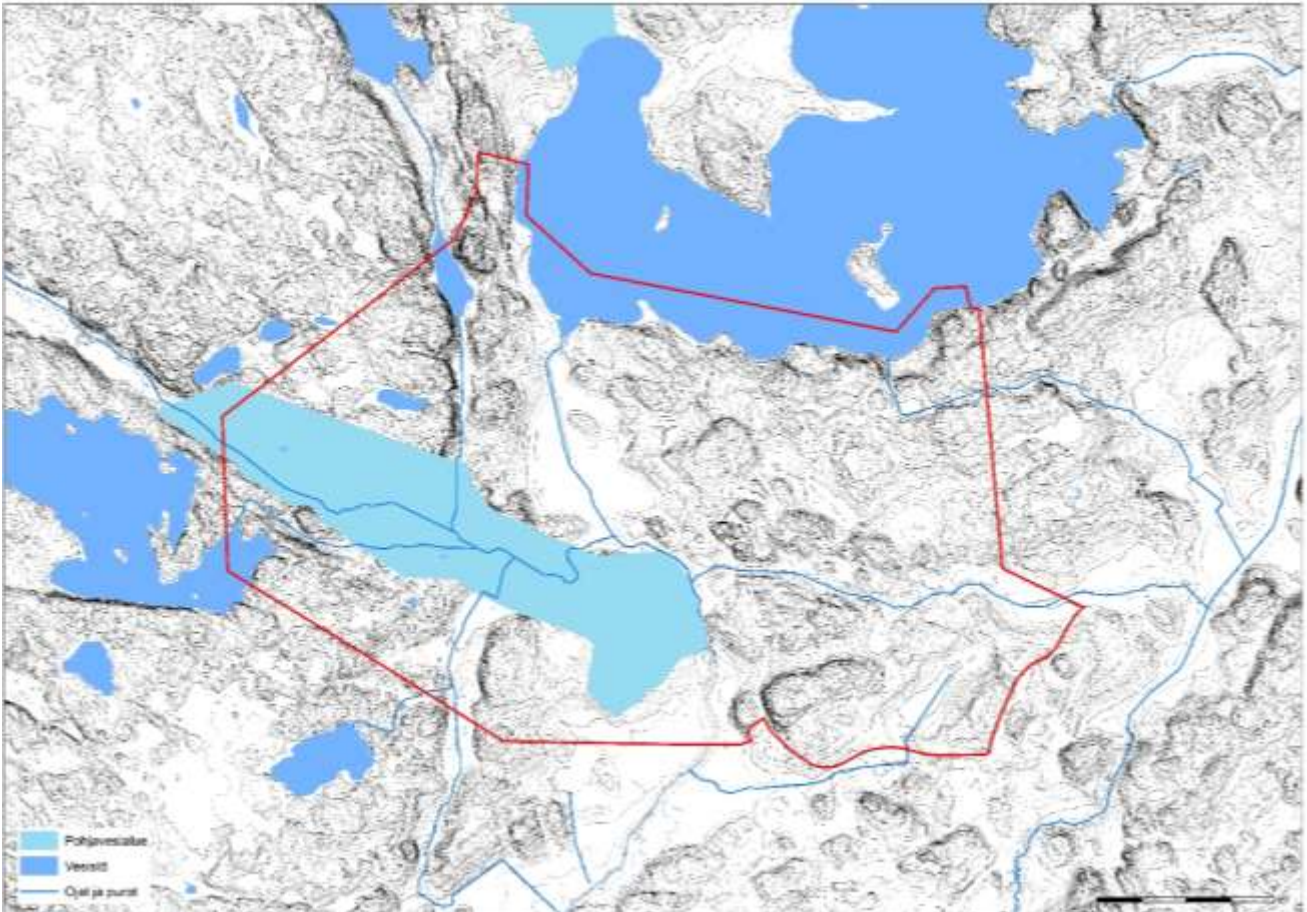
Kuva 19. Valuma-alue-rajaukset. Sinisellä pohjalla osoitetut alueet ovat vedenhankinnan kannalta arvokasta pintavesialuetta. Päävesistöalue-rajaukset on piirretty karttaan sinisellä viivalla. Harmaalla viivalla on esitetty vanhan valuma-alue-rajauksen mukainen Estbyån valuma-alue. (SYKE. Taustakartta: MML).

Suunnittelun ulkopuolella sijaitseva Volsin jätevedenpuhdistamo laskee käsitellyt jätevedet Humaljärveen. Puhdistustoiminnalle myönnetyn ympäristöluvan mukaan Kirkkonummella on velvoite tarkkailla järven veden laatua. Kantavikissa toimiva Suomen Sokeri Oy säännöstelee Humaljärven pinnan korkeutta. Suomen Sokeri Oy:n tuotantolaitos ottaa Myllykylänjoesta Överbyssä raakavettä teollisuusprosesseihinsa. Osa puhdistetusta vedestä toimitetaan Kirkkonummen kunnan vesihuoltolaitokselle talousvedeksi (Mettinen, 2017). Humaljärvellä on voimassa vesiliikennelain mukainen polttomoottorikäyttöisten veneiden käyttökielto sekä maastoliikennelain mukainen kielto ajaa jääpeitteisellä Humaljärvellä moottorikäyttöisellä ajoneuvolla.

Suunnittelun alueeseen sisältyy myös suojelualueen keskellä sijaitseva Meikojärvi. Meikon valuma-alueella ei ole asutusta, joten hajakuormitus on vähäistä. Luonnonkuormituksen lisäksi järven suurin kuormittaja on kesäaikainen virkistyskäyttö. Meikon vedenlaatua on seurattu vuodesta 1964 lähtien. Viimeisimmässä ympäristöhallinnon tekemässä jokien, järvien ja rannikkovesien ekologisen tilan arviossa (2019) Meiko-järvi on laskenut luokasta I, eli erinomainen luokkaan II, eli hyvä (Vesikartta, 2022). Meikojärven pitkän viipymän vuoksi sen lisäkuormituksen sietokyky hapen riittävyyden suhteen on kuitenkin erittäin huono.

Meikon hyvä vedenlaatu ja vedenhankintaan soveltuvien pohjavesialueiden vähäisyys Kirkkonummen kunnan alueella johtivat siihen, että kunta alkoi hyödyntää Meikoa talousveden lähteenä vuonna 1976. Kunta ottaa Meikosta noin 40 % juomavedestään. Meikosta saatavan raakaveden laatu on pysynyt hyvänä koko sen käytön ajan. Humaljärvi ja Meiko on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä vedenhankinnan kannalta arvokkaiksi pintavesialueiksi.

Suunnittelun alueella sijaitsee valtion ympäristöhallinnon rajaama pohjavesialue, joka on luokiteltu vedenhankinnan kannalta tärkeäksi. Pohjavesi on alueella paineellista. Myllykylän peltoalueella pohjaveden painetaso nousee jopa maanpinnan yläpuolelle. Kunta on aiemmin ottanut alueelta pohjavettä, mutta sen suuren mangaanipitoisuuden takia otto on lopetettu ja pohjavesikaivo on jätetty varalle.



Kuva 20. Osayleiskaava-alueen topografia ja vesisuhteet

3.4.6 Luonnonsuojelualueet

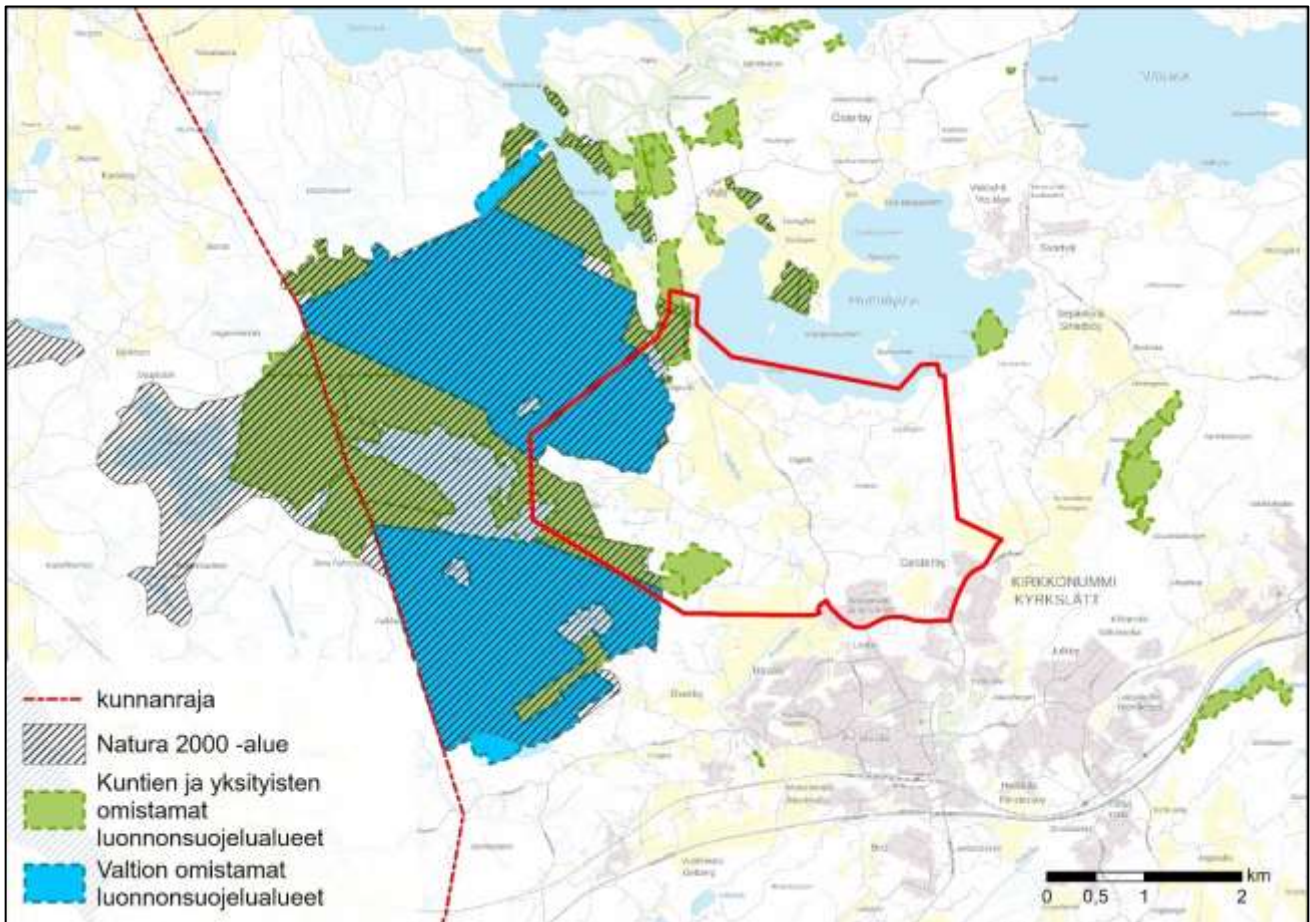
Suunnittelualue käsittää osan Meikon laajasta luonnonsuojelualueesta, joka kuuluu lähes kokonaan Meiko-Lapträskin Natura 2000 -verkoston alueeseen. Meiko-Lapträskin Natura-alue (FI0100021) sijaitsee osin Kirkkonummen ja osin Siuntion alueella. Sen pinta-ala on 1949 ha. Natura-alue on kallioiden, soiden, vanhojen kangasmetsien, lehtojen ja karujen vesistöjen mosaiikkia. Alueen erityispiirre on eräs Suomen itäisimmistä tammimetsien keskittymistä. Järvet ja lammet ovat luonnontilaisuutensa vuoksi arvokkaita. Myös kääpälajistoltaan alue on huomattavan arvokas. Alue on erittäin tärkeä useiden luontodirektiivin luontotyyppien ja lintudirektiivin lajien suojelulle. Luontodirektiivin liitteen II Natura-alueella esiintyviä lajeja ovat liito-orava ja sauikko.

Meiko-Lapträskin Natura-alueeseen liittyy läheisesti Kirkkonummen kunnan ja yksityisten maanomistajien omistamat luonnonsuojelualueet. Osayleiskaava-alueella on kymmenen luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettua kunnan tai yksityisen maanomistajan luonnonsuojelualuetta. Näistä Meikon säästömetsät (3,6 ha; YSA010955), Meikojärven rannat (66,2 ha; YSA011670), Tranhalsträsket ja Urbysberget (23,4 ha; YSA011668), Meikon luonnonsuojelualue (140 ha; YSA202402), Volsin pähkinäpensaslehdot (2 ha; YSA011729), Volsin lehdot 3 (0,8 ha; YSA013013) sisältyvät kokonaan tai suurilta osin myös Natura-alueeseen. Osittain Natura-alueita ovat Sigurdsinlehdon luonnonsuojelualue (0,4 ha; YSA014189) ja Sepelbergenin luonnonsuojelualue (13,9 ha; YSA202397). Natura-alueen ulkopuolisia luonnonsuojelualueita alueella ovat Sigurdsin pohjoinen pähkinäpensaslehto (0,31 ha; LTA010520) sekä Suomi 100-vuoden kunniaksi perustettu Timmermossenin aarnimetsä (18,2 ha; YSA239715).

Meikon luonnonsuojelualueille on laadittu käyttö- ja hoitosuunnitelma vuosille 2009–2018 (Metsähallitus, 2009). Suunnitelma kattaa kokonaan Meiko-Lapträsk Natura 2000-alueen sekä siihen läheisesti liittyvät Kirkkonummen kunnan omistamat suojelualueet. Suunnitelmaa ei ole vahvistettu valtion omistamien alueiden osalta. Muiden alueiden osalta suunnitelman on hyväksynyt Uudenmaan ELY-keskus. Hoito- ja käyttösuunnitelmien vahvistamis- ja hyväksymisprosessin mukaan ympäristöministeriö vahvistaa valtion omistamien suojelualueiden hoito- ja käyttösuunnitelmat ja ELY-keskus hyväksyy muiden suojelualueiden hoito- ja käyttösuunnitelmat. Hoito- ja käyttösuunnitelman tavoitteena on turvata alueen merkittävien suojeluarvojen säilyminen ja

sovittaa yhteen alueen suojelulle ja kestäväälle käytölle asetetut tavoitteet. Suunnitelmassa esitetään keinot, joilla asetetut tavoitteet voidaan saavuttaa.

Hoito- ja käyttösuunnitelmassa suojelualueille on muodostettu vyöhykealuejako. Tarkoituksena on ohjata retkeily-, opastus- ja matkailukäyttöä siten, että Meikon alueelle jää myös pitkällä tähtäyksellä mahdollisimman laajoja erämaisia osia ja että arvokkaimmilla ja häiriintyviltä luontokohteilta ohjataan pois sellaiset käyttömoodit, jotka ovat ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa. Meikojärveä sekä Korsolampea ympäröivät alueet on hoito- ja käyttösuunnitelmassa esitetty virkistysvyöhykkeenä, jolle Meikon alueen vilkkaat käyttö pyritään ohjaamaan ja keskittämään opastus- ja palvelurakenteiden avulla. Kaava-alueen etelä- ja pohjoisreunoille sijoituu syrjävyöhyke B, joka pidetään rauhallisena, erämaisena ja luonnontilaisena. mutta sen läpi voi kulkea viitoitettu seudullinen vaellusreitti polkurakenteineen ja taukopaikkoineen. Tähän vyöhykkeeseen sisältyy muun muassa Volsin lehdot sekä Sigurdsin alueen suojelualueet.



Kuva 21. Osayleiskaava-alueen läheiset luonnonsuojelualueet sekä Meiko-Lapträsk Natura 2000-alue, joka ulottuu myös Siuntion kunnan puolelle. (Taustakartta: MML)

3.4.7 Arvokkaat luontokohteet

Läntisen kuntakeskuksen, Pikkalanlahden, Kantvikin ja Pippurin luontoselvitys (Luontotieto Keiron Oy, 2014) on laadittu yleiskaavoitusta palvelevana Myllykylän, Överbyn ja Kantvikin alueilta. Selvitystyössä elinympäristöjen kartoitus on ollut keskeistä, koska tiedot elinympäristöistä antavat mahdollisuuden arvioida soveltuvuutta monille lajeille. Luontokartoituksessa on havainnointu putkilokasvillisuutta ja elinympäristöjen rakennetta ja luonnontilaa. Arvottamisen perusteina on hyödynnetty Uudellemaalle luonnonympäristöjen arvottamiseen luotua kriteeristöä. Luontoselvityksessä arvoasteikko on 0-5. Valtakunnallisesti arvokkaita kohteita (5) kaava-alueella ei ole. Arvoasteikossa muut asteet ovat maakunnallisesti arvokkaat (4), paikallisesti erittäin arvokkaat (3), paikallisesti arvokkaat (2), joitakin luontoarvoja (1) ja ei erityisiä luontoarvoja (0).

Selvitysalue on jaettu kahdeksaan osa-alueeseen, joista Ingels ja Myllykylä kuuluvat suunnittelualueeseen. Volsintien itäpuolen (luontoselvityksessä osa-alue 1) viheralueilla vallitsevat eri-ikäiset metsät, jotka ovat pääosin kangasmetsiä. Metsät ovat pääosin havupuuvaltaisia nuorehkoja tai varttuneita talousmetsiä, joilla ei tällä hetkellä ole erityisen suuria kasvistollisia luontoarvoja. Reheviä lehtoja ja korpia esiintyy hyvin vähän. Näin

laaja metsäalue on kuitenkin merkittävä muun muassa hirvieläimille sekä linnuista pyylle. Saukosta on alueelta havaintoja Humaljärvestä laskevan Kvarnbyånin suulta. Lisäksi Kvarnbyånin varrella Myllykyläntien sillan alta havaittiin luontoselvitystä (Luontotieto Keiron Oy, 2014) tehdessä saukon jätöksiä. Osa-alueen arvokkaimpia kohteita ovat Humaljärven ranta-alueen lehdot. Nämä kolme pähkinäpensaslehtoa on arvotettu maakunnallisesti arvokkaiksi. Paikallisesti erittäin arvokkaiksi on arvioitu tältä osa-alueelta kolme kuviota.

Volsintien länsipuolella (luontoselvityksessä osa-alue 2) yli puolet kartoitetuista elinympäristöistä kuuluu kangasmetsien luokkaan. Kangasmetsät vaihtelevat paljon nuorehkoista taimikoista varttuneisiin tai osin jopa vanhoihin metsiin. Varttuneita ja vanhoja metsiä on etenkin Meikon reuna-alueella, jolla osalla kuviosta on vanhan metsän piirteitä. Osa-alueen merkittävin piirre on lehtojen suuri osuus. Myllykylän lehdot ovat niin sannottuja sekundäärisiä lehtoja, jotka ovat muodostuneet vanhoille viljelys- tai laidunmaille niiden käytön päätyttyä. Kallioita ja erilaisia avoimia alueita on elinympäristöistä yhtä paljon. Myllykylän alueelta on arvioitu maakunnallisesti arvokkaiksi kaksi kuviota, paikallisesti erittäin arvokkaita kohteita on alueella yhteensä 18.

Alueen luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy, 2014) on lisäksi nimetty laajalta selvitysalueelta kahdeksan arvokokonaisuutta. Nämä arvokokonaisuudet on muodostettu luontoarvoltaan merkittävimmistä kuviosta ja niitä ympäröivistä alueista, jotka yhdessä muodostavat arvokkaan luontokokonaisuuden. Suunnittelualueelta on rajattu Myllykylän arvokokonaisuus (83 ha). Arvokokonaisuus liittyy kiinteästi Meiko-Lapträskin Natura-alueeseen.

Suunnittelualueelta on selvitetty lisäksi arvokkaat pienvedet Kirkkonummen kunnan ympäristösuojeluyksikön toimeksiannosta. Pienvesiselvityksen (Silvestris luontoselvitys Oy, 2019) tavoitteena oli selvittää pienvesien tilaa ja niiden suojelullisia arvoja. Selvitys kattoi kolme suoraan Suomenlahteen laskevaa vesistöaluetta Kirkkonummen keskiosissa ja seitsemän Mankinjoen vesistöalueen yläjuoksulla sijaitsevaa uomaa Kirkkonummen pohjoisosissa. Kaava-alueen Estbyånin valuma-alueilla selvityksen kohteina olivat kaikki alueiden pääosin luonnontilaiset pienvedet eli joet, purot, norot, lähteet ja lammet. Selvityksessä arvoluokitus oli 0-5. Valtakunnallisesti arvokkaita kohteita (5) kaava-alueella ei ollut. Liitteen 7 taulukossa b on esitetty kaava-alueen kohteet, jotka olivat selvityksen mukaan maakunnallisesti arvokkaita (4) tai maakunnallisesti erittäin arvokkaita (4*). Näitä oli kaiken kaikkiaan selvityksen mukaan kymmenen, joista viisi noroa, kolme noroihin liittyviä luontokuviota ja kaksi lähdeä. Myöskään arvoluokan 3, eli paikallisesti erittäin arvokkaita alueita ei kaava-alueella ollut.

Arvokokonaisuus ja arvokkaat luontokohteet on esitetty selostuksen liitteissä 7 ja 8.

3.4.8 Luontodirektiivin liitteen (IV) lajit

EU:n luontodirektiivin tavoitteena on lajien ja luontotyypin suotuisa suojelun taso ja määrällisen sekä alueellisen vähenemisen pysäyttäminen. Luontodirektiivin liitteessä IV (a) on lajeja, jotka ovat tiukasti suojeltuja myös luonnonsuojelualueiden ulkopuolella. EU:n luontodirektiivin liitteessä IV esiintyvien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Alueen luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy, 2014) on laadittu soveltuvuusarviointi koskien luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista liito-oravaa, lepakoita, kirjoverkkoperhosta, sauukkoa sekä viitasammakkoa.

Luontoselvityksen maastokäyntien aikana suunnittelualueella tehtiin havaintoja liito-oravista ja sauukoista. Liito-oravan ja sauukon esiintymisestä alueella on myös aiempia havaintoja. Kirkkonummen ympäristösuojeluyksikkö on tehnyt liito-oravainventointeja alueella vuosina 2019-2021. Havaintoja on siis täydennetty nähtävillä olleesta osayleiskaavaehdotuksesta. Yhteenveto liito-oravahavainnoista sekä liito-oravalle soveltuvista alueista on esitetty liitteessä 9. Lepakolle, kirjoverkkoperhoselle, sauukolle sekä viitasammakolle soveltuvien elinympäristöjen rajaukset on koottu puolestaan selostuksen liitteeseen 10.

3.4.9 Ekologiset yhteydet

Alueen ekologistia yhteyksiä on selvitetty vuonna 2014 Myllykylän, Överbyn ja Kantvikin selvitysalueella kolmella tasolla: maakunnallinen, kunnallinen ja paikallinen (Luontotieto Keiron Oy). Maakunnalliset yhteydet yhdistävät toisiinsa luonnontiloja, jotka ovat tärkeitä Uudenmaan luonnon monimuotoisuuden turvaamiselle. Maakunnallisia yhteyksiä Kirkkonummella kulkee etelä-pohjoissuuntaisesti muun muassa Porkkalasta Jorvaksen sekä Kantvikista ja Kolsarista Meikoon ja Meikolta Nuuksioon.

Uusimaa-kaava 2050 kokonaisuudessa viheryhteystarve on osoitettu Humaljärven etelärannalle kulkien Meikon Natura- ja suojelualueelta Hemträsket suojelualueen kautta Espoonlahden rannikolle. Yhteystarve perustuu selvitykseen Uudenmaan ekologisista verkostoista (Uudenmaan liitto, 2018) ja kuntavuorovaikutukseen. Kuntatason tarkastelussa mukaan luetaan ekologist yhteydet, jotka yhdistävät toisiinsa kunnan luonnon monimuotoisuudelle tärkeitä luonnontiloja. Ne kertovat yhteyksien tämänhetkisestä tilanteesta ja

tarpeesta. Kunnallisia yhteyksiä alueella ovat muun muassa Humaljärven etelärantaa pitkin itä-länsisuuntaisesti, etelä-pohjoissuuntaisesti Överbystä Meikon halki pohjoiseen ja Jorvaksesta Humaljärvelle kulkevat yhteydet.

Suunnittelualueelle sijoittuu laaja metsäinen yhteys Meikon läpi ja sen läheisyyteen. Tämä yhteys on esteetön monille metsässä esiintyville lajeille. Paikallisella tasolla suurin osa alueen ekologisista yhteyksistä kuuluu luokkaan toimivat metsäiset yhteydet. Käytännössä nämä yhteydet muodostavat ekologisen verkoston rungon, joka yhdistää laajemmat metsäalueet toisiinsa. Tämän lisäksi Kvarnbyån on alueen tärkeä vesiyhteys muun muassa kalaston ja saukon kannalta.

Verrattuna Luontotieto Keiron Oy:n selvitysalueen muihin alueisiin (Överby, Kantvik) kaava-alueella on huomattavasti vähemmän heikkoja yhteyksiä. Tämä johtuu suurelta osin Meikon laajasta metsäalueesta. Alueella myös pullonkaulat ovat lähinnä elinympäristöjen sopimattomuudesta aiheutuvia, eivät niinkään taajamarakenteesta johtuvia esteitä. Esimerkiksi selvitysalueen pohjoisosassa liito-oravalle soveltuva länsi-itäsuuntainen yhteys kulkee Humaljärven etelärantaa pitkin, koska Ingelsin alueella pellot katkaisevat yhteyden etelämpänä. Sen sijaan hirvieläimet liikkuvat helposti peltojen yli.



Kuva 22. Ekologiset yhteydet ja -reitit sekä luonnon ydinalueet (Luontotieto Keiron Oy, 2014. Taustakartta: MML).

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava on käynnistetty kunnanvaltuuston vuonna 2010 hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisena suunnitteluhankkeena. Hanke käynnistyi yhdyskuntatekniikan lautakunnan hyväksyttyä hankkeen alkuperäisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 15.12.2011 (§ 116). Kaava kuulutettiin vireille 24.2.2012.

Osayleiskaava perustuu kunnanvaltuuston hyväksymän (6/19.12.2016 § 127) Kuntakeskuksen kehityskuvan periaatteisiin. Kehityskuvassa hahmotellaan yleispiirteisesti ja periaatetasolla maankäytön tavoiteltu kehitys. Siinä korostuvat yhdyskunnan rakenteelliset kysymykset, kuten toimivuus, asumisen ja muun lisärakentamisen sijoittumisperiaatteet, kehitettävien alueiden sijainti, palveluiden sijoittumisen suunnittelu, liikenteen järjestelyt sekä yhdyskunnan viherrakenteen kehittäminen. Osa kehityskuvan teemoista ohjaa osayleiskaavoitusta ja osa tarkkuustasonsa puolesta asemakaavoitusta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavahankkeen osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 3).

4.2.2 Paikkatietokysely

Ennen osayleiskaavatyön käynnistämistä, vuonna 2013 järjestettiin paikkatietokysely (Mapita Oy), jonka avulla selvitettiin asukkaiden kokemuksia, näkemyksiä ja toiveita liittyen suunnittelualueeseen. Kysely oli auki kunnan kotisivuilla 25.3-6.5.2013 välisen ajan ja se oli avoin kaikille kirkkonummelaisille. Vastauksia kertyi yhteensä 164. Vastaajat saivat merkitä esimerkiksi mielipaikkojaan, tärkeitä arjen reittejä, turvattomia paikkoja sekä myönteisiä ja kielteisiä kokemuksia ympäristöstä. Karttapaikannuksia tehtiin yhteensä 926. Kyselyyn osallistuneiden mielipiteet on koottu osayleiskaavaan liittyvään Paikka! -kysely -raporttiin, ja se on selostuksen liitteenä (liite 5). Paikkatietokyselyn tuloksia on hyödynnetty maankäyttöä suunniteltaessa. Paikkatietokyselyn tavoitteista tarkemmin kaavaselostuksen kappaleessa 5.4.2.

4.2.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

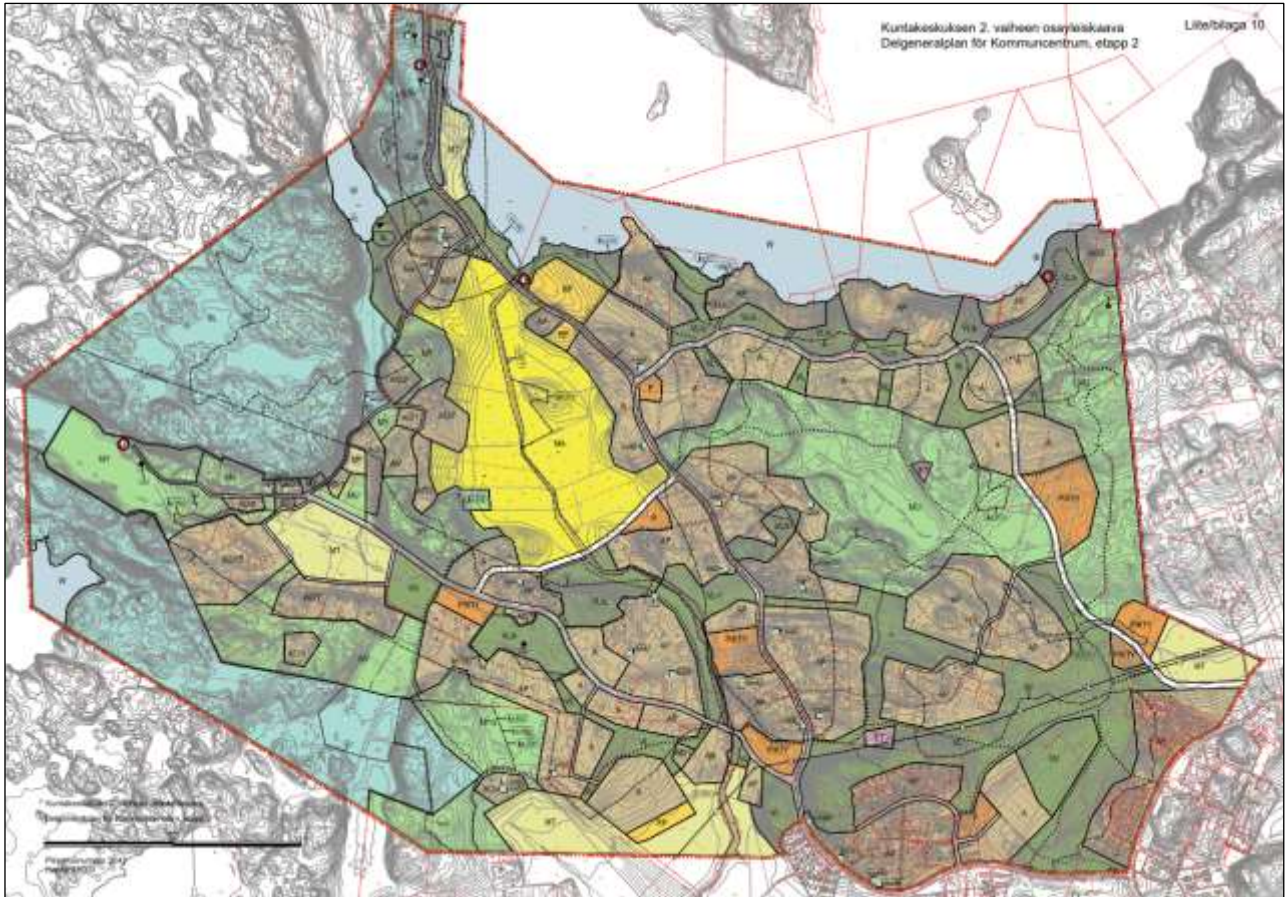
Osayleiskaavan laatiminen käynnistyi kaavoitusohjelman mukaisesti, kun hankkeen alkuperäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 15.12.2011 (§ 116) yhdyskuntatekniikan lautakunnassa. Osayleiskaavan päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kuntatekniikan lautakunnassa 14.6.2018 (§ 86), ja se on selostuksen liitteenä (liite 3). Kirkkonummen käytännön mukaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelma on jaettu alueen maanomistajille, asukkaille ja osallisille.

4.3 Osayleiskaavaluonnos

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan valmisteluaineisto (luonnos) asetettiin yhdyskuntatekniikan lautakunnan 19.11.2015 (§ 78) päätöksellä nähtäville 18.1.-19.2.2016 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineiston nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta ilmoitettiin kuulutuksella Kirkkonummen Sanomissa, sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla ja kaavoituksen kotisivuilla. Nähtävillä olon aikana järjestettiin asukastilaisuus 2.2.2016. Tilaisuudessa vastaava kaavoittaja, kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi esitteli valmisteluaineiston sekä sen maankäyttöratkaisut. Tilaisuuteen osallistui yhteensä noin 80 asukasta.

Valmisteluaineisto sisälsi varaukset merkittävälle määrälle asumista: esimerkiksi rivi- ja pienkerrostaloja sallivien asuntoalueiden (A) lukumäärä oli useita ja niiden pinta-ala oli liki 75 ha. Pientalovaltaisia asuinalueita (AP) oli kaavaluonnoksessa esitetty yhteensä parisen kymmentä ja niiden pinta-ala oli liki 175 ha. Aineiston maankäyttö mahdollisti myös merkittävän määrän uusien palvelujen ja hallinnon alueita (P, P/KTY) sekä uusia tieyhteyksiä. Ingelsintien jatkeeksi, Humaljärven rantavyöhykkeen tuntumaan esitettiin uusia asuntoalueita (A, AP) sekä uutta kehämaista yhteyttä, joka olisi jatkunut Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan uuden Louhosrinteen asuntoalueen kautta Vanhalle Rantatielle ja edelleen Länsiväylälle. Niin ikään Myllykyläntien puolivälistä esitettiin uutta tieyhteyttä Volsintielle.

Valmisteluaineistosta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta osayleiskaavan valmistelu jatkui osayleiskaavan ehdotusvaiheeseen. Annetuista lausunnoista ja mielipiteistä laadittiin yhteenvedot sekä vastineet, jotka olivat kesällä 2021 nähtävillä olleen osayleiskaavaehdotuksen selostuksen liitteenä.

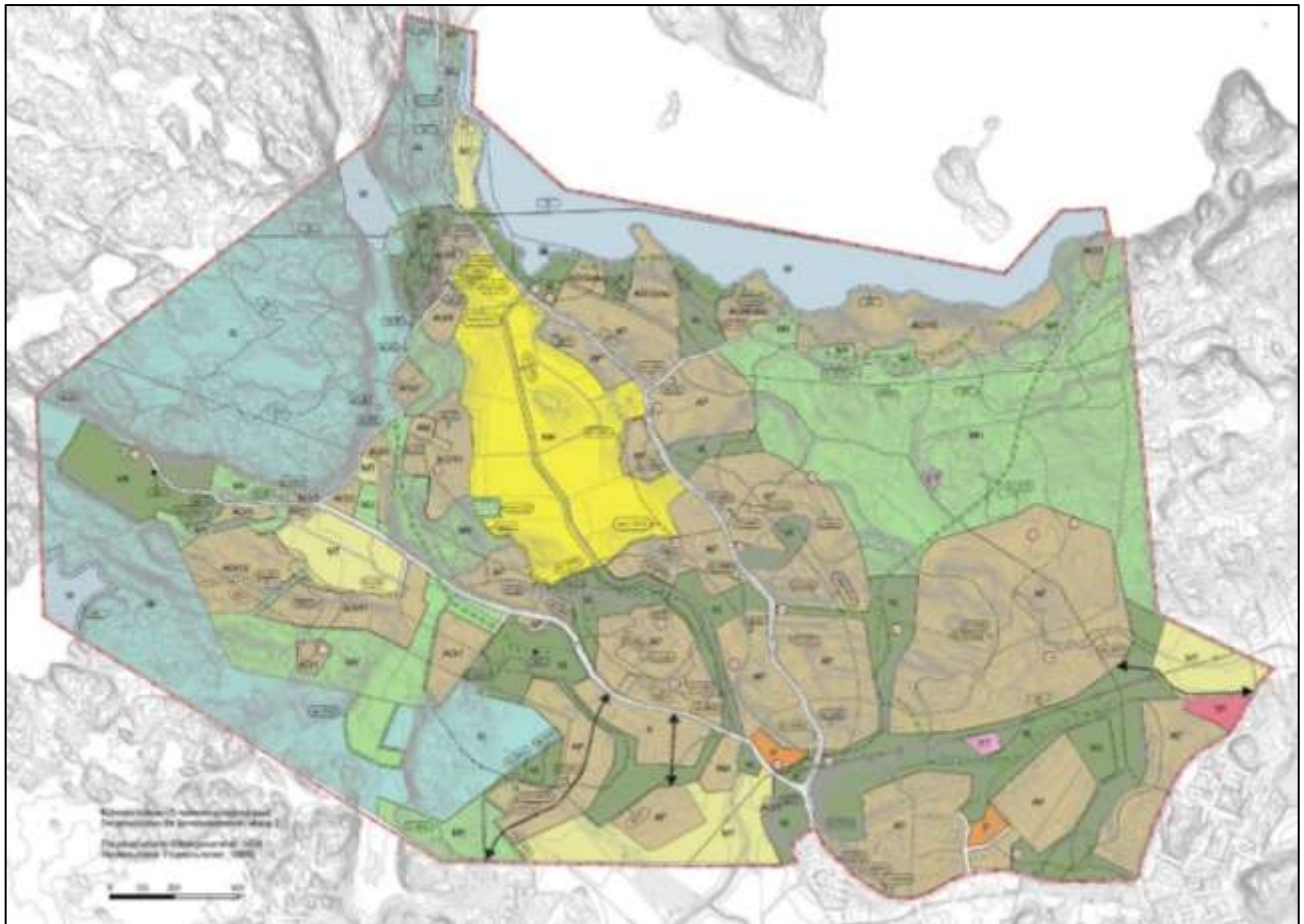


Kuva 23. Vuonna 2016 nähtävillä ollut kaavaluonnos.

4.4 Osayleiskaavaehdotus

Osayleiskaavan ehdotusaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 31.5. - 2.7.2021 kunnan kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluissa, kunnan palvelupisteessä ja kirjastoissa sekä kunnan verkkosivuilla. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotettiin kuulutuksella Kirkkonummen Sanomissa sekä kunnan verkkosivuilla ja sosiaalisen median kanavilla. Maanomistajia tiedotettiin osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olosta myös kirjeitse. Nähtävillä oloaikana järjestettiin vallitsevan koronatilanteen vuoksi virtuaalinen asukastilaisuus sekä kaavoittajan vastaanottoja. Asukastilaisuuden lisäksi aineistosta laadittiin esittelyvideo kaavahankkeen verkkosivulle.

Ehdotusaineistosta pyydettiin viranomaisilta lausuntoja ja niitä saatiin yhteensä 25 kappaletta. Muistutuksia osayleiskaavaehdotuksesta jätettiin yhteensä 24. Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaava-aineistoon on tehty muutoksia. Osayleiskaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten vaikutukset osayleiskaavan sisältöön on esitetty ns. kaavoittajan vastineissa. Kaavakarttaan ja -määräyksiin tehdyt muutokset ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen on esitelty tarkemmin luvussa 5.4.4. Maanomistajia, joita muutokset erityisesti koskevat, on kuultu erikseen ja maanomistajat ovat hyväksyneet tehdyt muutokset ja tarkennukset.



Kuva 24. Kesällä 2021 nähtävillä ollut osayleiskaavaehdotus (piir.nro 3424).

5 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Niiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituksena on myös edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttötarkoitusten mukaista toteuttamista.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaa koskevat edellä luetellut kohdat, lukuun ottamatta uusiutumiskykyistä energiahuoltoa koskevat tavoitekokonaisuudet. Kutakin tavoitekokonaisuutta ja sen toteutumista Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavassa on kuvattu selostuksen liitteessä 18.

5.2 Seudullisista strategioista johdetut tavoitteet

Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset ovat sopimuksia, jotka valtio solmii suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Sopimukset vahvistavat seudun kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion välistä yhteistyötä. Kirkkonummen kunta on osa Helsingin seutua. Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma tunnetaan MAL 2019 -suunnitelmana, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 2.9.2019, § 75. Suunnitelmasta ilmenee seudun kehittämisen periaatteet sekä lyhyelle jaksolle (vuodet 2019-2023 sekä pidemmälle jaksolle (vuodet 2019-2050). Suunnitelmassa on kiinnitetty huomiota maankäytön, asumisen ja liikenteen entistä tiiviimpään yhtäaikaiseen tarkasteluun, vaikutusten arviointiin ja laajaan sidosryhmien vuoropuheluun. Yleisiä tavoitteita ovat liikenteen päästöjen saaminen laskuun, asukkaiden arjen tekeminen sujuvaksi, riittävä asuntotuotanto sekä huolehtiminen asumisen ja elinympäristön hyvästä laadusta.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava lukeutuu vain eteläisiltä osin MAL 2019-suunnitelman ensisijaiseen kehittämisvyöhykkeeseen, mikä tarkoittaa, että osayleiskaavan alue ei ole asumisen ensisijaista aluetta. Alue ei ole esimerkiksi saavutettavuudeltaan, joukkoliikenteen palvelutasoltaan eikä ilmastovaikutuksiltaan asumisen ensisijaista aluetta.

5.3 Kunnan yleistavoitteet

5.3.1 Kuntastrategia

Kirkkonummen kunnanvaltuusto hyväksyi 31.1.2022 kunnan uuden strategian vuosille 2022-2023. Strategiseksi painopisteiksi on osoitettu Kirkkonummen houkuttelevuus ja kasvu, tulevaisuuteen investointi, asukkaisiin panostaminen sekä uuden työn paikkojen luominen. Myös aiempi kuntastrategia (2018-2021) on ohjannut suunnittelutyötä. Siinä strategisiksi päämääräksi oli osoitettu muun muassa elinvoiman ja positiivisen erottuvuuden vahvistaminen sekä kuntalaisten hyvinvoinnin edistäminen.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaa koskevat erityisesti houkuttelevuuteen ja kasvuun sekä elinvoimaiseen ja erottuvaan Kirkkonummeen liittyvät strategiset painopisteet, joihin erityisesti sisältyy tavoite tarjota monipuoliset, turvalliset ja luonnonläheiset asumisen mahdollisuudet, painottaen pientalovaltaisuutta ja luonteikkaiden keskuksiemme kehittämistä.

5.3.2 Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060

Kurkistus tulevaisuuteen - Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/ Sweco Finland, 2020) on kunnan strategisen suunnittelun työväline, jonka pohjalta kunta muodostaa näkymän maankäytön ja kaavoituksen kehittämislinjoista tulevaisuudessa. Kehityskuva hyväksyttiin kunnanvaltuustossa

25.5.2020 (§ 38). Maankäytön kehityskuvalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Siinä on tehty strategisia valintoja ja priorisoitu kasvusuuntia. Näiden pohjalta on esitetty asumisen, työnteon, matkailun, liikkumisen, virkistuksen ja vapaa-ajan sekä luontoarvojen kehittymistä ja mahdollisuuksia vuosina 2040 ja 2060.

Kehityskuvassa asuminen keskittyy voimakkaasti maankäytön kehittämisen painopistealueille. Kaikissa keskuksissa kaupunkirakennetta tiivistetään ja erityisesti asemanseuduista kehitetään tiiviitä, mutta vehreitä keskuksia. Maankäytön kehityskuvassa on kuntakeskuksen kasvusuunta esitetty pohjoiseen. Osayleiskaavan pohjoisosan halki kulkee tärkeä viheryhteys, joka yhdistää virkistysalueiden verkostoa sekä ekologisesti tärkeitä yhtenäisiä metsäalueita. Meikon virkistys- ja suojelualue on esitetty kuntalaisten virkistysympäristönä ja hiljaisena alueena.

5.3.3 Kuntakeskuksen kehityskuva 2040

Kunnanvaltuusto hyväksyi kuntakeskusta koskevan kehityskuvan 2040 joulukuussa 2016 (§ 127). Sen tavoitteena on liikekeskustan kehittäminen, alueen liikennejärjestelyjen toimivuuden ja saavutettavuuden parantaminen sekä kaupunkikulttuurin elävöittäminen. Kehityskuvan mukaan tiivein, kerrostalovaltainen asuminen tulee sijoittumaan liikekeskustaan ja sen välittömään läheisyyteen sekä toiminnallisiin solmukohtiin. Muita asuntoalueita kehitetään pääasiallisesti pientalovaltaisina. Liikennejärjestelmän tavoitteena on edistää joukko-liikennettä sekä pyöräilyä ja kävelyä maankäyttöratkaisujen kautta. Asukasmäärän kasvu mahdollistaa joukko-liikenteen palvelutason nostamisen. Tarkoituksena on tukea kestäviä liikkumismuotoja tekemällä niiden käytöstä houkuttelevaa ja vaivatonta. Valtaosa asumisesta pyritään sijoittamaan joukkoliikenteen vaikutusalueelle.

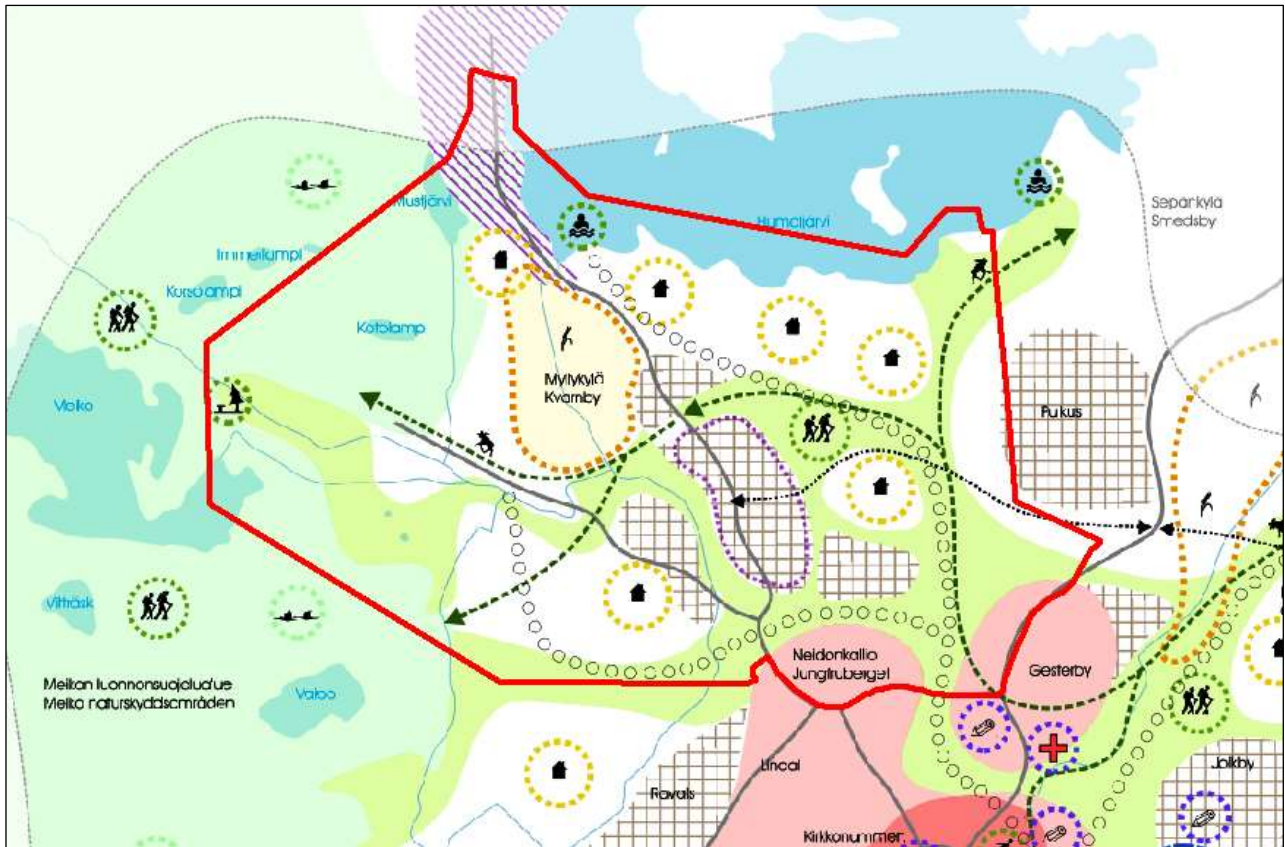
Kehityskuvan yksi keskeinen lähtökohta on elinkeinoelämän tarpeiden ymmärtäminen. Hyvän saavutettavuuden ja merkittävän asukasmäärän kasvun ansiosta kuntakeskuksesta kehittyä tärkeä liikenteellinen solmu-kohta sekä monipuolinen kaupan ja palvelujen keskittymä. Tavoitteena on nostaa liikekeskuksen palvelutasoseudulliseksi. Kuntakeskus suunnitellaan metropolin parhaaksi pikkukaupungiksi varautumalla asukasmäärän tuntuvaan lisäämiseen sekä kaupan, etenkin erikoiskaupan ja palvelujen volyymin merkittävään kasvattamiseen liikekeskustassa. Tavoite saavutetaan kaavoittamalla huomattava määrä uutta asuin- ja liikerakennusoi-keutta liikekeskustaan sekä kuntakeskuksen muille ydinalueille.

Kirkkonummen kuntakeskuksen taajamavyöhykkeellä on kehitetty 2000-luvulla voimakkaasti liikekeskustan aluetta sekä sen itäpuolisia Vesitorninmäen, Gesterbyn, Heikkilän ja Tolsan asemansseudun alueita. Kehityskuvan mukaan rakentaminen tulee jatkossa laajentumaan Louhosrinteeseen ja kuntakeskuksen pohjoispuolelle.

Kuntakeskuksen kehityskuvassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:

- Kirkkonummen liikekeskusta
- olemassa oleva / tiivistyvä asuinalue
- uusia asuinalueita
- rakennettuja kulttuuriympäristöjä
- uusi liikenneyhteystarve
- laajat viheralueet
- viheryhteydet
- tärkeä virkistysreitti
- maisemallisesti arvokas viljelysalue
- liikunta- ja virkistyspalveluita
- Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

Osayleiskaavan eteläosassa sijaitseva Neidonkallion asuntoalue kuuluu kehityskuvassa Kirkkonummen liikekeskustaan. Volsintien varressa sekä Neidonkallion pohjoispuolella sijaitsevat asuntoalueet on osoitettu olemassa oleviksi / tiivistyviksi asuinalueiksi. Uusia asuntoalueita on osoitettu Myllykyläntien eteläpuolelle, Sigurdsin kartanon läheisyyteen, Humaljärven rannan läheisyyteen Ingelsintien varrelle, sekä Neidonkallion alueen pohjoispuolelle Ingelsinmetsään. Humaljärven länsiranta sekä osa Volsintien varressa olevasta asuinalueesta ovat rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Volsintieltä on osoitettu uusi liikenneyhteystarve itään Gesterbyntielle. Osayleiskaavan alueella on runsaasti laajoja viheralueita, joita pitkin kulkee viheryhteyksiä ja tärkeitä virkistysreittejä. Ingelsin peltoaukea on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi viljelysalueeksi. Humaljärven rannalle, Ingelsinmetsään sekä Meikon alueelle on osoitettu liikunta- ja virkistyspalveluita, lisäksi Meikon alue kuuluu Natura 2000-verkostoon.



Kuva 25. Ote kuntakeskuksen kehityskuvasta 2040. Osayleiskaava-alue rajattu punaisella.

5.3.4 Väestötavoitteet

Kirkkonummen kunnanvaltuuston 18.12.2017 hyväksymän vuosien 2018-2021 kuntastrategian mukaan Kirkkonummen kunta tavoittelee 1,5–2 % vuosittaista väestönkasvua, mikä tarkoittaa noin 600-800 asukasta vuositain. Kirkkonummen väestöprojektion mukaan kunnan väkiluku tulee olemaan vuonna 2040 47 000 - 52 000 asukasta, josta kuntakeskuksen alueelle tulee sijoittumaan noin 12 000 asukasta.

Uusimman Kirkkonummen väestöennusteen mukaan kunnan väestö kasvaa vuosien 2020-2040 aikana lähes 6 500 asukkaalla, mikä tarkoittaa 16,4 prosentin kasvua nykytilanteesta (MDI Oy, 2020). Ennusteen kasvun pohjana toimivat muuttovoitot muusta maasta, mutta myös kansainvälisen muuttoliikkeen merkitys Kirkkonummea kasvattavana tekijänä korostuu.

5.3.5 Ilmastositoumukset ja -strategiat

Kirkkonummen kunta toimii osana Hinku (hiilineutraalit kunnat) -verkostoa (liittymispäätös 13.11.2017). Verkoston jäsenenä Kirkkonummen kunta on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjään 80 % vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. HINKU-päästövähennystyötä ohjaa ja edistää Kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma SECAP (hyväksytty kunnanvaltuustossa 8.3.2021 § 429). SECAP-suunnitelman (Sustainable Energy and Climate Action Plan) myötä Kirkkonummi sitoutuu 31 konkreettisen toimenpiteeseen, joiden avulla kunta saavuttaa asetetun päästövähennys-tavoitteen vuoteen 2030 mennessä. Toimenpiteitä toteutetaan kuntaorganisaation sisällä, seudullisesti ja yhteistyössä eri sidosryhmien kanssa ja niiden toteutusta seurataan erilaisilla mittareilla.

Kirkkonummen kunnanhallitus hyväksyi päätöksellään 15.2.2021 (45 §) Kirkkonummen kunnan kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelman (SECAP) toimenpiteet. Suoraan ilmastopositiivisen yleiskaavoituksen kannalta keskeisiä yksittäisiä toimenpiteitä SECAP-suunnitelmassa ovat muun muassa:

- Täydennetään ja kehitetään keskustoja ja asemanseutuja
- Parannetaan kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä
- Uudet asumisen alueet ja työpaikka-alueet pyritään sijoittamaan hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueille
- Kasvatetaan joukkoliikenteen osuutta kulkutapajakaumissa

- Ohjataan rakentamista vähäpäästöisiä energiantuotantomuotoja hyödyntäviin sekä energiatehokkaisiin ratkaisuihin
- Laaditaan ja otetaan käyttöön ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista
- Ylläpidetään ja vahvistetaan kunnan metsien hiilivarastoa

Näiden lisäksi Kirkkonummen kunta päätti kaupunginjohtajien ilmastopöytäkirjaan (Covenant of Mayors for Climate and Energy) liittymisestä vuonna 2018. Sopimukseen liittyneet kunnat ja kaupungit sitoutuvat tavoittelemaan vähintään 40 %:n kasvihuonekaasupäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä. Lisäksi kaupungit ja kunnat sitoutuvat SECAP-suunnitelman tekemiseen ja käyttöönottoon. Sopimuksen myötä laadittava SECAP-toimintasuunnitelma tukee kunnan HINKU-ilmastotyön toteuttamista ja asetetun päästövähennystavoitteen saavuttamista vuoteen 2030 mennessä.

5.4 Prosessin aikana syntyneet ja tarkentuneet tavoitteet

5.4.1 Viranomaisten tavoitteet

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu

Kaavoituksen alkuvaiheessa järjestettiin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen aloituvaiheen viranomaisneuvottelu 10.11.2011. Viranomaisten puheenvuoroissa nousivat esille seuraavat tavoitteet ja asiat:

- Kulttuuriympäristö tulee ottaa suunnittelussa huomioon.
- Rakennuskulttuurikohteet tulee ottaa suunnittelussa huomioon.
- Kesällä 2011 on laadittu arkeologinen inventointi ja se näyttää olevan riittävä.
- Alueelta on todettu merkittäviä luontoarvoja, ympäristöselvityksiä tulee täydentää.
- Kaavan vaikutukset Natura 2000 -alueeseen tulee selvittää.
- Maakuntakaavan viheryhteystarve tulee ottaa huomioon kaavassa.
- Meikon alueen vedenhankinta tulee ottaa suunnittelussa huomioon.
- Alueen läpi kulkevan voimajohdon ja sen aiheuttamat rajoitukset maankäytölle on otettava suunnittelussa huomioon.
- Järjestettävää pehmo-GIS-kyselyä pidettiin myönteisenä.

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelun jälkeen on Uudenmaan ELY-keskuksen edustajien kanssa pidetty työneuvottelu 13.3.2020, jossa käsiteltiin kaava-alueen luontoarvojen huomioimista sekä valmistunutta Natura-tarvearviointia. Tämän lisäksi ELY-keskuksen sekä alueellisen vastuumuseon, Länsi-Uudenmaan museon, kanssa on käyty keskusteluita osayleiskaavan sisällöstä säännöllisissä suunnittelukokouksissa, johon edellä mainittujen viranomaisten lisäksi osallistuu myös Uudenmaan liiton edustaja.

Osayleiskaavan valmisteluaineistosta (luonnos) sekä ehdotuksesta annetut viranomaislausunnot

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot kaavatyön kannalta keskeisiltä viranomaistahoilta ja toimijoilta. Siitä saatiin yhteensä 26 lausuntoa. Annetuista lausunnoista ja mielipiteistä laadittiin yhteenvedot sekä vastineet, jotka olivat kesällä 2021 nähtävillä olleen osayleiskaavaehdotuksen selostuksen liitteenä.

Myös osayleiskaavan ehdotusaineistosta pyydettiin viranomaisilta lausuntoja ja niitä saatiin yhteensä 25 kappaletta. Annetuista lausunnoista sekä muistutuksista on laadittu yhteenvedot sekä vastineet, jotka ovat osa kaava-aineistoa. Lausunnoissa korostuivat laajempina kokonaisuuksina muun muassa seuraavat asiat ja tavoitteet:

- Yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmät
- Ilmastotavoitteiden toteutuminen
- Humaljärven ranta-alueen asemakaavoitus
- Kaavan vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen järjestettiin työpalaveri 23.11.2021 ELY-keskuksen kanssa. Palaverissa käytiin läpi ELY-keskuksen antama lausunto osayleiskaavaehdotuksesta, jossa erityisesti korostui osayleiskaavan yhdyskuntarakenne. ELY-keskus ei pidä perusteltuna kaavaehdotuksen mukaisten asemakaavoitettavien alueiden tuomista maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen ulkopuolelle Volsintien varteen

kaava-alueen pohjoisosassa kun otetaan huomioon niiden mahdollistama väestön lisäys. Toisaalta ELY-keskus katsoi myös, että kaava-alue on jo tiiviisti rakentunutta, ja näin ollen useampien rakentamattomien hajarakennuspaikkojen toteuttamiselle ja/tai olevien loma-asuntojen muuttamiselle ympärivuotiseksi ei myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ole edellytyksiä, vaan näillä alueilla rakentaminen edellyttää oikeuskäytännön perusteella asemakaavan laatimista. Lisäksi ELY-keskus toi esiin, että Humaljärven rannan loma-asuntojen muuttaminen ympärivuotiseen asuinkäyttöön edellyttää myös asemakaavan laatimista. Työpalaverissa todettiin lisäksi, että vaikka alueen luontoselvitys on melko vanha, on kunnan ympäristösuojelun laatimat täydennysinventoinnit muun muassa liito-oravan osalta kaavatasoon nähden riittäviä.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 7.9.2022. Neuvotteluun osallistuivat Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Länsi-Uudenmaan museo sekä Helsingin seudun liikenne (HSL). Neuvottelussa esiteltiin ehdotuksesta saatu palaute ja niihin laaditut vastineet. Lisäksi esiteltiin palautteen sekä ilmastovaikutusten arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2022) mukaisesti laaditut muutokset kaavakartalle ja -määräyksiin.

5.4.2 Osallisten tavoitteet

Paikkatietokysely

Vuonna 2013 järjestettiin paikkatietokysely (Mapita Oy), jonka avulla haluttiin selvittää asukkaiden kokemuksia, näkemyksiä ja toiveita liittyen suunnittelualueeseen. Kyselyyn osallistui 164 vastaajaa. Karttapaikannuksia tehtiin 926. Kyselyyn osallistuneiden mielipiteet on koottu osayleiskaavaan liittyvään Paikka! -kysely -raporttiin, ja se on selostuksen liitteenä (liite 5). Paikkatietokyselyn tuloksia on hyödynnetty maankäyttöä suunniteltaessa.

Paikkatietokyselyssä vastaajien palautteet koskien asumista ja rakentamista liittyivät rakentamisen tiivyyteen sekä arkkitehtuurin esteettisyyteen etenkin keskustassa. Toiveissa on, että Kirkkonummelle rakennettaisiin vastaisuudessa keskitetysti, mutta ei kuitenkaan liian tiiviisti. Liikkumista ja kulkuyhteyksiä toivottiin kehitettävän. Vastaajat toivoivat parempia julkisia liikenneyhteyksiä, lisää kevyenliikenteenyhteyksien väyliä, parempikuntoisempaa tieinfrastruktuuria, vesireittien kehittämistä sekä sujuvampia liikennejärjestelyjä. Viher- ja virkistysalueiden kehittäminen oli vastaajille tärkeää. He toivoivat monipuolisempia harrastusmahdollisuuksia, parempia toimintamahdollisuuksia eri ikäryhmille sekä luonnonalueiden huomioonottoa kaavoituksessa. Vastaajat toivoivat myös, että Kirkkonummen keskustan palveluita kehitettäisiin monipuolisemmiksi. Lisäksi kunnan asukasmäärän kasvaessa palveluiden määrän haluttiin vastaavan paremmin kuluttajien tarpeita.

Mielipiteet kaavan valmisteluaineistosta (luonnos)

Osayleiskaavan valmisteluaineisto eli kaavaluonnos asetettiin yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksellä 19.11.2015 (§ 78) nähtävillä 18.1.2016-19.2.2016. Nähtävillä olon aikana kunnan asukkaat saivat toimittaa kirjalliset mielipiteensä, joita tuli yhteensä 97. Annetuista lausunnoista ja mielipiteistä on laadittu yhteenveto sekä kaavoittajan vastineet (liite 4).

Asukastilaisuudessa sekä kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa korostuivat muun muassa seuraavat asiat ja tavoitteet:

- tehokkuus ja erityisesti tehokkaan rakentamisen etäisyys kuntakeskuksesta
- uudet tieyhteydet
- alueen luonnonläheisyyden, maaseutumaisuuden ja väljyyden säilyttäminen
- maankäytön ohjaaminen rakennusjärjestyksen mukaisesti ja suunnittelutarveratkaisuin
- yksityisyyden säilyminen (ei ulkoilureittejä liian lähelle)
- epätietyys kaavaprosessista ja kaavan vaikutuksista asukkaisiin
- moni mielipiteen antaja vaati osayleiskaavoituksen keskeyttämistä.

Muistutukset osayleiskaavaehdotuksesta

Osayleiskaavan ehdotusaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 31.5. - 2.7.2021. Nähtävillä oloaikana järjestettiin lisäksi virtuaalinen asukastilaisuus sekä kaavoittajan vastaanottoja. Osayleiskaava-ehdotuksesta jätettiin yhteensä 24 muistutusta. Muistutuksissa korostui kiinteistökohtaiset huomiot muun muassa kaavamerkinnoista ja aluerajauksista. Lisäksi korostui alueen arvokas luonto ja maisemalliset arvot. Näistä keskusteltiin myös asukastilaisuudessa. Muistutuksissa tuotiin esiin, että liian tehokas kerrostalorakentaminen tai pelloille rakentaminen ei sovi alueelle. Annetuista lausunnoista ja muistutuksista on laadittu yhteenvedot sekä vastineet, joka ovat osa kaava-aineistoa.

5.4.3 Vaikutusselvityksistä johdetut tavoitteet

Osayleiskaavan vaikutusselvityksiä on laadittu kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Selvitykset painottuvat merkittäviin vaikutuksiin ja kohdentuvat erityisesti muuttuviin alueisiin. Selvitysten tarkkuus riippuu aina kaavan ohjauksen yksityiskohtaisuudesta. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavalla on pääasiassa tarkoitus ohjata asemakaavoitusta.

Natura-arviointi

Luonnonsuojelulain 65 §:n mukaan, jos hanke tai suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää valtioneuvoston Natura 2000 -verkostoon ehdottaman tai verkostoon sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset.

Osayleiskaavan maankäyttöä ja kaavaratkaisuja koskien on laadittu vuonna 2018 Natura-arvioinnin tarvearviointi (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy). Tarvearviointi on laadittu osayleiskaavan valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen laaditun alustavan kaavaehdotuksen pohjalta. Arviossa on todettu, että Meiko-Lapträsk alueen Natura-suojelun perusteena oleville luontodirektiivin luontotyypeille, luontodirektiivin mukaiselle suojelurusteisille lajeille tai luontotyyppien ominaislajistolle ei todennäköisesti aiheudu heikentäviä vaikutuksia Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan mukaisista ratkaisuista. Arviossa kuitenkin tunnistettiin mahdollisiksi luontotyyppeihin kohdistuviksi vaikutuksiksi hulevesivaikutukset sekä lisäksi virkistyskäytön lisääntymisen aiheuttama kuluminen. Tarvearvioinnissa (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2018) esitettiin seuraavia yleisiä lieventämistoimenpiteitä, joilla voidaan ehkäistä ja lieventää osayleiskaavan mukaisesta maankäytöstä aiheutuvia haitallisia vaikutuksia:

- Kaavoituksen ulkopuolisena keinona on ihmisten informointi arvokkaista alueista sekä maaston kulumisherkkyydestä (esim. lemmikkien kiinnipitovelvollisuus)
- Hulevesien hallintajärjestelmien toteutuminen varmistetaan jokaisessa suunnitteluvaiheessa. Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma, jota tarkennetaan asemakaavan laadinnan yhteydessä asemakaavoitettavilla alueilla. Alueiden rakentamisen vaiheistus huomioidaan hulevesijärjestelmien suunnittelussa rakentamisen painopistealueilla.
- Rakentamisen aikaisten hulevesien kuormitusta voidaan pienentää hoitamalla työmaiden eroosiosuojaus, rakentamisen vaiheistaminen painopistealueilla kaava-alueen itäosissa sekä tarvittaessa rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tilapäisillä ratkaisuilla.

Tarvearvioinnissa todettujen vaikutusten ja esitettyjen lieventämistoimenpiteiden vuoksi pyydettiin tarvearvioinnista luonnonsuojelulain 65 §:n mukaiset lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta (ELY) sekä Metsähallitukselta, jonka hallinnassa luonnonsuojelualue on. Lisäksi lausuntoa arvioinnista pyydettiin myös alueen yksityisiltä maanomistajilta.

Lausunnoissaan Uudenmaan ELY ja Metsähallitus totesivat, että Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan maankäyttö ei yksistään tai myöskään tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä osittain kaava-alueella sijaitsevan Meiko-Lapträsk Natura 2000 -alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja, kun arvioinnissa esitetyt lieventämistoimenpiteet sekä seuraavat esitetyt seikat huomioidaan kaavassa:

- Asutusalueille ja niiden läheisyyteen tulee varata riittävät ja laadukkaat viher- ja lähivirkistysalueet reitteineen, jotta kaikki päivittäinen virkistyskäyttöpaine ei ohjaudu Natura-alueelle.
- Uudisrakentamisen ja Natura-alueen väliin on jäätävä riittävä suojavyöhyke, eikä uutta rakentamista tule osoittaa suoraan Natura-alueeseen rajautuen.
- Hulevesien hallinnasta on huolehdittava käytännössä ja kaavamääräyksin.
- Liito-oravan lisääntymis- ja levähtämispaikkojen sekä Humaljärven etelärannan suuntaisen liito-oravayhteyden säilyminen on turvattava kaavaratkaisussa. Yhteydellä voi olla merkitystä Natura-alueen liito-oravakannalle, vaikka se sijaitseekin Natura-alueen ulkopuolelle.

Hulevesiselvitys

Kirkkonummen kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan hulevesiselvitys (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy) valmistui vuonna 2019. Siinä selvitettiin osayleiskaava-alueen valuma-alueita sekä niiden virtausreittiä ja karkealla tasolla hulevesien hallintatarpeet osayleiskaavan täydennysrakentamisen alueilla. Yleispiirteisen maankäytön suunnittelun yhteydessä myös hulevesiselvitys on yleispiirteinen. Selvityksessä on osoitettu selkeimmät ja hulevesien hallinnan kannalta olennaisimmat kohdat, jolloin nämä voidaan ottaa huomioon tarkemmassa suunnittelussa. Hulevesiselvitys on kaavaselostuksen liitteenä (liite 13).

Vesihuollon yleissuunnitelma ja kaavataloudellinen arviointi

Osana osayleiskaavan ehdotusvaiheen valmisteluprosessia laadittiin Osayleiskaava-alueen vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2018). Se käsitti vesi- ja viemärijohtojen linjaukset kaava-alueen mukaisille asemakaavoitettaville alueille kustannusarvioineen. Suunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (liite 14).

Vesihuollon yleissuunnitelmassa esitettyjä kustannusarvioita on käytetty hyväksi laadittaessa osayleiskaavan kaavataloudellista arviointia (Ramboll Finland Oy, 2018). Suunnitelmassa arvioitiin kaavan mukaisen maankäytön taloudellisia vaikutuksia, joita kunnalle aiheutuu kaavan toteuttamisesta. Tarkastelun lähtökohtana on osayleiskaavan toteuttamisen edellyttämä fyysinen ympäristö: nykytilanne suhteessa väestön, työpaikkojen ja liikenteen muutokseen sekä niistä aiheutuvaan rakentamiseen ja rakentamisen jälkeiseen toimintaan 30 vuoden tarkasteluajanjaksolla. Tarkastelun kohteena ovat kunnan panostukset alueen rakentamiseen, muuhun toteuttamiseen ja toimintaan sekä kunnan alueelta saamat tontti- ja verotulot. Kaavataloudellinen arviointi on kaavaselostuksen liitteenä (liite 15).

Osayleiskaavan valmisteluaineiston (luonnos) nähtävillä olon jälkeen osa kaavan tavoitteista ja keskeisistä ratkaisuista on muuttunut vaikutusselvitysten myötä merkittävästi. Kaavataloudellisella arviolla on ollut merkittävä vaikutus osayleiskaavassa osoitettavaan maankäyttöön. Esimerkiksi Humaljärven rantavyöhykkeen kaavoittamiselle ei ole kannattavia kaavataloudellisia edellytyksiä, joten se on osoitettu kaavassa haja-asutusalueeksi.

Lisäksi osayleiskaavassa uudisrakentamisen tehokkuutta on kevennetty niin, että alue tulee kehittymään vahvemmin pientalovaltaisena kerrostaloalueiden sijaan. Asemakaavoitettavaksi osoitettavat alueet on keskitetty osayleiskaava-alueen eteläosaan ja Volsintien varrelle pääosin Uudenmaan maakuntakaavan mukaiselle taa-jamatoimintojen alueelle. Lisäksi uusista osayleiskaavaluonnoksessa osoitetuista katuyhteyksistä on luovuttu ja alue tulee ensisijaisesti tukeutumaan jo olemassa olevaan liikennejärjestelmään, uudet yhteystarpeet on osoitettu ohjeellisina. Palvelujen ja hallinnon alueita sekä toimitilarakennusalueita on vähennetty merkittävästi, eikä alueelle ole katsottu tarpeelliseksi varata paikkaa esimerkiksi uudelle oppimiskeskukselle.

Ilmastovaikutusten arviointi

Osayleiskaavaehdotuksen toteuttamisen mukaiset ilmastovaikutukset arvioitiin Ramboll Finland Oy:n toimesta osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Arvioinnin lisäksi raportissa annettiin suosituksia jatkosuunnitteluun. Arviointiraportti valmistui keväällä 2022, ja se on kaavaselostuksen liitteenä. Ilmastovaikutusten arviointi toteutettiin siten, että se on vertailtavissa samaan aikaan vireillä olevien Masalan osayleiskaavaehdotuksen sekä Kantvikin osayleiskaavaluonnoksen arvioinnin sekä kaava-alueen nykytilan kanssa. Arvioinnissa huomionarvoista on se, että pitkälle ajanjaksolle ulottuviin ja yleiskaavatasoisten maankäyttösuunnitelmien arviointeihin liittyy aina epävarmuutta.

Ilmastonäkökulmasta Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan ohjausvaikutus liittyy erityisesti:

- yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja eheyttämiseen sekä hallittuun laajentamiseen lähellä kuntakeskusta ja sen monipuolisia palveluja,
- kuntakeskuksen pohjoisten alueiden kytkemiseen kestävän liikkumisen piiriin (kestävän liikkumisen edellytykset ja vaihtoehdot yksityisautoilulle, maankäytön suhde henkilöautoriippuvuuteen, liikkumistarve ja sen kehitys) sekä
- viherrakenteeseen kokonaisuuksia ja verkostoja säilyttäen (mm. hiilinielut ja virkistysalueiden saavutettavuus).

Arviointimenetelmänä käytettiin Ilmastotavoitteita edistävän kaavoitusoppaan (Ympäristöministeriö, 2015) pohjalta jalostettua arviointikehikkoa, johon valittiin ne ilmastovaikutusten kannalta keskeiset teemat ja kriteerit, jotka ovat yleiskaavatasolla oleellisia ja joihin yleiskaavoituksella voidaan vaikuttaa. Arviointikehikon teemoja olivat: Alue- ja yhdyskuntarakenne, liikkuminen, energia, luonnonvarojen käyttö ja viherrakenne sekä ilmastomuutokseen sopeutuminen. Ilmastovaikutuksia arviointiin pääasiassa laadullisesti, mutta

rakentamisen, joukkoliikennejärjestelmän ja hiilivarastojen muutoksen osalta myös kevyen päästölaskennan kautta laskennallisena arviointina.

Ilmastovaikutusten arvioinnin johtopäätöksenä todetaan, että ilmastonäkökulmasta on perusteltua, että yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja eheytetään sekä laajennetaan hallitusti lähellä kuntakeskusta ja sen monipuolisia palveluja. Suurin osa uudesta rakentamisesta on kuitenkin pientalovaltaista ja osoitettu joukkoliikenteen saavutettavuuden kannalta heikkoon sijaintiin. Arvioinnin mukaan kaavaratkaisun myötä henkilöautoilun osuus kaava-alueen kulkutapajakaumasta tulee kasvamaan yli 93 prosenttiin. Asuinalueiden toteuttaminen pientalovaltaisina matalan tehokkuuden alueina vaatii myös paljon pinta-alaa ja pirstoo viheralueita. Toteutuessaan kaavakartassa osoitetut ohjeelliset pääulkoilureitit sekä kävelyn ja pyöräilyn pääyhteydet kannustavat liikkumaan alueella pyöräillen ja jalan. Suosituksina jatkosuunnitteluun raportissa annettiin muun muassa seuraavaa:

- Sitovat aluetehokkuusluvut ja toteuttamisjärjestys mahdollistaisivat, että alueet eivät toteudu tehottomina tai yhdyskuntarakenteen kannalta epätarkoituksenmukaisesti. Liikenteen päästökehityksen hillitsemiseksi kaavan toteuttaminen tulee aloittaa kaava-alueen eteläosista kuntakeskuksen palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien ääreltä.
- Merkittävin osa rakentamisesta, eli tehokkaimman rakentamisen alueet (A) ehdotetaan sijoitettavan lähemmäs Jokirinteen koulua ja tulevaa Kirkkonummen hyvinvointikeskusta (Jokiniitty), sillä ne kytkeytyvät jo nykyisellään parhaiten joukkoliikenteeseen ja näiltä alueilta palvelut ovat parhaiten saavutettavissa kävelen ja pyöräillen.
- Joukkoliikenteen kehittämistarve sekä kävely ja pyöräilyn pääyhteydet huomioitava osayleiskaavassa tarkemmin.
- Tarkemmassa suunnittelussa huomioitava rakentamisesta syntyvien päästöjen minimointi. Rakentamalla pientalovaltaiset alueet puurakenteita suosien kaava-alueen rakentamisesta aiheutuvat päästöt voisivat olla jopa 2,4 kertaa pienemmät keskimääräiseen rakentamistapaan verrattuna.
- Asemakaavoituksessa ja jatkosuunnittelussa on suositeltavaa kiinnittää huomiota uusiutuvan energian lisäämismahdollisuuksiin, esimerkiksi tunnistamalla aurinkosähkön edellyttämiä ratkaisuja (kiinteistöjen suuntaus ja massoittelu) sekä erityisesti tiiviillä kaupunkialueilla maalämmön hyödyntämisedellytyksiä turvaavia tonttiratkaisuja.
- Metsäkadon ehkäisemiseksi suositellaan kiinnittämään erityistä huomiota siihen, että asuinalueille jää lähimetsää. Turvataksaan hiilinielujen ja -varastojen määrää ja varmistaa hiilineutraaliustavoitteiden toteutumisen, menetettyjä hiilivarastoja ja -nieluja voisi pitkällä aikavälillä kompensoida esimerkiksi metsittämällä soveltuvia alueita, istuttamalla uutta puustoa lähivirkistysalueille tai osoittamalla uusia suojeltuja metsäalueita.

5.4.4 Kaavakarttaan ja -määräyksiin tehdyt muutokset ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen

Ilmastovaikutusten arvioinnin sekä saadun palautteen pohjalta kaavakarttaa ja -määräyksiä on muutettu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen seuraavin tavoin:

Muutokset kaavakartalla

Asemakaavoitettavat asuntoalueet (A, AP):

- Neidonkallion läheistä, uutta pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) on laajennettu ja muutettu tehokkaamman rakentamisen mahdollistavaksi asuntoalueeksi (A). Laajentamisen johdosta urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) on poistettu kaavakartalta.
- Osayleiskaavan pohjoisimmat asemakaavoitettavat pientalovaltaiset asuntoalueet on osoitettu reservialueen merkinnällä (AP/res). Näin ollen alueet voidaan toteuttaa vasta, kun samalla maankäyttömerkinnällä (AP) osoitettu lähialue on lähes toteutunut ja alueelta on osoitettavissa turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet tärkeimpien palvelujen äärelle.
- Ingelsin pientalovaltainen asuntoalue (AP) on laajentunut Humaljärven ranta-alueelle, samalla myös läheinen lähivirkistysalue (VL) on laajentunut.
- Volsintien varren ja maisemallisesti arvokkaan Ingelsin peltoalueen (MA) rajaamat asuntoalueet, jonne ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa merkittävän tehokasta rakentamista,

on osoitettu osayleiskaavassa AO-1/nro alueina asemakaavoitusta edellyttävän AP-aluemerkinnän sijaan. Myös Koivuhaantien varren viimeiset tilat on osoitettu hajarakennusalueeksi, eli AO-1/2 merkinnällä. Muutos koskee tiloja *Ingels, Brunibacka, Palomäki, Solbacka, Coros-Ingels, Eriksberg, Ytterhaga, Humisevaharju* sekä *Koivuhaka*.

- Työpaikka-alue (TP) kaava-alueen itäosassa, Gesterbyssä on muutettu asemakaavoitettavaksi pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).
- Kaava-alueen itäosan, tarkemmin Hevoshaan ja Hevosmäen välinen alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) pientalovaltaisen asuntoalueen (AP) sijaan.
- Myllykylän alueen AP-alueiden rajauksia on tarkasteltu uudelleen luonnonsuojelualueen (SL) lähellä. SL-alueen ja AP-alueen väliin on osoitettu lähivirkistysalueen (VL) vyöhyke.
- Kiinteistön *Tallmo* VL-alueen rajausta on kavennettu jonkin verran. Vastaavasti VL-alue on laajentunut SL-alueen reunaan alueen pohjoisosissa.

Erillispientalojen asuntoalueet (AO):

- Humaljärven ranta-alueen läntisimmän erillispientalojen asuntoalueen laskennallisten rakennuspaikkojen määrää on vähennetty kolmesta kahteen (AO/3 > AO/2). Muutos koskee tilaa *Ingels*.
- Kaava-alueen pohjoisimpien erillispientalojen asuntoalueiden laskennallisten rakennuspaikkojen määrää on Sigurdsin mäen alueella vähennetty kahdeksasta kuuteen (AO/8 > AO/6) ja Buraksentien alueella neljästä kolmeen (AO/4 > AO/3). Muutos koskee tilaa *Sigurds*.
- Tammitien erillispientalojen asuntoalueen (AO) laskennallisten rakennuspaikkojen lukumäärää on vähennetty kymmenestä kahdeksaan (AO/10 > AO/8). Muutos koskee tilaa *Ekby I*.
- Humaljärven läntisimmät asuntoalueet on osoitettu AO-2/nro -aluemerkinnällä AO/nro -aluemerkinnän sijaan. Muutos koskee tiloja *Grundvik, Burgberg, Talludd, Talkulla I, Carlslund, Coros-Ingels, Bofinkan, Lodängen, Hemstrand* sekä *Anneberg*.
- Humaljärven asuntoalueet (AO/nro, AO-2/nro) sekä Volsintien varren AO-1/4 alue, jolla sijaitsee luo (35/2) on osoitettu /eko -merkinnällä.
- Kaava-alueen eteläosassa, Neidonpuiston lähivirkistysalueen vieressä sijaitseva tila Lövkulla on osoitettu kokonaan lähivirkistysalueeksi (VL) erillispientalojen asuntoalueen (AO/1) sijaan. Olemassa oleva lomarakennus saunarakennuksineen on osoitettu lomarakennuksen kohdemerkinnällä (ra).
- Erillispientalojen asuntoalueen (AO/1) rajausta laajennettu hieman tilalla Takapajula.

Maa- ja metsätalousalueet (MT, MA, MU, MY):

- Osayleiskaavaehdotuksesta Myllykyläntien varren maatalousalueen merkintä (MT) on muutettu palstaviljelyn ja/ tai siirtolapuutarhan sallivaksi aluemerkinnäksi (MT-1).
- Viljelykäytössä olevat peltoalueet Volsintien sekä Myllykyläntien varrella on osoitettu maatalousalueiksi (MT) lähivirkistysalueen (VL) sijaan.
- Osayleiskaavan itäosaan, laajan MU-alueen keskelle on osoitettu maanomistajan esityksestä uusi luonnonsuojelualue (SL).
- Humaljärven ranta-alueen MY-alueiden rajauksia on tarkennettu.
- Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan MY-alueen rajausta on hieman tarkennettu siten, että arvokas geologinen muodostelma sijoittuu aiempaa enemmän MY-alueelle.

Ulkoilureitit, viheralueet (VL, VU):

- Neidonkallion läheisen asuntoalueen laajentamisen johdosta urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) on poistettu kaavakartalta.
- Kaava-alueen länsiosaan, Myllykyläntien varteen on osoitettu uusi ohjeellinen ulkoilureitti Meikoon. Lisäksi reitin alkuun on osoitettu uusi pysäköimisalueen kohdemerkintä (LP) palvelemaan liityntäpysäköintinä sekä alueella liikkuvia retkeilijöitä.

- Koivuhaantien eteläpuolelle on lisätty toinen vaihtoehtoinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys Ingelsån yli kohti Myllykylää.
- Kaava-alueen itäosan, tarkemmin Hevoshaan ja Hevosmäen välinen alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) pientalovaltaisen asuntoalueen (AP) sijaan. Lisäksi alueelle on osoitettu uusi pysäköimisalueen kohdemerkintä (LP) palvelemaan liityntäpysäköintinä sekä alueella liikkuvia ulkoilijoita.
- Myllykyläntien varren maatilojen talouskeskusten alueen (AM) olemassa olevat viljelykäytössä olevat lähipellot sekä lähimetsä on osoitettu maatalousalueeksi (MT) lähivirkistysalueen (VL) sijaan.
- Volsintien varren Ytterkurkin päärakennuksen läheisyydessä sijaitseva, viljelykäytössä oleva pelto on osoitettu maatalousalueeksi (MT) lähivirkistysalueen (VL) sijaan.
- Ulkoilureittiverkostoa on tarkennettu jonkin verran erityisesti Myllykylän alueella.

Luonto ja kulttuuriympäristö:

- Humaljärven ranta-alueen suojelualueen osa-aluemerkinnät (s-2) on poistettu, ja korvattu luonnonsuojelualueen (SL) merkinnällä.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävän luo (78/2) -alue on poistettu kaavakartalta. Lisäksi luo (69/2) -alueen rajausta on supistettu niin, että Timmermossintien länsipuolen osuus luo-alueesta on rajattu pois.
- Meiko-järvi ja Mustjärvi on osoitettu kaavakartalla luonnonsuojelualueina (SL) vesialueen (W) sijaan.
- Kohteen Tallmo, sr (1046) suojelumerkintä on poistettu osayleiskaavakartalta.
- Muinaismuistokohde Ingelsin taisteluhaudat sm (8) on osoitettu osayleiskaavakartalla aluemerkinnällä pistemerkinnän sijaan.
- Jungfruberget (kohdetunnus: 1000019640) on osoitettu osayleiskaavassa muuksi kulttuuriperintökohteeksi, kp (7).

Liikennejärjestelyt:

- Osayleiskaavakartalle on osoitettu kaksi uutta pysäköimisalueen kohdemerkintää (LP) Myllykyläntielle sekä Gesterbyntielle.
- Tieliikenteen yhteystarve Myllykylässä on lyhennetty niin, että se osoittaa yhteystarpeen vain pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP).

Muita muutoksia:

- Korsolammentien pohjoispuolelle on kaavakartassa osoitettu viivamerkintä pilaantuneesta maa-alueesta (saa)
- Kaavamerkintä historiallinen rajalinja (hr) on poistettu kaavakartalta.
- Kaava-alueen itäosaan, Hevoshakaan on lisätty uusi hulevesien hallinnan kohdemerkintä (HV).

Muutokset kaavamääräyksissä ja merkinnöissä

- Uusia kaavamerkintöjä ovat seuraavat:
 - erillispientalojen asuntoalue, jolla mahdollista rakennuspaikan jakaminen rakennuspaikkojen liittyttyä alueelliseen vesihuoltojärjestelmään (AO-1/nro)
 - erillispientalojen ja loma-asuntojen asuntoalue (AO-2/nro)
 - maatalousalue, jolle saa sijoittaa palstaviljelyalueen ja/tai siirtolapuutarhan (MT-1)
 - reservialue (/res)
 - lomarakennuksen kohdemerkintä (ra)
 - puhdistettava/ kunnostettava maa-alue (saa)
- Luonnonsuojelualueen (SL) kaavamääräystä on täydennetty MRL 128 §:n mukaisella edellytyksellä.
- Vesialueen (W) kaavamääräystä on täydennetty MRL 128 §:n mukaisella edellytyksellä.
- Erillispientalojen asuntoalueen (AO/nro) kaavamääräystä on muutettu ja tarkennettu.

- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta, eli MU-alueen kaavamääräystä on muutettu korvaamalla sana rakenteita sanalla rakennelmia.
- Hevostoiminnan kohdemerkinnän (HE) kaavamääräystä on tarkennettu.
- Työpaikka-alueen kohdemerkinnän (TP) kaavamääräystä on tarkennettu, siten että työtilojen yhteyteen sallitaan sijoitettavan työntekijöiden asuin- tai sosiaalitaloja.
- Virkistystoimintaa palvelevan rakennuksen kohdemerkinnän (rm) kaavamääräystä on tarkennettu
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävän alueen (luo) määräystä on tarkennettu siten, että vesien- ja luonnonhoidon kannalta perustellut toimenpiteet ovat sallittuja.
- Kaavamääräyksissä, joissa viitataan museoviranomaiseen, on kyseinen termi muutettu alueelliseksi vastuumuseoksi.
- Johto tai linja -kaavamääräykseen on lisätty osayleiskaavan ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen maininta, että johtokäytävään on sallittua sijoittaa uusia voimajohtoja.
- Suojeltava rakennus tai rakennusryhmän kaavamääräystä (sr) on täydennetty siten, että vanhoja enintään 60 k-m² suuruisia rakennuksia asuntoalueilla ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen.
- Pohjavesialueen (pv-1) kaavamääräystä on lisätty lausunnon mukaisesti maalämpökaivoikielto.

Yleismääräykset:

- Asemakaavoitettavien alueiden osalta yleismääräyksiä on täydennetty seuraavasti: *”Asemakaavoitettavilla alueilla on turvattava riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistys- ja puistoalueet sekä virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Nämä yhteydet toimivat myös ekologisen verkoston yhteyksinä.”*
- Lisäksi asemakaavoitettavia alueita koskevia yleismääräyksiä on täydennetty seuraavasti: *”Asemakaavoitettavien alueiden suunnittelussa on huomioitava joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn toimintaedellytykset.”*
- Asumisen alueita koskevia yleismääräyksistä on poistettu tilakohtaiset määräykset rakentamattomien rakennuspaikkojen etäisyydestä rantaviivaan.
- Asumisen alueita koskeviin yleismääräyksiin on lisätty määräys ajoneuvoliittymien enimmäismäärästä AO-1/6-alueella.
- Ekologista verkostoa koskevaa yleismääräystä on täydennetty.
- Yleismääräykseen on lisätty kaavamääräys, jonka mukaan maankäytön jatkosuunnittelussa on edistettävä vesien hyvän tilan säilyttämistä tai saavuttamista.
- Hulevesiä koskevaa yleismääräystä on täydennetty lausunnon mukaisella lisäyksellä koskien jatkosuunnittelua. Hulevesien vähentämistä koskevan määräyksen sanamuoto on osayleiskaavaan muutettu muotoon: *”Mahdollisuuksien mukaan hulevesiä on vähennettävä esim. läpäisevillä päällysteillä.”*
- Osayleiskaavan yleismääräyksiä on täydennetty hiilineutraalisuuteen liittyvillä yleismääräyksillä, jonka mukaan alueella on edistettävä ilmastomyönteistä suunnittelua tarkoituksenmukaisilla toteutuskeinoilla, sekä pyrkimällä kompensoimaan hiilinielujen ja -varastojen vähentymistä. Tarkempia mahdollisia toteutuskeinoja on esitetty viisi.

Näiden lisäksi kaavakartalle on tehty muita pieniä muutoksia ja teknisiä korjauksia. Myös kaavamääräyksiin on edellä lueteltujen muutosten lisäksi tehty korjauksia muun muassa kirjoitusasuun.

6 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

6.1 Osayleiskaavan mitoitus

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava-alueen pinta-ala on noin 1044 ha, josta asemakaavoitettavaksi tarkoitettua aluetta on arviolta noin 35 prosenttia, eli noin 363 ha. Asemakaavoitettavia alueita ovat asuntoalue (A), pientalovaltainen asuntoalue (AP), palvelujen ja hallinnon alue (P) sekä lähivirkistysalue (VL). Lisäksi siirtolapuutarhan toteuttaminen maatalousalueelle (MT-1) edellyttää asemakaavoitusta.

Asumiseen osoitettujen alueiden osuus osayleiskaavan asemakaavoitettavista aluevarauksista on noin 66 prosenttia eli noin 241 ha. Kun mukaan laskee myös erillispientalojen asuntoalueet, niin asumisen alueita suunnittelualueella on yhteensä 330 ha. Virkistysalueiden osuus asemakaavoitetusta alasta on noin 30 prosenttia. Palvelujen ja hallinnon alueen (P) osuus on vain noin vajaa prosentti. Näin ollen asemakaavoitettaville alueille ei laskennallisesti syntyisi merkittävässä määrin uusia työpaikkoja.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavassa varataan siis alueita etenkin asumiseen ja virkistykseen. Maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden osuus suunnittelualueesta on noin 27 prosenttia, ja suojelualueiden 20 prosenttia. Osayleiskaavan aluevarausten pinta-alat on esitetty alla olevassa taulukossa 3.

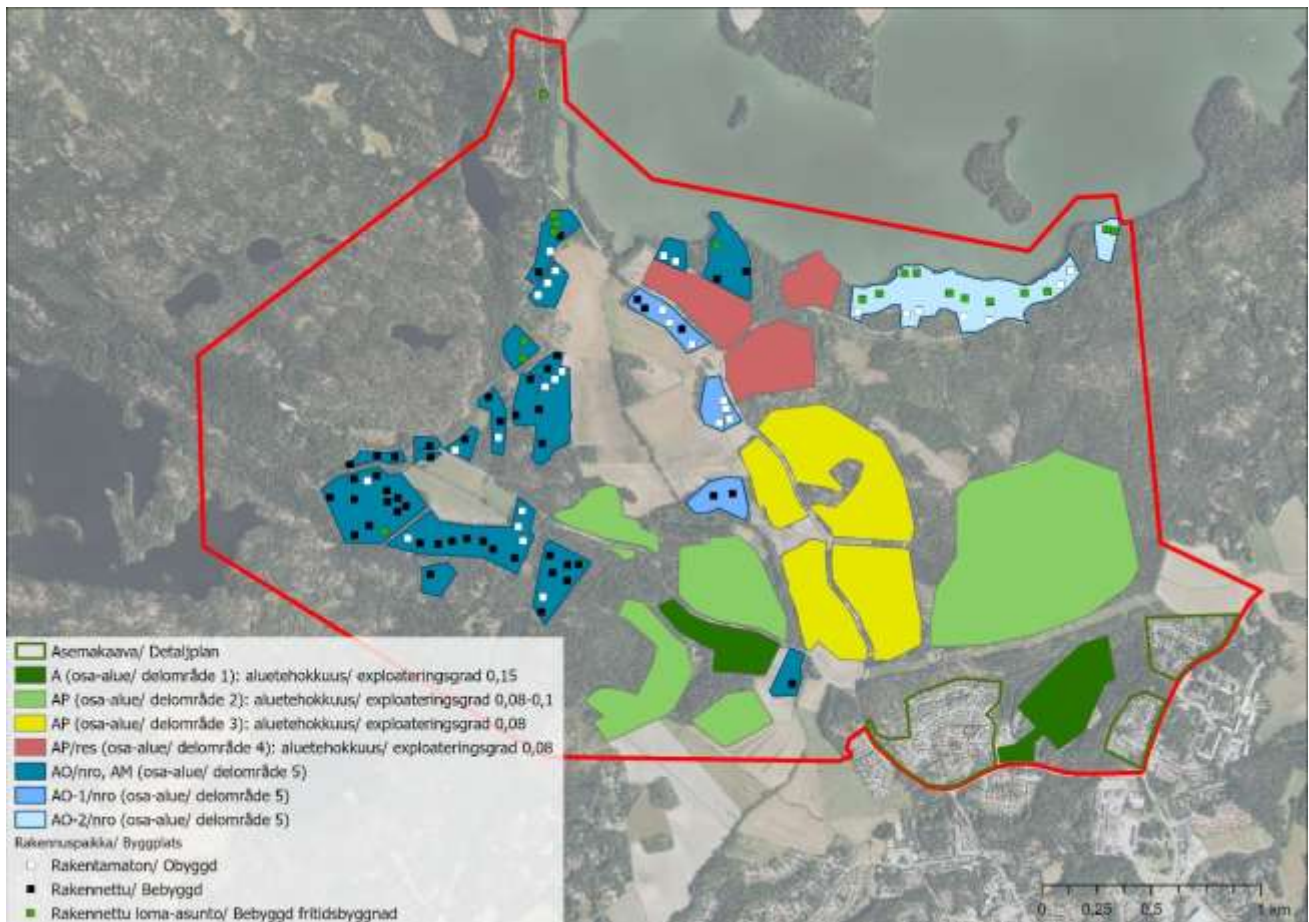
Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava on kunnan asemakaavoitusta ohjaava aluevarauskaava, se ei ole mitoittava. Jotta alueiden käyttöä ja vaikutuksia voidaan arvioida, on mitoitus tarkasteltu siten, että osayleiskaavan rakentamisen tehokkuus on jaoteltu viiteen eri osa-aluekokonaisuuteen. Jaon taustalla on ehdotusvaiheessa laadittu kaavataloudellinen arvio (Ramboll Finland Oy, 2018) mutta sitä on muokattu osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen annetun palautteen ja ilmastovaikutusten arvioinnissa esiin tulleiden huomioiden johdosta. Osa-alueet on esitetty kuvassa 26.

Taulukko 3. Osayleiskaavan aluevarausten pinta-alat ja arvioitu rakennusoikeus.

Aluevarausmerkintä	Likimääräinen pinta-ala (ha)	Arvioitu rakennusoikeus (k-m ²)
Asuntoalue (A)	22,4	33 600
Pientalovaltainen asuntoalue (AP)	219	198 850
Erillispientalojen asuntoalue (AO/nro, AO-1/nro, AO-2/nro)	86,6	
Maatilojen talouskeskusten alue (AM)	2,9	
Palvelujen ja hallinnon alue (P)	3,1	
Lähivirkistysalueet (VL)	107,9	
Retkeily- ja ulkoilualue (VR)	14,3	
Luonnonsuojelualue (SL)	216,5	
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla erityisiä ympäristöarvoja (MY)	74,7	
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU)	97,1	
Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)	62,5	
Maatalousalue (MT, MT-1)	45,5	
Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)	1,3	

Osa-alueiden aluetehokkuudet

Rakentamisen tehokkuutta kuvataan tässä aluetehokkuusluvulla (e^a). Aluetehokkuusluku (e^a) ilmaisee rakennusten kokonaispinta-alan suhteessa maa-alueen pinta-alaan. Tehokkuusluku kuvaa siten kaavoitetun alueen rakentamistiheyttä. Aluetehokkuusluvun avulla voidaan vertailla eri asuinalueiden luonnetta ja rakennetta. Mitä tehokkaampaa rakentaminen on ja mitä vähemmän vapaata tilaa (viheralueet, kadut jne.) rakennusten välissä on, sitä suuremmaksi aluetehokkuus nousee. Vastaavasti väljemmin rakennetuilla alueilla rakentamisen teho on alhaisempi.



Kuva 26. Asuntoalueiden osa-aluejako ja niiden suuntaa antavat aluetehokkuudet sekä haja-asutusalueiden (AO) laskennalliset rakennuspaikat.

Aluetehokkuus on korkein osayleiskaavan asuntoalueilla (A), joiden aluetehokkuusluku on 0,15 (osa-alue 1). Pientalovaltaisilla asuntoalueilla (AP) aluetehokkuusluku vaihtelee välillä 0,08-0,1 (osa-alueet 2-4). Edellä esitetyt tehokkuudet ovat suuntaa antavia ja antavat yleistetyin kuvan osayleiskaavan mahdollistamasta väestönkasvusta. Asemakaavoitettavilla (A, AP) alueilla rakentamisen tehokkuus tarkentuu yksityiskohtaisemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Tehokkain rakentaminen (0,15-0,1 e^a) on osayleiskaavassa osoitettu alueen eteläosiin (osa-alueet 1-2). Pääosa kunnan omistamista maista sijaitsee näillä alueilla. Keskittämällä rakentamista näille alueille luodaan edellytyksiä kannattavalle kuntataloudelle sekä tehokkaammalle joukkoliikenteelle ja palvelujen kehitykselle. Tiivis rakenne ja siten lyhyet etäisyydet paikkojen välillä kannustavat myös kävelyyn ja pyöräilyyn.

Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen laaditun ilmastovaikutusten arvioinnin suositusten mukaisesti aluetehokkuudeltaan korkeimpaan **osa-alueeseen 1** on sisällytetty myös Neidonkallion ja Gesterbyn olemassa olevien pientaloalueiden väliin sijoittuva rakentamaton alue, joka on osoitettu asuntoalueeksi (A) pientalovaltaisen asuntoalueen (AP) sijaan. Muutosta tukee myös se, että alue on MAL 2019-suunnitelman mukaista ensisijaista kehittämisvyöhykettä. Kyseistä asuntoaluetta on myös laajennettu. Näin merkittävin osa rakentamisesta, eli tehokkaimman rakentamisen alueet (A) on osoitettu osayleiskaavassa koulukeskusten (Jokirinne, Gesterby) sekä uuden Kirkkonummen hyvinvointikeskuksen läheisyyteen. Lisäksi uudet asuntoalueet kytkettyvät parhaiten joukkoliikenteeseen. Näiltä alueilta palvelut ovat myös parhaiten saavutettavissa kävelen ja pyöräillen. Viereiset asemakaavoitetut Gesterbyn ja Neidonkallion asuinalueet ovat toteutuneet aluetehokkuudeltaan 0,15-0,13 e^a. Osa-alueeseen 1 sisältyy myös Myllytorpan asemakaavahankkeeseen kuuluva asuntoalue (A) Myllykyläntien varrelta, joka on pääosin rakentamaton.

Osa-alueeseen 2 kuuluvat Myllytorpan asemakaavahankkeen muut pientalovaltaiset asuntoalueet (AP). Aluetehokkuudeltaan alueet vaihtelevat 0,1-0,08 e^a. Lisäksi osa-alueetta 2 on myös alueen itäosan laaja, miltei rakentamaton pientalovaltainen asuntoalue. Aluetehokkuudeltaan alueet ovat suhteellisen matalia, sillä AP-merkintä pitää sisällään myös muun muassa alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä

alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita. Osa-alueen 2 alueet ovat osittain rakennettuja, mutta osa-alueella on myös laajoja rakentamattomia alueita.

Osa-alueella 3 Volsintien varrella suuntaa antava tehokkuus on hieman matalampaa (0,08 e^a). Nykyinen haja-asutus keskittyy suurelta osin tälle yleiskaavan mukaiselle asemakaavoittamattomalle maaseutumaiselle asuntoalueelle (A-1). Osayleiskaavan maankäyttöratkaisun myötä alueiden nykytilanteen mukaista hajanaista rakennetta eheytetään ja tiivistetään. Alueiden väljä luonne säilyy osin jatkossakin, mutta tiivyyden on oltava riittävä, jotta esimerkiksi kunnallistekniikan ja lähivirkistysalueiden rakentaminen alueelle on myös taloudellisesti kannattavaa. Täydentämisen periaatteena on, että laajemmat olemassa olevan rakenteen välissä olevat alueet otetaan asumiskäyttöön. Tarkoitus on luoda kohtuullisen tiivistä, mutta silti myös selkeän kylämäistä pientaloasutusta yhteistyössä maanomistajien kanssa.

Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen laaditun ilmastovaikutusten arvioinnin suositusten mukaisesti osayleiskaava-alueen pohjoisimmat pientalovaltaiset asuntoalueet on osoitettu reservialueen merkinnällä (AP/res). Nämä sisältyvät **osa-alueeseen 4**, eli reservialueet voidaan toteuttaa vasta, kun samalla maankäyttömerkinnällä (AP) osoitettu lähialue on lähes toteutunut ja alueelta on osoitettavissa turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet tärkeimpien palvelujen äärelle. Aluetehokkuudeltaan osa-alue 4 on samaa luokkaa kuin osa-alue 3 (0,08 e^a).

Erillispientalojen asuntoalueita (AO/nro, AO-1/nro, AO-2/nro), eli haja-asutusalueita (**osa-alue 5**) ovat Humaljärven eteläranta, Meikon lähialueet sekä osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeisen muutoksen myötä myös Volsintien sekä maisemallisesti arvokkaan Ingelsin peltoalueen (MA) rajaamat alueet. Haja-asutusalueiden mitoituksessa ei ole käytetty aluetehokkuuslukua, sillä kyseisiä alueita ei ole tarkoitus asemakaavoittaa, vaan ne säilyvät nykyisen kaltaisina maaseutumaisina ympäristöinä. Haja-asutusalueille on pääosin osoitettu kunnassa vakiintuneen käytännön mukaisesti Kirkkonummen yleiskaavan 2020 kantatilalaskelman mukaiset laskennalliset rakennuspaikat. Täysin kaikilla tiloilla haja-asutusalueiden mitoitus ei kuitenkaan noudata kantatilalaskelmaperiaatetta, vaan laskelmaperiaatteesta on jouduttu poikkeamaan. Lisäksi on huomiotava, että osayleiskaava ei mahdollista suorien rakennuslupien myöntämistä, joten rakennusluvut myönnetään jatkossakin tapauskohtaisen harkinnan (suunnittelutarveratkaisu / poikkeuslupa) mukaisesti.

Haja-asutusalueelle on osayleiskaavassa osoitettu yhteensä 99 laskennallista rakennuspaikkaa, joista puolet (49) on toteutettu ympärivuotisin erillispientaloina ja viidesosa (19) on toteutettu vapaa-ajan asuntona. Rakennuspaikan vähimmäiskoko määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti, joka osayleiskaavan laadintahetkellä on 3000 m². Täysin rakentamattomia rakennuspaikkoja osayleiskaava-alueella on yhteensä 31, joista Humaljärven etelärannalle sijoittuu vajaa kolmannes. Kuvassa 26 sekä selostuksen liitteessä 12 on esitetty laskennalliset rakennuspaikat kaava-alueella.

Volsintien varren AO-1 alueella on osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen mahdollistettu pinta-alaltaan yli 7500 m² suuruisten AO-1-alueen rakennuspaikkojen jakaminen molempien rakennuspaikkojen liittyttyä alueellisen vesihuollon verkostoon. Tämä on mahdollista viimeistään siinä vaiheessa, kun reservialueet (AP/res) asemakaavoitetaan. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on tällöin 2 500 m². Määräys mahdollistaa kaiken kaikkiaan kuuden rakennuspaikan jakamisen, joista kaksi rakennuspaikkaa AO-1/2 alueella on jo jaettu toteutettujen erillisten sivuasuntojen myötä.

Humaljärven ranta-alueelle (AO/nro, AO-2/nro) ohjeellisia rakennuspaikkoja on osoitettu osayleiskaavassa yhteensä 23. Näistä kaksi on toteutettu ympärivuotisin rakennuksina, ja 12 on toteutettu vapaa-ajan asuntona. Rakentamattomia rakennuspaikkoja alueella on yhdeksän. Humaljärven AO-2 alueella laskennallisten rakennuspaikkojen toteutusta on rajoitettu muun muassa siten, että tilan yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon eli ympärivuotisen rakennuksen. Tilan muut rakennuspaikat on toteutettava loma-asuntona. Näin ollen Humaljärven ranta-alueelle ympärivuotista asumista osayleiskaavalla mahdollistetaan ohjeellisesti yhteensä viidelletoista rakennuspaikalle, joista kaksi on jo toteutunut ympärivuotisin.

Osa-alueiden asukasluokarviot

Osayleiskaavan mahdollistama asukasmäärää arvioitaessa on asumisväljyytenä asemakaavoitettavilla alueilla käytetty 1 asukas/ 50 k-m². Arviot osa-alueiden asukasluvusta on esitetty taulukossa 4. Asukasmäärältään arvioituna osa-alueista suurin tulee olemaan osa-alue 2, joka on myös pinta-alaltaan laajin. Sen asukasluokarvio vuonna 2050 on noin 1700 asukasta, eli väkiluvun odotetaan kasvavan noin reilulla 1600 asukkaalla. Myös osa-alue 3 on pinta-alaltaan laaja. Olemassa oleva asutus (n. 160 as.) huomioiden sen asukasluokarvio tulee alueen toteuduttua olemaan noin 900 asukasta. Osa-alueen 1 asukaslisäys esitetyllä tehokkuudella on arvioitu olevan yli 600 uutta asukasta alueiden toteuduttua. Se vastaa suunnilleen jo toteutuneiden alueiden (Neidonkallio ja Gesterby) nykyistä tehokkuutta.

Taulukko 4. Osa-alueiden suuntaa antavat aluetehokkuudet, arvioitu rakennusoikeus ja asukasluku.

Osa-alue	Suuntaa antava aluetehokkuus	Arvioitu rakennusoikeus (k-m ²)	Nykyinen asukasluku	Asukaslukuarvio v. 2050
Osa-alue 1	0,15	33 600	40	670
Osa-alue 2	0,1-0,08	86 300	75	1 700
Osa-alue 3	0,08	46 200	160	900
Osa-alue 4	0,08	20 550	10	400
Osa-alue 5	AO		170	350
Asemakaavoitetut alueet	0,13-0,15	45 800	880	900

Asukaslukuarvioita laadittaessa haja-asutusalueelle on käytetty mitoitusperustetta 3 asukasta / rakennuspaikka. Vastaavasti AO-alueilla, joilla mahdollistetaan kaksiasuntoinen erillispientalo, eli ns. sivuasunto pääasunnon yhteyteen, on mitoitusperusteena ollut 4 asukasta/ rakennuspaikka. Näin ollen mikäli erillispientalojen asuntoalueilla (AO/nro) kaikki laskennalliset rakennuspaikat toteutetaan ympärivuotisin ja kaksiasuntoisina, niin yhteensä 17 rakentamatonta ja 7 vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosta edellyttävää rakennuspaikkaa tarkoittaisi miltei sata uutta asukasta. Humaljärven ranta-alueella (AO-2/nro) 13 uutta ympärivuotista rakennuspaikkaa tarkoittaisi vastaavasti vajaa 40 uutta asukasta. Volsintien varren AO-1/nro alueilla asukaslukuarvio on noin 45 uutta asukasta, kun toteutumattomien rakennuspaikkojen lisäksi myös kaikki lisärakennuspaikat toteutetaan ympärivuotisin ja kaksiasuntoisina. Käytännössä väestön kasvu haja-asutusalueella on kuitenkin edellä esitettyä maltillisempaa, sillä rakentaminen haja-asutusalueelle on aina harkinnanvaraista ja kaikkien rakentamattomien rakennuspaikkojen toteutuminen kaksiasuntoisina erillispientaloina on epätodennäköistä.

Osayleiskaavan alustavassa tavoiteasettelussa esitettiin suunnittelualueen asukastavoitteeksi 3350-4850 uutta asukasta. Alueen toteuttamisedellytysten tarkastelun myötä luku on tarkentunut. Alustavan rakennusosikeustarkastelun perusteella osayleiskaava mahdollistaisi alueelle teoreettisesti enimmillään noin 3700 uutta asukasta. Kaiken kaikkiaan osayleiskaava mahdollistaa noin 5000 asukkaan sijoittumisen alueelle. Mitä todennäköisimmin väestön kasvu on kuitenkin edellä esitettyä pienempi.

6.2 Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamerkinnät

Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset ilmenevät selostuksen liitteestä 1 ja 2.

6.2.1 Asuntoalue (A) ja pientalovaltainen asuntoalue (AP)

Tehokkaimmin toteutettava asuminen sijoittuu osayleiskaavan eteläosiin ja Volsintien varteen yhdyskuntarakenteen kannalta suotuisille alueille ja kuntataloudellisesti toteuttamiskelpoisille paikoille. Valtaosa uudesta asuntorakentamisesta toteutetaan laatimalla asemakaavat. Asemakaavoitettaville asuntoalueille (A, AP) saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia ja erillispientaloja. Pienkerrostaloja, jotka soveltuvat ympäristöön, saa lisäksi sijoittaa osayleiskaavan asuntoalueelle (A). Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen asuntoalueeksi (A) on osoitettu myös Neidonkallion läheinen, uusi asuntoalue. Lisäksi kyseistä asuntoaluetta on laajennettu, jonka johdosta urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) on poistettu kaavakartalta.

Asuntoalueiden asemakaavas suunnittelussa on otettava huomioon alueilla sijaitsevat luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet (luo). Alueille saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään. Näin alueiden sisältämät luonto- sekä virkistysarvot säilyvät. Yleismääräyksen mukaan rakentamisen sovittamiseen maisemaan, olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin on kiinnitettävä asemakaavavaiheessa erityistä huomiota.

Reservialue (/res)

Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen yksi keskeisin muutos on, että asemakaavoitettavien asuntoalueiden toteuttamisjärjestykseen on otettu vahvemmin kantaa. Osayleiskaava-alueella asemakaavoitus toteutuu vaiheittain siten, että kuntakeskustaa lähinnä olevat alueet asemakaavoitetaan ensimmäisinä. Pohjoisimmat asemakaavoitettavat alueet on osoitettu reservialueen merkinnällä (AP/res). Kaavamääräyksen

mukaan reservialueet voidaan toteuttaa vasta kun lähialueen samalla käyttötarkoituksella (AP) osoitettujen alueiden asuinrakennusoikeudesta vähintään 75 % on toteutunut, ja alueelta on järjestettävissä turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet alueen pääväylille ja palvelujen alueille.

Ensisijaisia kehittämisalueita ovat siis juuri kuntakeskustaa lähinnä olevat alueet. Tätä tukee myös kaavan yleismääräyksiin tehty täydennys, jonka mukaan asemakaavoitettavien alueiden suunnittelussa on otettava huomioon joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn toimintaedellytykset.

6.2.2 Erillispientalojen asuntoalue (AO/nro)

Erillispientalojen asuntoalueita (AO), eli haja-asutusalueita ovat Humaljärven eteläranta, Meikon lähialueet sekä osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeisen muutoksen myötä myös Volsintien sekä maisemallisesti arvokkaan peltoalueen (MA) rajaamat alueet. Yleismääräyksen mukaan kaikilla asumisen alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen sovittamiseen maisemaan, olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin.

Asuntorakentaminen AO-alueilla perustuu pääosin Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaiseen hajaraken-
nusoikeuden määrittelyyn. Täysin haja-asutusalueiden mitoitus ei kuitenkaan noudata tätä ns. kantatilalaskel-
maperiaatetta, vaan laskennan suhteen on tehty poikkeuksia. Osayleiskaavassa erillispientalojen asuntoalu-
etta (AO) koskevan merkinnän numero (/nro) ilmoittaa rakennuspaikkojen laskennallisen, eli ohjeellisen enim-
mäislukumäärän alueella. On huomioitava, että rakennusoikeuslaskelman mukaista enimmäismäärää ei saa
ylittää, mutta rakennuspaikkojen toteutuva lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi muun muassa
taaja-asutuksen muodostumisen tai rakennuspaikan soveltumattomuuden vuoksi. Kaavaselostuksen liitteessä
11 on taulukoitu rakennusoikeuslaskelmat kiinteistökohtaisesti. Liite 11 toimii ohjeena MRL 137 §:n ja 171 §:n
mukaisessa menettelyssä, eli harkittaessa suunnittelutarveratkaisua tai ranta-alueella poikkeamislupaa. Liit-
teessä 12 on esitetty kartalla rakennettujen ja rakentamattomien rakennuspaikkojen ohjeellinen sijoittuminen
osayleiskaava-alueella.

Humaljärven etelärannan suuntainen maakunnallisesti merkittävä viheryhteys on huomioitu osayleiskaavassa
omalla merkinnällä (/eko). Merkintä on osoitettu alueille, joilla kulkee maakunnallisesti tärkeä viheryhteys tai
alueelle, joka on todettu olevan liito-oravan elinympäristöä. Kaavamääräyksen mukaan väylän toimivuus on
turvattava, ja toteutettava tavalla, joka turvaa eläinten liikkumismahdollisuudet. Tästä syystä rakennuspaikko-
jen puustoa on säilytettävä ja hoidettava niin, että erityisesti liito-oravan elinympäristön kannalta riittävä puusto
säilyy. Puustoa voi olla myös tarpeen täydentää uusintaistutuksilla. Näillä alueilla maisemaa muuttava maan-
rakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin
MRL 128 §:ssä on säädetty.

Hajarakennusoikeuden määrittely Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisesti

Kirkkonummen yleiskaavan 2020 hajaraken-
nusoikeuden määrittelyn perustana käytetään Porkkalan vuokra-
alueen takaisin luovutuksen 30.6.1956 mukaista kiinteistöjaotusta. Näitä tiloja kutsutaan kantatiloiksi. Tilan
rakennusoikeus määräytyy kantatilan pinta-alan mukaan taulukon 5 mukaisesti, ellei sitä yleiskaavan liittyvän
erillisen rakennusoikeuslaskelman yhteydessä ole toisin määriteltä. Hajarakennusoikeus on määriteltä tilakoh-
teisesti yleiskaavassa muun muassa Meiko-Evtskog alueella.

Taulukko 5. Rakennusoikeuden määräytyminen Kirkkonummen yleiskaavan 2020 (§ 2) mukaisesti.

Kantatilan pinta-ala vähintään	Kantatilan rakennuspaikkojen lukumäärä
Itsenäinen tila (rakennusjärjestyksen minimi)	1
2 ha	2
5 ha	3
8 ha	4
16 ha	5
jonka jälkeen yksi rakennuspaikka lisää jokaista täyttä 8 ha kohti	

Kirkkonummen yleiskaavan 2020 hajaraken- nusoikeuden määrittelystä poikkeaminen

Laskennallisten rakennuspaikkojen määrä ei kaikilla tiloilla noudata Kirkkonummen yleiskaavan hajaraken-
nusoikeuden mukaista laskentaa, rakennuspaikkoja on osoitettu osayleiskaavassa vähemmän. Näin on toimittu
tilojen 257-450-1-8 (Sigurds) sekä tilan 257-450-3-31 (Ekby I) osalta.

Tilan Sigurds laskennallisten rakennuspaikkojen määrä on huomattavan suuri ottaen huomioon sen sijainti
Meiko-Lapträsk Natura-alueen, maakunnallisesti merkittävän Humaljärven kulttuurimaisema-alueen sekä

maisemallisesti arvokkaan Ingelsin peltoalueen läheisyydessä. Lisäksi Uusimaa-kaavassa 2050 osoitettu viheryhdeystarve kulkee alueen läpi. Kaikkia laskennallisia rakennuspaikkoja ei ole voitu näistä syistä osoittaa tilalle Sigurds. Tilalla Sigurds on Kirkkonummen yleiskaavan hajarakennusoikeuden, eli ns. kantatilalaskelman mukaisesti yhteensä 17 rakennuspaikkaa, joista viisi on toteutettu. Toteuttamatta olevista (12) rakennuspaikoista osoitetaan osayleiskaavassa puolet, eli kuusi.

Myös kiinteistön Ekby I suhteen on poikettu Kirkkonummen yleiskaavan mukaisesta kantatilalaskennasta. Kiinteistöllä on kantatilalaskennan mukaisia rakennuspaikkoja yhteensä kolme, joista vain yksi on siirretty saman maanomistajan toiselle tilalle, olemassa olevan asutuksen läheisyyteen. Kaksi laskennallista rakennuspaikkaa jää osoittamatta osayleiskaavassa johtuen taajama-asutuksen muodostumisen vuoksi.

Vertailu Kirkkonummen rakennusjärjestykseen

Erillispientalojen asuntoalueet (AO) sijaitsevat ympäristöllisesti herkimmillä alueilla Humaljärven sekä Meikon suojelualueiden läheisyydessä, joten asuinrakennusten kerrosalaa on rajoitettu Kirkkonummen rakennusjärjestyksen sallimasta. Näin myös uudisrakentaminen sopii paremmin ympäristöön. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen erillispientalon sekä siihen liittyviä talusrakennuksia. Erillispientalon kerrosala saa olla enintään 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosaluku on kaksi.

Yleismääräyksissä on huomioitu poikkeuksena Asunto Oy Humaljärven Helmen (kiinteistö 257-435-1-62) olemassa oleva rakentamisen määrä. Kiinteistö muodostaa yhden rakennuspaikan, mutta sen kokonaiskerrosala poikkeaa muista erillispientalojen asuntoalueista (AO) siinä, että kyseisen kiinteistön kokonaiskerrosala saa olla enintään 1300 k-m².

Osayleiskaavassa mahdollistetaan kaksiasuntoiset erillispientalot, eli erillispientalon kerrosalaan saa sisältyä pääasunnon lisäksi enintään 40 k-m² asunto kuitenkin niin, että rakennuspaikalla on enintään kaksi asuntoa. Näin voidaan mahdollistaa alueella useamman sukupolven asuminen samassa pihapiirissä.

Alueella ei sallita erillisten sivuasuntojen rakentamista. Erilliset sivuasunnot on katsottu Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) sekä Helsingin hallinto-oikeuden (HHO) päätöksissä (mm. KHO 1.12.2016; HHO 4.7.2017; KHO 4.9.2017) muodostavan uuden, oman rakennuspaikan ja johtavan suunnittelemaan asutuksen liisääntymiseen kunnassa. Tämän on nähty aiheuttavan haitallista yhdyskuntakehitystä ja näin ollen haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kirkkonummi on oikeuskäytännön pohjalta linjannut, että sivuasuntoja ei Kirkkonummella pääsääntöisesti voida myöntää Suomen ympäristökeskuksen (Syke) taajamatarkastelussa osoitetulle taajama-alueelle. Sillä tällöin sivuasuntojen myötä velvoite asemakaavoitukselle ja vesihuollon järjestämiselle ylittyy. Osayleiskaavassa erillispientalojen asuntoalueet (AO) sijaitsevat lisäksi etäällä kuntakeskuksesta, ympäristöllisesti herkimmillä alueilla tai maisemallisesti arvokkaiden alueiden läheisyydessä, jolloin myös näistä syistä rakentamisen määrän merkittävä lisääminen näillä alueilla ei ole tarkoituksenmukaista.

6.2.3 Erillispientalojen asuntoalue, jolla mahdollista rakennuspaikan jakaminen rakennuspaikkojen liittyttä alueelliseen vesihuoltojärjestelmään (AO-1/nro)

Erillispientalojen asuntoalueen, eli AO/nro alueen lisäksi on indeksoinnilla eroteltu mitoitukseltaan ja toteutukseltaan siitä poikkeavat alueet (AO-1, AO-2). Volsintien varren sekä maisemallisesti arvokkaan Ingelsin peltoalueen (MA) rajaamat asuntoalueet on osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen osoitettu asemakaavoitettavien pientaloalueiden (AP) sijaan erillispientalojen asuntoalueeksi, jolla mahdollistetaan yli 7500 m² kokoisten AO-1 alueen rakennuspaikkojen jakaminen molempien rakennuspaikkojen liittyttä alueelliseen vesihuollon verkostoon. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on tällöin 2 500 m². Kaiken kaikkiaan osayleiskaava mahdollistaa Ingelsin tilan kahden rakennuspaikan sekä Coros-Ingelsin tilan niin ikään kahden rakennuspaikan kaksinkertaistamisen AO-1/6 sekä AO-1/4 alueilla. Rakennusoikeuden osalta määrätään samoin kuin erillispientalojen asuntoalueilla (AO/nro). Erillisellä yleismääräyksellä AO-1/6 alueella on lisäksi rajoitettu liikenneturvallisuus syistä ajoneuvoliittymien määrää Volsintielle. Liittymiä saa toteuttaa enintään neljä.

6.2.4 Erillispientalojen ja loma-asuntojen asuntoalue (AO-2/nro)

Osayleiskaavassa mahdollistetaan Humaljärven ranta-alueen loma-asuntoalueen (RA) muuttaminen osittain ympärivuotiseen asumiseen. Ranta-alueen kaavoituksessa on huomioitava MRL:n 73 § mukaiset erityiset sisältövaatimukset. Tästä syystä ympärivuotista asumista ja rantavyöhykkeelle rakentamista on rajoitettu siten, että osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaisen tilan yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon tai loma-asunnon. Tilan muut mahdolliset rakennuspaikat on toteutettava loma-asuntoina. Lisäksi tilan rakennuspaikoista vain yksi saa sijaita rantavyöhykkeellä, muut rakennuspaikat on toteutettava vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Näin ollen Humaljärven AO-2 alueilla ympäri-

vuotinen asuminen sekä rantavyöhykkeelle rakentaminen mahdollistetaan ohjeellisesti vain kymmenelle rakennuspaikalle.

Hallituksen esityksen (HE 79/1996) mukaisesti rantavyöhyke tulkitaan vyöhykkeeksi, jonka luonnonolosuhteisiin vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Rantavyöhykkeen leveys vaihtelee maaston muodoista, kasvillisuudesta ja muista olosuhteista riippuen. Maisemallisen vaikutuksen osalta ratkaisevia ovat maaston muodot ja rannan kasvillisuus. Rantavyöhykkeen voidaan siis katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pitemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (KHO 5425/2016).

Kaavamääräyksen mukaisesti rakennukset on liitettävä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, mikäli se on kohtuullisesti järjestettävissä. Mikäli rakennusta ei voida liittää yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, suositellaan useamman rakennuspaikan tai alueittain yhteistä talousveden hankintaa sekä jätevesien käsittelyä. Ennen jätevesien käsittelyjärjestelmän rakentamista on erillisillä tutkimuksella ja tarkemmalla suunnittelulla osoitettava, ettei toimenpiteestä aiheudu ympäristölle haittaa. Myös rakennusoikeutta on rajoitettu verrattuna muihin erillispientalojen asuntoalueisiin (AO). Erillispientalon rakennusoikeus on enintään 250 k-m², ja loma-asunon rakennusoikeus on enintään 150 k-m². Alueella ei sallita sivuasuntojen rakentamista.

6.2.5 Maatilojen talouskeskusten alue (AM)

Osayleiskaavassa on osoitettu kaksi maatilojen talouskeskusten aluetta. Alueelle saa sijoittaa maatilaa asuin- ja talousrakennuksia sekä maatilataloutta palvelevia rakennuksia sekä näihin liittyviä sivuelinkeinoja palvelevia rakennuksia. Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaista tilaa kohden saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta. Asuinrakennusten kerrosala saa olla enintään 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosaluku on kaksi. Uudisrakentaminen on sijoitettava pihapiiriä täydentäen ja ympäristö huomioon ottaen. Yleismääräyksen mukaan kaikilla asumisen alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen sovittamiseen maisemaan, olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin.

6.2.6 Työpaikat ja palvelut

Volsintien ja Myllykyläntien risteuksen läheisyyteen, osayleiskaavan eteläosaan osoitetulla palvelujen ja hallinnon alumerkinnällä (P) mahdollistetaan esimerkiksi päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle. Myös Neidonkallion asemakaavoitetun alueen itäpuolelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue, jossa sijaitsee Neidonkallion päiväkoti.

Osayleiskaavan länsiosassa, erillispientalojen asuntoalueelle (AO/1) on osoitettu työpaikka-alueen kohdemerkintä, jolla halutaan turvata olemassa olevan yrityksen toiminta. Alueelle saa sijoittaa sellaisia työpaikka-alueen toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriöitä, ja joiden kerrosala saa olla enintään 750 k-m². Tiloihin on mahdollista sijoittaa myös työntekijöiden asuin- tai sosiaaliloja enintään 75 k-m² verran.

Alueen yritysmautoisen hevostoiminnan jatkuminen halutaan turvata osoittamalla hevostoiminnan kohdemerkinnällä (HE) alueet, joille saa sijoittaa asuin-, talli- ja talousrakennuksia sekä hevoselinkeinotoimintaan liittyviä liikerakennuksia. Nämä sijaitsevat erillispientalo- sekä asemakaavoitettavilla pientaloalueilla.

Osayleiskaavassa on suunnittelualueen länsiosassa, Korsolammentien päässä olevalle retkeily- ja ulkoilualueelle (VR) sallittua sijoittaa matkailu- ja virkistystoimintoja palvelevan rakennuksen. Näin osayleiskaava mahdollistaa esimerkiksi Meikon luontokeskuksen tai vastaavan matkailu- tai virkistyspalveluja tuottavan yritystoiminnan.

6.2.7 Liikenne

Osayleiskaavan liikennejärjestelmä tukeutuu vahvasti olemassa olevaan liikenneverkkoon. Volsintie ja Myllykyläntie säilyvät ensisijaisina yhteyksinä kohti kuntakeskustaa. Tieliikenteen yhteystarpeet on osayleiskaavassa osoitettu uusille asemakaavoitettaville asuntoalueille Gesterbyntieltä sekä Myllykyläntieltä. Yhteystarpeet on osoitettu osayleiskaavassa ohjeellisina ja niiden tarkempi suunnittelu tehdään myöhemmässä vaiheessa asemakaavoituksen yhteydessä. Osayleiskaavaluonnoksessa ja -ehdotuksessa esitetyt yhteystarpeet, eli Ingelsintien jatko Gesterbyntielle sekä yhteys Myllykyläntieltä etelään kohti Ravalsia ja Lindalia on poistettu, sillä osayleiskaavan maankäyttöratkaisujen myötä niiden liikenteellinen merkitys on erittäin vähäinen ja kustannukset suuret.

Osayleiskaavan alueella tai sen lähialueella vuorobussiliikennettä on Volsintiellä sekä Vilhonkummunttiellä ja Gesterbyntiellä. Joukkoliikenteen pääyhteys tulee jatkossakin kulkemaan Volsintietä pitkin. Joukkoliikenteen kehittäminen edellyttää riittävän määrän asukkaita, joten nykyisiin vuorobussilinjoihin ei tule merkittäviä

muutoksia lähivuosien aikana (tilanne v. 2022). Osayleiskaavan mukainen verraten tehokas maankäyttö luo kuitenkin pohjaa linja-autoliikenteen osoittamiseen Volsintielle sekä lisäksi Myllykyläntielle ja edelleen Meikon retkeily- ja luonnonsuojelualueelle. Asukasmäärän kasvun sekä jo nyt merkittävien Meikon kävijämäärien vuoksi joukkoliikennetyhteyden osoittaminen Myllykyläntielle on perusteltua. Meikon alueella retkeilee vuosittain yli 37 000 kävijää, jotka pääsääntöisesti tulevat paikalle henkilöautoin. Muun muassa pysäköinti on tästä syystä todettu alueella riittämättömäksi.

Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen Myllykyläntien puoliväliin on lisätty uusi pysäköimisalueen kohdemerkintä (LP). Pysäköintialueen läheisyyteen on toteutettavissa myös linja-autoliikenteen kääntöpaikka, joka mahdollistaa kohtuullisen joukkoliikennetarjonnan Myllykyläntielle. Linja-autojen kääntöpaikan yhteydessä pysäköintialue palvelee liityntäpysäköintinä sekä autoille että pyörille. Lisäksi se mahdollistaa uuden sisääntuloväylän Meikon retkeilyalueelle, sillä uudelta pysäköintialueelta (LP) on osoitettu myös uusi ulkoilureittiyhteys Meikon retkeilyalueelle. Näin ollen linja-autoliikenteen kääntöpaikka palvelisi myös Meikon retkeilijöitä mahdollistaen autottoman yhteyden Meikon retkeilyalueelle matkakeskuksesta. Myös mahdollinen palstaviljelyalue/ siirtolapuutarha (MT-1) Myllykyläntien varressa lisää tulevaisuudessa julkisen liikenteen käyttäjämääriä sekä edellytyksiä turvallisille kävely- ja pyöräily-yhteyksille.

Mahdollisuudet liityntäpysäköintiin niin henkilöautoille kuin myös pyöräilijöille täydentävät joukkoliikenteen saavutettavuutta ja kilpailukykyä. Tästä syystä liityntäpysäköinnin edistäminen on myös Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava-alueella keskeistä. Tulevaisuudessa liityntäpysäköinnin kysyntä tulee todennäköisesti kasvamaan ruuhkien laajetessa ja pitkittyessä Helsingin seudun pääväylillä. Kaava-alueelle sekä sen lähialueelle on mahdollistettu yhteensä kolme liityntäpysäköintipaikkaa, jotka on mahdollista toteuttaa henkilöautojen sekä polkupyöräilyn liityntäpysäköintinä.

Muut pysäköimisalueen kohdemerkinnät (LP) on osayleiskaavassa osoitettu Volsintien varteen, osayleiskaavan pohjoisosaan, jossa se palvelee Humaljärven rannassa sijaitsevaa uimarantaa ja veneilytoimintaa. Myös Korsolammentien päätyyn on osoitettu pysäköimisalueen kohdemerkintä palvelemaan mahdollista Meikon matkailupalvelutoimintaa sekä alueen muuta virkistyskäyttöä. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen myös Gesterbyntien varteen on lisätty pysäköimisalueen kohdemerkintä. Kaavaselostuksen liitteessä 21 on esitetty kartalla autoliikenteen, joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn verkostojen kehittämiskaaviot osayleiskaavan toteutuessa.

6.2.8 Virkistys- ja ulkoilualueet

Osayleiskaavassa on osoitettu runsaasti virkistysalueita. Lähivirkistysalueita (VL) on osoitettu tiiviimmin asemakaavoitettavien asuntoaluevarausten läheisyyteen (A, AP). Asuinalueiden läheiset virkistysalueet ovat oleellisia, jotta Meiko-Lapträsk Natura-alueeseen kohdistuvaa virkistyskäyttöä voidaan keventää. Virkistysalueiden yksityiskohtainen suunnittelu tehdään laadittaessa asemakaavat. Osayleiskaavan nähtävillä olon jälkeen Neidonkallion ja Gesterbyn pientaloalueiden tuntumassa sijainnut aluevaraus urheilu- ja virkistyspalveluille (VU) on poistettu. Muutos on tehty ilmastovaikutusten arvioinnin suositusten mukaisesti, jotta saadaan tehostettua Neidonkallion läheistä uutta asuntoaluetta, joka jo nykyisellään kytkeytyy hyvin joukkoliikenteeseen ja josta palvelut ovat saavutettavissa kävelen ja pyöräillen.

Osayleiskaavan lähivirkistysalueet (VL) toimivat virkistykseen lisäksi myös ekologisina yhteyksinä sekä sisältävät luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita (luo), joten tämä on otettava huomioon virkistysalueiden asemakaavasunnittelussa. Tästä syystä lähivirkistysalueilla (VL) sekä retkeily- ja ulkoilualueella (VR) maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

Lähivirkistysalueiden (VL) lisäksi myös suojelualueet (SL), retkeily- ja ulkoilualue (VR) sekä maa- ja metsätalousalueet (MA, MU, MY) toimivat osana maakunnallisesti sekä paikallisesti merkittävää ekologista verkostoa. Suunnittelualueella maa- ja metsätalousalueiksi osoitetut alueet toimivat virkistysalueina jokamiehen oikeudella aiheuttamatta haittaa maanomistajalle. Myös luonnonsuojelualueille (SL) kohdistuu virkistyskäyttöä.

Osayleiskaavassa on osoitettu ohjeellisena pääulkoilureitit sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteydet. Reitistö on yhteen sovitettu läheisten osayleiskaavojen, Kuntakeskuksen 1. vaiheen sekä Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavojen kanssa. Reitistön tarkempi suunnittelu tullaan tekemään asemakaavoitettavaksi osoitetuilla alueilla vasta asemakaavoituksen yhteydessä ja muilla alueilla tarkemman ulkoilupolkuverkoston suunnittelun yhteydessä. Reittien tarkempi sijainti ja linjaukset arvioidaan yksityiskohtaisemmin tarkemman suunnittelun yhteydessä. Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alueen länsiosaan, Myllykyläntien varteen on lisätty kunnanhallituksen evästyksen mukaisesti uusi ohjeellinen ulkoilureitti Meikon retkeily- ja suojelualueille. Reitti perustuu Meikon luonnonsuojelualueen itäosan ja Timmermossenin aarnimetsän luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelmaan (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2018).

Humaljärven lounaisrannalle on osoitettu uimapaikka, jonka sijainti on ohjeellinen. Tarkka paikka osoitetaan laadittavassa asemakaavassa. Osayleiskaavan luoteisosaan on osoitettu kaksi saunarakennusta (sa) Mustjärven ja Humaljärven rannalle. Mustjärven rannalla sijaitseva saunarakennus on ollut olemassa osayleiskaavan hyväksymisajankohtana.

Osayleiskaavan koillisosaan on osoitettu virkistystoimintaa palveleva rakennuksen kohdemerkintä (rm), joka mahdollistaa määräaikaisen rakennuksen muuttamisen pysyväksi. Rakennuksen rakennusoikeus saa olla enintään 200 k-m². Kaava-alueen länsiosan retkeily- ja ulkoilualueelle (VR) on Meikon luonnonsuojelualueen virkistyskäytön ja matkailupalvelutoiminnan monipuolistamiseksi kaavassa mahdollistettu matkailu- ja virkistystoimintoja palvelevan rakennuksen (RM) sijoittaminen. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 750 k-m².

6.2.9 Maa- ja metsätalousalueet

Humaljärven eteläpuoleisella Ingelsin metsän alueelle on muodostunut epävirallisesti monipuolinen ulkoiluverkosto. Tämä on osoitettu kaavassa laajana maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamista varten (MU). Maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), sijaitsee Meikon luonnonsuojelualueen sekä Humaljärven lähialueilla. Osa alueista on luontoinventoinnissa todettu erityisen merkittäviksi luonnon monimuotoisuuden kannalta. Ingelsin peltoaukea on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA), jonka säilymisen edellytys on viljelyn jatkuminen. Peltoaukealla sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen kuitenkin niin, etteivät rakennukset sulje näkymiä.

Osayleiskaavan yleismääräysten mukaisesti suurin osa maa- ja metsätalousalueista (MA, MU ja MY) toimii osana maakunnallisesti sekä paikallisesti merkittävää ekologista verkostoa. Alueiden maankäyttöä suunniteltaessa on ekologisen verkoston yhteydet turvattava. Edellä mainituilla alueilla (MA, MU, MY) maisemaa muuttava maanrakennustyö ja muu tähän verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty.

Alueella toimivien peltotilojen toimintaedellytykset pysyvät pääosin ennallaan. Peltoalueista on osa osoitettu osayleiskaavassa kokonaan tai reunoiltaan asuinrakentamiseen. Tämä edellyttää huolellista suunnittelua ja uusien rakennusten sovittamista hienovaraisesti maisemaan asemakaavoituksen yhteydessä. Maatalousalueeksi (MT, MT-1) on osoitettu osayleiskaavassa kuusi peltoaluetta. Maatalousalueet ovat tarkoitettu maatalouden harjoittamiseen ja alueilla sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen suljematta avoimia näkymiä.

Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen viljelykäytössä olevat peltoalueet Volsintien sekä Myllykyläntien varrella on osoitettu maatalousalueiksi (MT) lähivirkistysalueen (VL) sijaan. Lisäksi Myllykyläntien varren maatalousalueen merkintä (MT) on muutettu maanomistajan esityksestä palstaviljelyn ja/ tai siirtolapuutarhan sallivaksi aluemerkinäkseen (MT-1). Alue on säilytettävä rakentamattomana lukuun ottamatta maataloutta ja palstaviljelytoimintaa palvelevaa rakentamista sekä siirtolapuutarhatoimintaa, jonka toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista ja alueen liittämistä alueelliseen vesihuoltojärjestelmään.

6.2.10 Pinta- ja pohjavedet

Vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue (piv)

Humaljärvi on osoitettu osayleiskaavassa vesialueena (W) sekä vedenhankinnan kannalta arvokkaana pintavesialueena (piv). Myös Meiko on osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaana pintavesialueena maakuntakaavan mukaisesti. Lisäksi näiden vesistöjen valuma-alueet on osoitettu piv-merkinnällä. Nämä pintavesialueet ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja voivat olla tai ovat yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeitä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vesiensuojelun näkökohdat on otettava huomioon siten, ettei vesialueen käyttöä vedenhankintaan vaaranneta ja että pintavesien hyvä tila säilytetään tai saavutetaan.

Pohjavesialueet (pv-1)

Osayleiskaavan luoteisosassa sijaitseva, vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue (Kvarnby 012570 I lk.) on osoitettu osayleiskaavassa (pv-1).

Pohjavesialueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Kaavamääräyksen mukaan alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä rajoittavat vesilaissa säädetty pohjaveden muuttamiskielto ja ympäristönsuojelulaissa säädetty pohjaveden pilaamiskielto. Alueella on pohjavesien suojelemiseksi voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä kuten kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. Lupaa ei kuitenkaan tarvita vedenhankintaan tai tulvantorjuntaan liittyviin MRL:n 128 §:n mukaisiin toimenpiteisiin. Alueella on myös maalämpökaivokielto.

Jätevesien johtamisesta ei ole annettu kaavassa määräyksiä, koska sitä koskevat määräykset on esitetty Kirkkonummen kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä. Ympäristösuojelumääräyksissä on esitetty öljysäiliöitä koskevia määräyksiä. Pohjavesialueella ei saa varastoida eikä käyttää vaarallisia kemikaaleja. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat aiheuttaa haittaa pohjaveden määrällä tai laadulle.

6.2.11 Yhdyskuntatekninen huolto

Osayleiskaavasta suurin osa asemakaavoitetaan vaiheittain. Uudenmaan ELY-keskuksen ylläpitämät tied muuttuvat asemakaavoituksen myötä kunnan kaduiksi. Katuverkon lisäksi kunta vastaa osayleiskaavan virkistysreittien suunnittelusta, toteuttamisesta ja ylläpidosta, mikäli alueen maanomistajat sen sallivat. Niiden toteuttaminen tehdään vaiheittain ja merkittävä osa niistä rakennetaan toteutettaessa asemakaavoja.

Vesihuolto ja hulevedet

Kirkkonummen Vesi -liikelaitos toteuttaa vesihuollon asemakaavoitettaville alueille, kun asemakaavojen toteuttamisesta on tehty päätökset. Osayleiskaavan laadinnan rinnalla on valmistunut Kirkkonummen Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2018). Siinä on esitetty vesi- ja viemärijohdon linjaukset osayleiskaavan asemakaavoitettaville alueille alustavine kustannusarvioineen. Laadittaessa asemakaavat vesihuollon linjaukset ja putkikoot tarkentuvat alueen maasto- ja maaperätietojen sekä asemakaavojen mahdollistamien tonttien mukaisesti. Vesihuollon yleissuunnitelma on selostuksen liitteenä 14.

Osayleiskaavassa on osoitettu kohdemerkinnöin (HV) hulevesien hallintaa varten varatut alueet. Nämä ovat ohjeellisia ja perustuvat alueella laadittuun hulevesiselvitykseen (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2019). Hulevesiselvityksen suunnitelmakartassa esitetyt mahdollisten viivytyspaikkojen koot ja muodot ovat suuntaa antavia ja hulevesijärjestelmien tarkempi muotoilu, mitoitus ja sijoittaminen on tehtävä tarkemmassa suunnittelu- vaiheessa asemakaavan yhteydessä.

Hulevesiä koskevan yleismääräyksen mukaan hulevesien hallintatoimenpiteisiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hulevesien hallinnan suunnittelussa on käytettävä hyväksi mahdollisuuksien mukaan olemassa olevia uomia ja luontaisia maastonmuotoja. Hulevesiä ei saa johtaa puhdistamattomina vesistöihin, vaan hulevedet on ennen johtamista käsiteltävä viivyttävillä ja puhdistavilla rakenteilla niiden syntypaikoilla. Mahdollisuuksien mukaan hulevesiä on vähennettävä esimerkiksi läpäisevillä päällysteillä.

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma. Lisäksi Humaljärven erillispientalojen asuntoalueilla (AO/nro) on rakennusluvan yhteydessä laadittava hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on esitettävä myös rakentamisen aikaiset hulevesien hallintajärjestelyt.

Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan on kiinnitettävä jatkosuunnittelussa erityistä huomiota. Työmaa- vesistä aiheutuvia vaikutuksia on vähennettävä työmaakohtaisilla järjestelyillä. Lisäksi jatkosuunnittelussa on hyvä huomioida, että yleisille alueille suunniteltavat hulevesiratkaisut saataisiin käyttöön jo alueen rakentamis- vaiheessa. Humaljärven erillispientalojen asuntoalueilla (AO/nro) on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan. Koska alue rakentuu poikkeusluvoin, on rakentamisen aikainen hulevesien hallinta järjestettävä laatimalla hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

Voimalinja ja sähköasemat

Osayleiskaavan eteläosaan on linjattu 110 kv:n voimajohto Espoo-Inkoo (z). Johtoalue muodostuu 28 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmiin puolin olevista kymmenen metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle. Kaavamääräyksen mukaisesti johtokäytävään on sallittua sijoittaa myös lisää uusia voimajohtoja. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Voimajohto- alueella myös puuston kasvua on rajoitettu. Laadittaessa alueen asemakaavaa on huomioitava Säteilyturva- keskuksen suositukset.

Voimajohdon eteläpuolella on Gesterbyn sähköasema, jonka sijaintia on muutettu osayleiskaavassa uusien johtojärjestelyjen kannalta parempaan paikkaan. Toinen sähköasema sijaitsee Ingelsinmetsässä. Sähköasemien sijainnit on merkitty kaavakarttaan yhdyskuntateknisen huollon alueen merkinnällä (ET).

6.2.12 Hiilineutraalisuus

Osayleiskaavan hiilineutraalisuutta koskevien yleismääräysten mukaisesti alueella on edistettävä ilmasto- myönteistä suunnittelua tarkoituksenmukaisilla toteutuskeinoilla, sekä pyrkimällä kompensoimaan hiilinielujen

ja -varastojen vähentymistä muun muassa energiamuotojen valinnoilla, toimintojen ja rakennusten sijoittumisella ja energiatehokkuudella, viherrakenteen määrän vahvistamisella ja puurakentamisen edistämällä. Kei-not ovat ohjeellisia, ja vasta asemakaavavaiheessa voidaan tarkemmin ohjata niiden toteutumista.

Hiilineutraalisuutta koskevien yleismääräysten lisäksi myös asemakaavoitettavia alueita koskevat yleismääräykset tukevat ilmastotavoitteiden saavuttamista. Asemakaavoitettavien alueiden suunnittelussa on otettava huomioon joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn toimintaedellytykset. Lisäksi asemakaavoitettavilla alueilla on yleismääräyksen mukaisesti turvattava riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistys- ja puistoalueet sekä virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Nämä yhteydet toimivat myös ekologisen verkoston yhteyksinä.

Liitteessä 20 on tarkemmin esitetty, miten osayleiskaavaratkaisussa on huomioitu ilmastovaikutusten arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2022) mukaiset suositukset.

6.3 Erityispiirteet ja suojelukohteet

6.3.1 Luonnonympäristö

Luonnonsuojelualueet (SL) ja Natura 2000-verkoston kuuluva alue

Natura 2000 -verkoston kuuluvan alueen rajaus on lisäksi esitetty kaavassa. Alueen länsiosassa Meikon luonnonsuojelualueet ja Meiko-Lapträskin Natura 2000 -alue on osoitettu osayleiskaavassa lisäksi luonnonsuojelualueina (SL). Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen osayleiskaavan itäosaan, laajan MU-alueen keskelle on osoitettu maanomistajan esityksestä uusi luonnonsuojelualue (SL). Myös luonnonsuojelulain 29 §:n mukaiset suojellut luontotyypit, tarkemmin Humaljärven alueella sijaitsevat pähkinäpensaslehdot (Luontotieto Keiron Oy:n selvityksen kohdenumerot 4/1 sekä 7/1) on osoitettu osayleiskaavassa myös luonnonsuojelualuemerkinä osayleiskaavaehdotuksessa esitetyn s-2 osa-aluemerkinnän sijaan.

Edellä kuvatut alueet ovat luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita. Suojeltavaksi tarkoitettujen kohteiden olemassaolo on lailla turvattu sen jälkeen, kun Uudenmaan ELY-keskus on tehnyt niistä rajauspäätöksen ja saattanut sen maanomistajan tiedoksi. Alueilla on kaavamääräyksen mukaisesti kielletty toimenpiteet, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu suojelualue tai tavoitteena on perustaa sellainen. Myös maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty. Myös alueella liikkumista ohjataan.

Luonnonmuistomerkki (sl (137))

Tammikylässä Isontammentien päässä sijaitseva tammi on osoitettu osayleiskaavassa luonnonmuistomerkiksi Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisesti. Kyseinen tammi on luonnonsuojelulain 23 §:n mukaan rauhoitettu luonnonmuistomerkki, jonka vahingoittaminen tai turmeleminen on kielletty. Numero suluissa viittaa Kirkkonummen yleiskaavan suojelukohteiden luetteloon.

Arvokas geologinen muodostuma

Suojelualueen (SL) ulkopuolella sijaitseva valtakunnallisesti hyvin arvokas kallioalue Kittelberget-Urbysberget on rajattu ja osoitettu arvokkaan geologisen muodostuman merkinnällä. Tämä maakunnallisesti arvokas kallioalue sisältää maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja. Alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteuttaessa ei saa luonnonesiintymiä turmella eikä aiheuttaa huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia luonnonolosuhteissa.

Puhdistettava/ kunnostettava maa-alue (saa)

Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavakartalle, Korsolammentien pohjoispuolelle on lisätty merkintä puhdistettavasta/ kunnostettavasta maa-alueesta (saa). Pilaantuneesta maa-alueesta on kerrottu tarkemmin kaavaselostuksen kappaleessa 3.3.10. Kaavamääräyksen mukaisesti alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava mikäli alueella tehdään kaivuutöitä. Toimenpiteistä on ilmoitettava Uudenmaan ELY-keskukseen.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo)

Osayleiskaavan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo) perustuvat alueen luontoselvitykseen (Luontotieto Keiron Oy, 2014) sekä pienvesiselvitykseen (Silvestris luontoselvitys Oy, 2019). Kaavakartalle luo-alueiksi on merkitty maakunnallisesti arvokkaat ja paikallisesti erittäin arvokkaat kohteet (4-3). Kaavamääräyksen mukaan luo-merkinnällä osoitetuilla alueilla luonnonarvoja heikentävät

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava

toimenpiteet on kielletty. Sulkeissa oleva numerointi viittaa kohdenumeroon selvityksessä sekä kaavaselostuksen liitteen 7 taulukoihin, joissa mainittu alueiden merkittävät luontoarvot. Lisäksi luo-alueista on erillinen liitekartta (liite 8).

Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävän alueen (luo) määräystä on tarkennettu, siten että vesien- ja luonnonhoidon kannalta perustellut toimenpiteet ovat sallittuja. Tarkennuksella halutaan mahdollistaa esimerkiksi kaksitasouoman rakentaminen alueen jokeen (Ingelsån, Kvarnbyån), niin että maanviljelyn ja vesiensuojelun intressit on mahdollista yhdistää.

Luonnonsuojelualueella (SL) sijaitsevia luo-kohteita ei ole erikseen merkitty kaavakartalle. Esimerkiksi suurin osa pienvesiselvityksen kohteista sijaitsee kokonaan luonnonsuojelualueilla. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo) on pyritty mahdollisuuksien mukaan osayleiskaavassa osoittamaan aluevarauksin, joilla luontoarvojen säilyminen on turvattu. Osayleiskaavassa luo-kohteita on lähivirkistys-alueilla (VL), maa- ja metsätalousalueilla (MA, MY, MU) sekä asuntoalueilla (AP, AO). Asemakaavavaiheessa on tarkemman suunnittelun keinoin otettava huomioon nämä luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet (luo) ja turvattava niiden luontoarvojen säilyminen.

Taulukko 6. Luonnonsuojelualueet (SL) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo).

Osayleis-kaava-merkintä	Aluevaraus osayleis-kaavassa	Kohdenimi (kohdenumero selvityksessä)	Luonto-arvo (0-5)	Selvitys
	SL	Volsintien itäpuolen pähkinäpensasto (1/1)	4	Luontotieto Keiron Oy
	SL	Volsintien länsipuolen pähkinäpensasto (32/2)	4	"
	SL	Humaljärven rannan pähkinäpensaslehto (4/1)	4	"
	SL	Humaljärven pähkinäpensaslehto (7/1)	4	"
luo (69/2)	SL/ VL	Timmermossenin aarnimetsä (69/2)	4	"
luo (8/1)	VL	Humaljärven rannan saniaislehto (8/1)	3	"
luo (51/1)	MU	Ingelsin saniaiskorpi (51/1)	3	"
luo (61/1)	AP/ VL	Frankinoja/ puro (61/1)	3	"
luo (38/2)	VL/ AP	Kvarntorpsbergetin metsä (38/2)	3	"
luo (41/2)	MY	Tallbackabergen lehtipuumetsikkö (41/2)	3	"
luo (61/2)	VL	Ingelsån alajuoksu (61/2)	3	"
luo (53/2)	VL	Myllykyläntien lehto (53/2)	3	"
luo (68/2)	SL/ VL	Timmermossintien lähisuo (68/2)	3	"
	SL	Timmermossenin kalliometsä (70/2)	3	"
luo (72/2)	MY/ SL	Timmermossenin ojitettu suo (72/2)	3	"
luo (17/2)	MY	Korsobäckenin puronvarsilehto (17/2)	3	"
	SL	Timmermossenin korpirämepainanne (71/2)	3	"
luo (59/2)	AP/ VL	Myllykyläntien sekundäärilehto (59/2)	3	"
luo (32/1)	MU	Ingelsin tammimetsikkö (32/1)	3	"
luo (60/2)	AP/ VL	Myllykylän vanha laidun (60/2)	3	"
luo (35/2)	AP/ MA	Lehtipuuvaltainen saareke (35/2)	3	"
luo (33/2)	MA/ VL	Ingelsån yläjuoksu (33/2)	3	"
luo (37/2)	VL/ AP	Kvarntorpsbergetin lehto (37/2; 3a)	3	Luontotieto Keiron Oy/ Silvestris luontonselvitys Oy
luo (33)	SL/ MY	Kotolammen ja Mustjärven lasku-uomat (33)	4*	Silvestris luontonselvitys Oy
	SL	Mustjärven lehto ja puustoiset suot (33a)	4*	"
luo (25)	SL/ AO/ MT	"Meikonpuro", latvapuro (25)	4*	"

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava

	SL	Lähde "Meikonpuron" uomassa (26)	4*	"
	SL	Lähde "Meikonpuron" uoman varrella (27)	4*	"
	SL	Korsolamsbergenin noro, vesiputous (35)	4	"
	SL	Vaipobäcken, puro (21)	4	"
	SL	Vaipobäckenin korpialue (21a)	4	"
	SL	Vaipojärven ja Myllykylän välinen monihaarainen noro (24)	4	"
	SL	Vaipojärven ja Myllykylän välinen korpialue (24a)	4	"

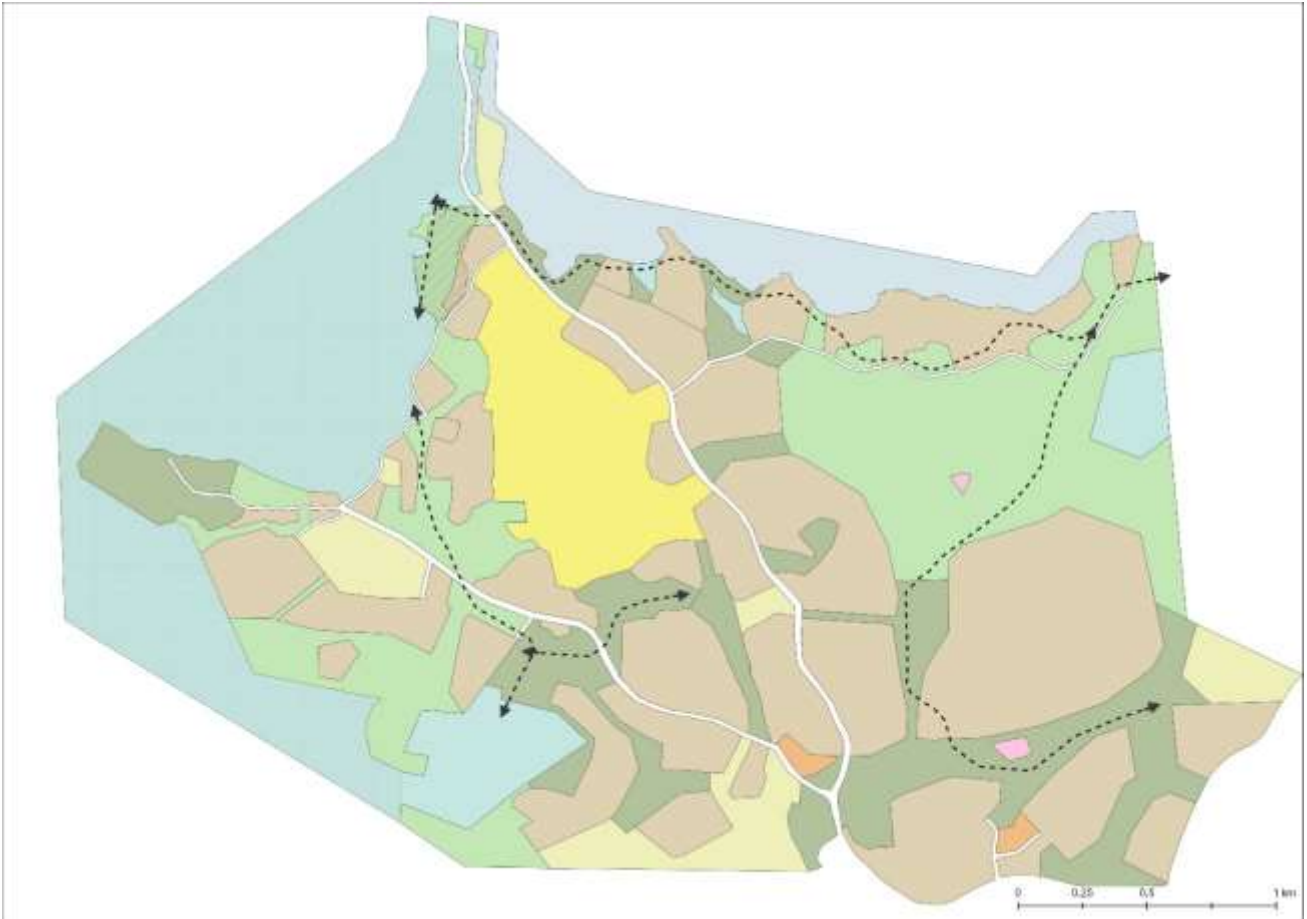
Osayleiskaavan nähtävillä olon jälkeen kahdelle luo-alueelle, luo (69/2) sekä luo (78/2) on tehty voimakkaita puuston harvennuksia, jotka ovat heikentäneet huomattavasti alueiden luontoarvoja. Alueiden luontoarvot eivät ole hakkualueiden osalta enää luontoinventoinnin luokittelun mukaisia maakunnallisesti arvokkaita (4) ja paikallisesti erittäin arvokkaita (3) luontokohteita. Tästä syystä luo (78/2) on poistettu kokonaan kaavakartalta, ja luo (69/2) alueen rajausta on supistettu. Luo (69/2) alue säilyy Karlsvikin tilan pohjoispuolella. Taulukkoon 6 on koottu kaavassa osoitetut luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo).

Ekologinen verkosto

Keskeinen ekologinen verkosto kulkee osayleiskaavan keskiosassa itä-länsisuuntaisesti Jorvaksesta Humaljärven etelärantaa pitkin sekä länsiosassa etelä-pohjoissuuntaisesti Överbystä Meikon halki pohjoiseen. Yleismääräyksen mukaisesti muun muassa laaja Ingelsin metsäalue (MU) on osa tätä ekologista verkostoa. Ingelsin MU-alueen lisäksi myös SL-, VL-, VR-, MA- ja MY-alueet toimivat osana maakunnallisesti sekä paikallisesti merkittävää ekologista verkostoa. Yleismääräyksen mukaisesti näiden alueiden maankäyttöä suunniteltaessa ja alueille kohdistuvissa toimenpiteissä on ekologisen verkoston yhteydet turvattava niin, että metsäisten yhteyksien jatkuvuus ja riittävä leveys toteutuu.

Maankäytössä on tärkeää toteuttaa ja säilyttää liito-oravalle toimivat ja riittävät yhteydet. Liito-oravalle soveltuvat kulkuyhteydet on osoitettu kaavakartalle kolmeen kohtaan alueelle laaditun ekologisten yhteyksien tarkastelun (Luontotieto Keiron Oy, 2014) mukaisesti. Yksi tärkeä liito-oravan kulkuyhteys on Humaljärven etelärannalla. Tämä itä-länsisuuntaisesti kulkeva ekologinen yhteys on huomioitu osayleiskaavassa ranta-alueella sijaitsevien erillispientalojen asuntoalueille osoitetulla seudullisesti merkittävän ekologisen väylän merkinnällä (/eko). Kaavamääräyksen mukaan väylän toimivuus on turvattava, ja toteutettava tavalla, joka turvaa eläinten liikkumismahdollisuudet. Näillä alueilla maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty. Käytännössä tämä tarkoittaa, että esimerkiksi rakennuslupien asemapiirustuksissa on esitettävä säilytettävät ja istutettavat puut sekä pyydettävä lupavaiheessa ympäristönsuojelun lausunto.

Liito-oravan kulkuyhteys on Humaljärven etelärannan lisäksi osoitettu pohjois-eteläsuuntaisesti Ingelsinmetseen (MU) läpi jatkuen Tammikylän ja Neidonkallion läheisille virkistysalueille (VL). Kolmas yhteys on osoitettu pohjois-eteläsuuntaisesti Meikon suojelualueiden läheisille maa- ja metsätalousalueille (MY, MT). Liito-oravalle soveltuvat kulkuyhteydet on säilytettävä tai toteutettava puustoisena ja riittävän leveänä. Kulkuyhteyden sijainti on ohjeellinen, joka tarkentuu jatkosuunnittelussa tarkempien selvitysten myötä. Liito-oravan kulkuyhteydet on esitetty kuvassa 27.



Kuva 27. Osayleiskaavassa osoitetut liito-oravan kulkuyhteydet on esitetty kuvassa mustalla nuolella.

6.3.2 Kulttuuriympäristö

Muinaismuistokohteet (sm) ja muut kulttuuriperintökohteet (kp)

Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä kaava-alueella sijaitsee kahdeksan. Osayleiskaavassa kohteet on osoitettu kaavakartalla sm-merkinnällä muinaisjäännösrekisteriin ja alueella tehtyihin selvityksiin perustuen. Vuoden 1918 taisteluiden merkittävät juoksuhaudat on esitetty osayleiskaavakartalla muinaismuistokohteina (sm), sillä kohteet ovat yli sata vuotta vanhoja. Muinaismuistokohteita koskevan kaavamääräyksen mukaan alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto.

Osayleiskaavan alueella on lisäksi viisi historiallista asuinpaikkaa, jotka on osoitettu kaavakartalle muina kulttuuriperintökohteina. Myös kaksi rekisterissä olevaa historiallisen ja modernin ajan puolustusvarustusta on osoitettu kaavakartalla muina kulttuuriperintökohteina. Kaavamääräyksen mukaan alueella sijaitsevien historiallisten rakenteiden ja kerrostumien poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän arkeologisen dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava alueellista vastuumuseota.

Huomattavaa molemmissa edellä mainituissa kaavamerkinnöissä on se, että kaavakartalla oleva suojelumerkintä käsittää ainoastaan kohteen oletetun keskipisteen. Esimerkiksi asuinpaikat voivat olla pinta-alaltaan huomattavan laaja-alaisia. Tästä syystä kohteen laajuus on selvitettävä alueelliselta vastuumuseolta, mikäli niiden ympäristöön suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä. Sulkeissa oleva numerointi viittaa kaavaselostuksen taulukkoon 7.

Taulukko 7. Muinaismuistolailla rauhoitetut kiinteät muinaisjäännökset sekä muut kulttuuriperintökohteet

Kohdetunnus	Kohdenimi	Suojeluperusteet	Kaava-merkintä
1000011570	Kylänraitti 8	kivikautinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännos	sm (1)
1000019601	Kvarnby 2	kivikautinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännos	sm (2)
1000019630	Kvarnbyn mylly	historiallinen työ- ja valmistuspaikka, kiinteä muinaisjäännos	sm (3)
1000019628	Ytterkurkin mylly	historiallinen työ- ja valmistuspaikka, kiinteä muinaisjäännos	sm (4)
257010028	Sällbacka	kivikautinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännos	sm (5)
1000040471	Sigurds	historialliset puolustusvarukset, taistelukaivannot, kiinteä muinaisjäännos	sm (6)
1000040472	Kvarnby 3	historialliset puolustusvarukset, taistelukaivannot, kiinteä muinaisjäännos	sm (7)
1000040470	Ingelsin taisteluhaudat	historialliset puolustusvarukset, taistelukaivannot, kiinteä muinaisjäännos	sm (8)
1000019622	Ingels	historiallinen asuinpaikka, kylänpaikka	kp (1)
1000019621	Ytterkurk (Tammikylä)	historiallinen asuinpaikka, kylänpaikka	kp (2)
1000019625	Myllykylä (Kvarnby/Qvarnby)	historiallinen asuinpaikka, kylänpaikka	kp (3)
1000038029	Meiko rakennuksenjäännos 1	historiallinen asuinpaikka	kp (4)
1000038030	Meiko rakennuksenjäännos 2	historiallinen asuinpaikka	kp (5)
1000038028	Meiko juoksuhauda	historiallinen puolustusvarustus	kp (6)
1000019640	Jungfruberget	moderni puolustusvarustus	kp (7)

Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (ma (128)) sekä kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet (ma-p)

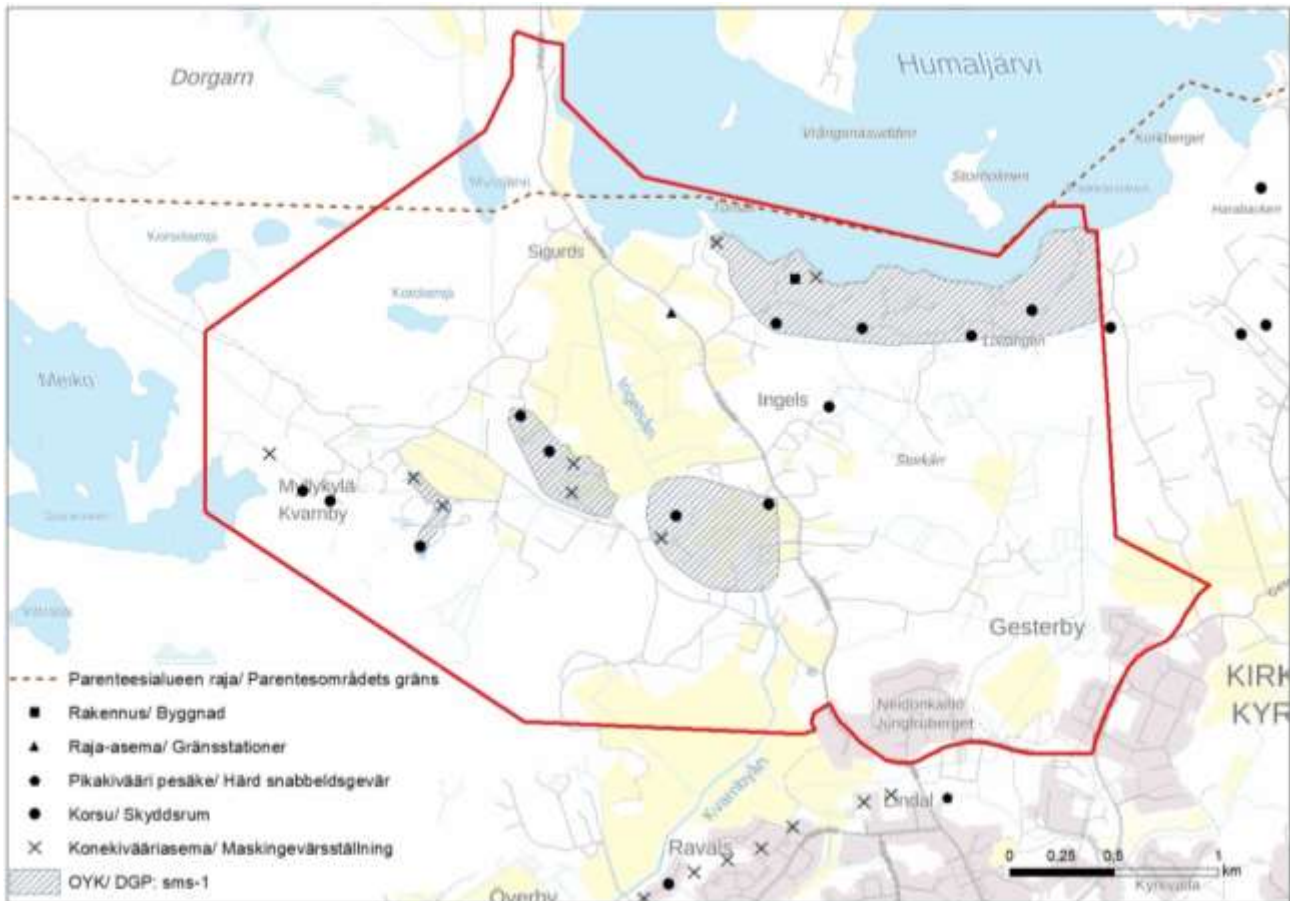
Osayleiskaavassa on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi Humaljärven kulttuurimaisema (ma (128)) maakuntakaavan mukaisesti. Volsintien kulttuuriympäristö (ma-p (1070)) ja Sigurdsin kulttuuriympäristö (ma-p (1071)) on osoitettu osayleiskaavassa paikallisesti merkittävänä kulttuuriympäristön aluekokonaisuuksina.

Molempia kulttuuriympäristöjä koskevien kaavamääräysten mukaisesti alueilla tehtävien toimenpiteiden on oltava sellaisia, että alueiden rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueiden suunnittelussa on huomioitava lisäksi kohteen sotahistorialliset erityispiirteet. Alueilla tehtävissä toimenpiteissä on kuultava alueellista vastuumuseota. Humaljärven kulttuurimaisema-alueen osalta on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Numero sulkeissa viittaa kaavaselostuksen taulukkoon 1.

Porkkalan vuokrakauden sotilaalliset jäänteet (sms-1)

Osayleiskaavassa on indeksiviivamerkinällä sms-1 rajattu alueet, joissa sijaitsee Pekka Silvastin selvityksiin (1991, 2004) perustuen Porkkalan vuokrakauden ajan sotilaallisia jäänteitä. Porkkalan vuokra-ajan jäännökset on esitetty kuvassa 28 sekä liitteessä 17. Alueella suoritettavissa maansiirto- ja kaivuutöissä on huomioitava jäänteiden mahdollinen esiintyminen ja kuultava alueellista vastuumuseota.

Edellisessä kappaleessa kuvatun lisäksi osayleiskaavan yleismääräys sotahistoriallisista jäänteistä edellyttää, että asemakaavaa laadittaessa on laadittava Porkkalan vuokrakauden sekä vuoden 1918 taisteluiden sotahistoriallisten jäänteiden inventointi. Inventointi on tarpeen kulttuuriperinnön ja sotahistorian vuoksi mutta myös kohteiden vaarallisuuden vuoksi. Myllykylän alueella sijaitseva taisteluampumarata on ainoa alueella sijaitseva kohde, joka on Pekka Silvastin (2004) selvityksessä merkitty vaarallisuusluokituksessa luokkaan 1. Luokkaan 1. kuuluvat kohteet edellyttävät selvityksen mukaan koekairauksia ennen suurmittaista rakentamista.



Kuva 28. Porkkalan vuokra-ajan sotilaallisten jäänteiden aluerajaukset (sms-1) perustuvat Pekka Silvastin selvityksiin (1991, 2004). (Taustakartta: MML).

Lisäksi Porkkalan vuokrakauden sotilaalliset jäänteet on huomioitu Humaljärven kulttuurimaiseman (ma (128) sekä kulttuuriympäristön aluekokonaisuuksien kaavamääräyksissä (ma-p), jonka mukaan alueen suunnittelussa on huomioitava alueiden sotahistorialliset erityispiirteet.

Suojeltava muistomerkki (mm (368))

Osayleiskaavassa Ingelsintien risteyksen tuntumassa on Sigurdsin muistomerkki, joka on suojeltu. Numero sulkeissa viittaa Kirkkonummen yleiskaavan 2020 suojelukohteiden luetteloon. Muistomerkki on pystytetty vuoden 1918 taistelussa kuolleiden Sigurdsin suojeluskuntalaisten muistoksi. Kaavamääräyksen mukaan merkintä koskee arvokasta kohdetta, jonka vahingoittaminen ja purkaminen on kielletty. Tehtävistä toimenpiteistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.

Suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät (sr)

Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (Stadionark, 2014) arvoluokkien 1 ja 2 kohteet on osoitettu osayleiskaavassa suojeltavina rakennuksina tai rakennusryhminä (sr). Merkintä koskee 27 rakennusta. Arvoluokan 1 kohteita on kuusi ja arvoluokan 2 kohteita on yhteensä 21. Kohteiden suojeluperusteet on luettavissa selostuksen liitteestä 6 sekä edellä mainitusta selvityksestä.

Kaavamääräyksen mukaan rakennuksia ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisia ja tyylillisiä arvoja ei hävitetä. Muutoksista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Sulkeissa oleva numerointi viittaa selostuksen liitteen 6 taulukkoon sekä kohdenumeroon selvityksessä. Vanhoja enintään 60 k-m² suuruisia rakennuksia asuntoalueilla ei lasketa mukaan käytettyyn rakennusoikeuteen.

Alueita asemakaavoitettaessa on kunkin rakennuksen osalta selvitettävä tarkemmin suojelutarve, joka perustuu tarkempaan asemakaavan yhteydessä laadittuun selvitykseen. Rakennusta Strängnäs (kohdenumero 1056) ja Tallmo (1046) ei ole osoitettu kaavakartalle. Rakennukselle Strängnäs on Länsi-Uudenmaan museo, Espoon seudun ympäristöterveyden sekä kaavoituksen lausuntojen perusteella myönnetty purkulupa.

Myös rakennus Tallmo on Länsi-Uudenmaan museon ja kaavoituksen toimesta todettu niin huonokuntoiseksi, että suojelumerkintä on poistettu.

6.4 Vertailu maakuntakaavaan

Tehokkaimmin toteutettavat asuntoalueet (A, AP) sijaitsevat osayleiskaavan eteläosassa Uudenmaan maakuntakaavan mukaisella taajamatoimintojen alueella, sekä Uusimaa-kaava 2050:n mukaisen taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen läheisyydessä. Asuntoalueet käsittävät olemassa olevat pientaloalueet sekä pääosan uudisrakentamisesta. Kuvattu asutuksen laajenemisaalue tukeutuu vallitsevaan yhdyskuntarakenteeseen. Pientalovaltaista, asemakaavoitettavaa asutusta on osoitettu myös Volsintien varteen hyödyntäen olemassa olevaa infrastruktuuria. Uudet laajentumisalueet voidaan nähdä aluerakenteellisesti hyvänä jatkumona, jotta saavutetaan kaavan keskeinen tavoite kuntakeskustaa täydentävästä pientaloasumisesta sekä asukkaita palvelevista toiminnoista. Alueet kytkeytyvät luontevasti sekä toisiinsa että läheisiin virkistysalueisiin. Asutus tukeutuu nykytilanteen mukaisesti kuntakeskuksen palveluihin. Pääosin muu osa kaava-alueesta säilyy maa- ja metsätalousvaltaisena haja-asutusalueena.

Osayleiskaavan itäosassa on maakuntakaavan mukainen Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue sekä luonnonsuojelualue (SL). Luonnonsuojelualue pitää sisällään myös maakuntakaavassa arvokkaan geologisen muodostuman merkinnällä osoitetun Dorgarnin ylängön, johon kuuluu Isbergen-Korsolamsbergenin sekä Kitzelberget-Urbysbergetin kallioalueet. Maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi on osoitettu Humaljärven kulttuurimaisema.

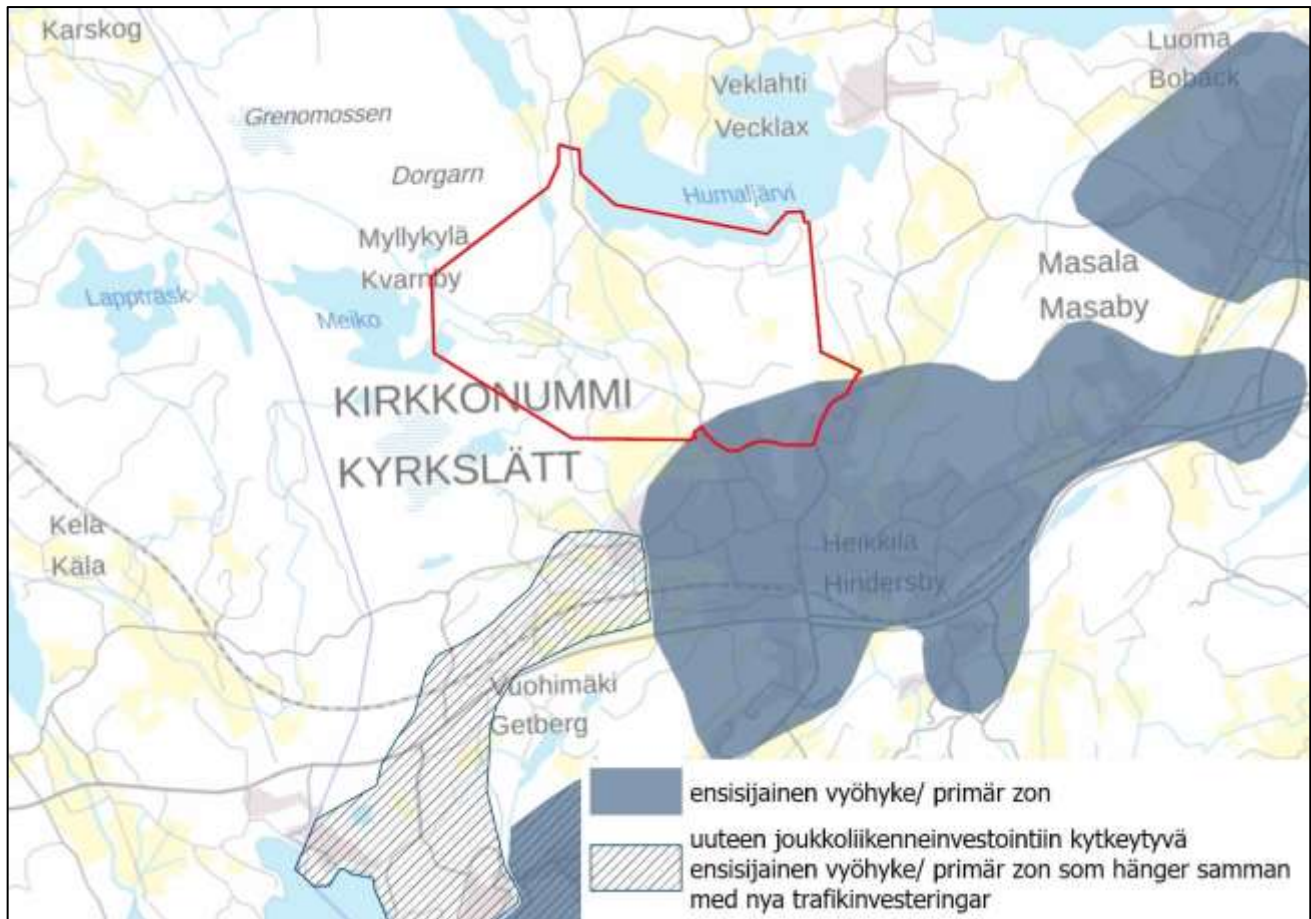
Uusimaa-kaavassa 2050 on Humaljärven etelärannalla Itä-länsisuuntainen viheryhteystarve. Se on huomioitu ensinnäkin yleismääräyksissä. Niin ikään yleismääräyksen mukaisesti luonnonsuojelualueet (SL), lähivirkistys- ja retkeilyalueet (VL, VR) sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (MA, MU, MY) toimivat osana maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävää ekologista verkostoa ja osin myös alueen ulkoilureitistöä. Toisekseen Humaljärven viheryhteystarve on huomioitu rannan suuntaisesti kulkevan liito-oravan kulkuyhteys merkinnällä sekä Humaljärven etelärannan erillispienalojen asuntoalueita koskevalla seudullisesti merkittävän ekologisen väylän (/eko) -merkinnällä. Näillä alueilla on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Humaljärvi ja Meiko on osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaiksi pintavesialueiksi. Myös osayleiskaavan luoteisosassa sijaitseva pohjavesialue on huomioitu kaavamääräyksissä samoin kuin eteläosassa maakuntakaavan mukainen voimalinja Espoo-Inkoo (110 kV). Osayleiskaavan voidaan edellä mainitun perusteella katsoa täsmäntävän Uusimaa-kaavaa 2050.

6.5 Vertailu Helsingin seudun MAL-sopimukseen

Helsingin seutua koskeva MAL 2019 -suunnitelma on strateginen suunnitelma, jossa kerrotaan miten seutua kehitetään vuosina 2019–2050. Suunnitelma on ollut lähtökohtana MAL-sopimukselle, joka on laadittu vuosille 2020-2031. Kirkkonummen kunnanvaltuusto hyväksyi kesällä 2020 MAL 2019 -suunnitelman ja syksyllä 2020 MAL-sopimuksen. Helsingin seudun kunnat laativat parhaillaan MAL 2023 -suunnitelmaa, joka on tarkoitus saada kunnissa hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2023. Hankkeen tavoitevuosi on 2040, mutta suunnitelma tähtää jopa vuoteen 2060.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava-alue kuuluu eteläosaltaan MAL 2019-suunnitelman mukaiselle maankäytön ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle (kuva 29). Osayleiskaavassa tehokkaimmin toteutettavat asuntoalueet (A, AP) sijoittuvat kehittämisvyöhykkeelle tai sen läheisyyteen turvaten kestävien liikkumismuotojen kilpailukyyn. Osayleiskaavalla luodaan edellytyksiä kehittää myös pohjoisen Kirkkonummen liikenneyhteyksiä ja saavutettavuutta. Myös lähivirkistysalueiden saavutettavuus ja laatu on huomioitu osayleiskaavaratkaisuissa MAL-sopimuksen tavoittilojen saavuttamiseksi. Osayleiskaavan yleismääräykset hiilineutraalisuudesta tukevat myös MAL-sopimuksen tavoitteiden saavuttamista.



Kuva 29. MAL 2019-suunnitelman maankäytön ensisijaiset kehittämissvyöhykkeet osayleiskaava-alueella ja sen lähialueella. (Taustakartta: MML).

6.6 Vertailu voimassa olevaan yleiskaavaan

Kirkkonummen yleiskaavaan 2020 verrattuna osayleiskaava mahdollistaa enemmän asumista. Siinä on enemmän asuntoalueita, joiden toteuttamistapa perustuu asemakaavoihin. Olemassa olevien Neidonkallion ja Gesterbyn pientalovaltaisten asuntoalueiden (AP) maankäyttö säilyy pitkälti muuttumattomana.

Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu asemakaavoitettavaksi (A, AP) ne asumisen alueet, jotka ovat vuosien saatossa rakentuneet poikkeusluvin tai suunnittelutarveratkaisuin niin tiiviisti, että taajamoitumiskynnys on ylittynyt. Nämä alueet sijaitsevat Volsintien ja Myllykyläntien varressa. Myös Neidonkallion ja Gesterbyn pientalovaltaisten asuntoalueiden pohjoispuolelle on osoitettu mahdollinen taajaman laajentumissuunta (AP).

Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaiset laskennalliset hajarakennusoikeudet on osoitettu osayleiskaavassa erillispientalojen asuntoalueille (AO), kun yleiskaavassa osa niistä oli sijoitettu myös maa- ja metsätalousalueille. Humaljärven etelärannalle on osayleiskaavassa osoitettu myös ympärivuotista asumista (AO/nro, AO-2/nro) yleiskaavan lomarakennusalueiden (RA-1) sijaan.

Osayleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi osoitettujen alueiden määrä on pienentynyt verrattuna yleiskaavaan 2020, sillä suuri osa näistä alueista on vuosien saatossa muuttunut poikkeusluvin haja-asutusalueiksi, joilla taajamoitumiskynnys on ylittynyt. Osayleiskaavassa on kuitenkin säilytetty laajoja alueita maa- ja metsätalouden käyttöön. Luonnonsuojelualueiden (SL) rajauksia on osayleiskaavassa tarkistettu vastaamaan tämän päivän mukaista tilannetta.

Kirkkonummen yleiskaavan 2020 selostuksessa ei ole asetettu väestötavoitetta. Sen sijaan osayleiskaavan mahdollistaman asukasmääräarvion kautta saadaan tärkeää tietoa esimerkiksi päiväkotilasten, koululaisten ja ikäihmisten määrän kehityksestä. Näin kunta voi omassa toiminnassa varautua näiden ikäryhmien palvelujen järjestämiseen.

6.7 Vertailu voimassa oleviin asemakaavoihin

Osayleiskaavan alueella sijaitsevien asemakaavojen maankäyttö ei merkittävästi muutu. Osayleiskaavalla mahdollistetaan Kirkkonummen kaavoitusohjelman mukainen Myllytorpan alueen asemakaavoitus.

6.8 Vertailu kehityskuviin

Osayleiskaava on laadittu kunnassa hyväksytyjen kehityskuvien periaatteiden mukaisesti. Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa 2040 ja 2060 suunnittelun alueen eteläosat on osoitettu maankäytön kehittämisen painopistealueeksi, nämä alueet on myös osayleiskaavassa osoitettu tehokkaimman rakentamisen alueeksi. Alueen läpi kulkeva tärkeä viheryhteys toteutuu ja ekologisesti ja virkistykseksi tärkeä yhtenäinen metsäalue on osa Meikon luonnonsuojelualuetta.

Osayleiskaavassa mahdollistettu tiivistävä ja laajentuva yhdyskuntarakenne Kuntakeskuksen kehityskuvan 2040 mukaisesti. Kuntakeskuksen kehityskuvassa osoitettiin kuntakeskuksen viherrakenteen runko ja tärkeimmät ekologiset yhteydet ja virkistysreitit. Näille on osayleiskaavassa etsitty tarkennetut sijainnit osoitettu hiekan laajempina kuin kehityskuvakartalla. Osayleiskaavan mahdollistama väestönkasvu on kehityskuvien ja Kirkkonummen kunnan väestöprojektion mukainen.

7 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arviointi MRA 1 § mukaisesti:

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

Kaavoituksen vaikutusten arvioinnin kohteena on kaavan mahdollistama rakentaminen ja muu maankäyttö. Kaavan yksityiskohtaisuus ja ohjausvaikutus vaikuttavat siihen, kuinka yksityiskohtaisesti vaikutuksia arvioidaan. Ne ovat pitkälti sidoksissa kaavatasoon ja kaavan luonteeseen. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava on asemakaavoitusta ohjaava kaava.

7.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Osayleiskaavan toteutuminen aiheuttaa muutoksia nykytilanteeseen: uusia alueita osoitetaan rakentamiseen ja yhdyskuntarakente tiivistyy, liikenne kasvaa ja uusia asukkaita muuttaa alueelle. Toisaalta tutut maisema-elementit säilyvät kuten Volsintien miellyttävä tielinjaus, Ingelsin peltoaukea sekä Ingelsinmetsä.

Osayleiskaava mahdollistaa merkittävän määrän uusia asukkaita sijoittuvan kuntakeskuksen pohjoispuolisille alueille. Alueen väestö saattaa jopa kolminkertaistua osayleiskaavan toteutuessa. Kaava mahdollistaa myös monipuolisesti erilaisia asumistypologioita suunnittelualueelle sijoittuvasta tiivistä pientaloasumisesta maa-seutumaiseen haja-asumiseen. Se tarkoittaa, että kunta pystyy tarjoamaan kuntakeskuksen laajentumisalueella erilaisia asumismahdollisuuksia ja vastaamaan näin asumistarpeiden muutoksiin laadittaessa alueen asemakaavoja. Toisaalta osayleiskaavan länsi- ja pohjoisosat säilyvät haja-asutusalueina mahdollistaen maa-seutumaisen asumismuodon suhteellisen lähellä kuntakeskusta.

Erityisesti suunnittelualueen eteläosissa rakennetun ympäristön tiivistyminen ja uusien alueiden rakentaminen on vaikutukseltaan merkittävä alueen asukkaiden elinympäristöön. Nykyisten asukkaiden elinympäristö muuttuu osayleiskaavan toteutumisen myötä paikoin merkittävästi. Paikalliset asukkaat arvostavat alueen kulttuuri-maisemaa ja luonnonläheisyyttä sekä sen tarjoamaa omaa rauhaa. Nämä tekijät ovat myös merkittävä osa Kirkkonummen paikallista identiteettiä. Tulevissa asemakaavahankkeissa onkin kiinnitettävä erityistä huomiota ja pyrittävä eheyttävään, kulttuuri- ja luonnonympäristöä kunnioittavaan suunnitteluun. Osayleiskaavan yleismääräyksissä edellytetäänkin uuden rakentamisen sovittamista maisemaan, olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin koko suunnittelualueella.

Asukkaille tärkeät luonto- ja virkistysalueet säilyvät laajalta osin. Osayleiskaavan mukaisille asemakaavoitettaville asuinalueille (A, AP) sekä virkistysalueille (VL) on kaavamääräyksiin osoitettu puiden kaatamista koskeva toimenpiderajoitus, jotta alueiden luonto- ja virkistysarvot voidaan turvata tulevaa asemakaavoitusta varten.

Alueen väestömäärän kasvu sekä osayleiskaavassa osoitetut uudet asemakaavoitettavat alueet mahdollistavat liikenneverkoston sekä joukkoliikenteen kehittämisen alueella. Tämä vähentäisi merkittävästi yksityisautoilun tarvetta ja sitoisi alueen yhä tiiviimmin osaksi kuntakeskuksen ydintaajamaa ja kestävästi liikkumisen vyöhykettä. Vaikutus alueen liikenneturvallisuuteen olisi näin ollen merkittävä. Joukkoliikenteen palvelutason parantuminen ja uudet katu-yhteydet vähentäisivät myös merkittävästi väestömäärän lisäyksestä johtuvaa kuntakeskukseen kohdistuvaa liikennevirtaa ja ruuhkautumista.

Osayleiskaavan toteuttamisen seurauksena liikennemäärät alueella kuitenkin kasvavat, sillä kustannustehokkaan ja toimivan joukkoliikennedyhteyden kehittäminen alueelle edellyttää tuntuva väestölisäystä nykytilanteeseen verrattuna (tilanne v. 2022). Päivittäisiä liikkumistarpeita hoidetaan siis pitkään pääosin autolla, jolla on kielteisiä vaikutuksia liikenneturvallisuuteen. Alueen väestömäärän kasvu mahdollistaa alueen lähipalvelujen kehittämisen, jolloin matkat kuntakeskuksen palveluihin, eivät olisi kaavan toteuduttua enää päivittäisiä.

Liikennemäärien kasvun myötä lisääntyy liikenteestä aiheutuva melu ja ilmanlaadun epäpuhtaudet, tosin sähköautojen yleistyessä pienhiukkasten määrä vähenee. Autovyöhykkeellä lasten ja nuorten sekä ikäihmisten itsenäisen liikkumisen edellytykset eivät välttämättä toteudu yhtä hyvin kuin tiiviimmässä kaupunki-

rakenteessa. Myös arkiliikunta jää vähemmälle, kun etäisyydet ovat pitkät. Näin ollen autoriippuvuudesta voi aiheutua myös sosiaalisia vaikutuksia, jotka ilmenevät muun muassa lasten ja nuorten elinpiirin kaventumisena, työikäisten kunnan rapistumisena tai ikääntyneiden eristäytymisenä. On huomioitava, että pitkät etäisyydet ovat näkymätön, mutta merkittävä este ikäihmisille tai pienten lasten kanssa liikkuville.

Edellä mainituista syistä osayleiskaavan asuntoalueiden toteuttamisessa on noudatettava osayleiskaavan toteuttamisjärjestyssuositusta. Ensisijaisia kehittämisalueita ovat juuri kuntakeskustaa lähinnä olevat alueet. Tätä tukee myös kaavan yleismääräyksiin tehty täydennys, jonka mukaan asemakaavoitettavien alueiden suunnittelussa on otettava huomioon joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn toimintaedellytykset. Lisäksi osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen pohjoisimmat asemakaavoitettavat alueet on osoitettu reservialueen merkinnällä (AP/res), eli alueet voidaan toteuttaa vasta kun läheinen AP-alue on lähes toteutunut ja alueelta on osoitettavissa turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet alueen pääväylille ja palvelujen alueille.

7.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Osayleiskaavan toteutumisen vaikutukset maa- ja kallioperään ovat paikallisia. Rakentamisen seurauksena maaperän rakenne muuttuu paikallisesti. Koska useiden alueiden yksityiskohtaisempi suunnittelu toteutetaan laatimalla asemakaava, ei osayleiskaavan kautta voida asettaa kovin tarkkoja määräyksiä alueen toteuttamistavalle.

Osayleiskaavassa pohjavesialueelle osoitetaan suhteellisen merkittävää maankäytön muutosta, kun erityisesti osayleiskaavan eteläosan rakentamattomia alueita osoitetaan asumiseen. Maankäytön muutoksella ei kuitenkaan ole merkittäviä vaikutuksia pohjavesiin, koska kaavamääräykset ovat tiukat turvaten pohjavesialueen säilymisen. Paikalliset pohjavedenpinnan muutokset ovat mahdollisia rakentamisen yhteydessä.

Metsäisten alueiden rakentaminen aiheuttaa paikallisesti tuulisuutta rakennetuilla alueilla ja rakentaminen muuttaa myös luonnonalueiden pienilmastoa reunavaikutusvyöhykkeellä, joka ulottuu 50 - 100 metriä rakennetun alueen reunasta rakentamattomaan luonnonympäristöön. Vaikutukset ilmanlaatuun liittyvät osayleiskaavan alueella lähinnä liikenneväylien rakentamiseen, lisääntyvään liikenteeseen ja sen päästöihin. Inversiotilanteissa ilman epäpuhtauspitoisuudet nousevat vähäisesti.

Vaikutukset ilmastoon

Ilmastonmuutoksen torjuntatoimenpiteet näkyvät mitä ilmeisimmin lähitulevaisuudessa entistä voimakkaammin myös kunnan maankäytön periaatteiden terävöitymisenä. Ilmastonmuutoksen tulevaisuuskehitystä ennakoiden on tärkeää, että kunta toteuttaa linjaukset niistä toimenpiteistä, joilla kunta voi pienentää hiilidioksidipäästöjään valtioneuvoston asettamien päästövähennysten mukaiseksi. Hiilineutraalina kuntana eli niin sanottuna Hinku-kuntana Kirkkonummi on sitoutunut vielä kunnianhimoisimpiin tavoitteisiin.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava-alueelta on laadittu ilmastovaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy, 2022). Arvioinnin johtopäätökset ovat osayleiskaavan osalta kaksijakoisia. Yhtäältä ilmastonäkökulmasta on perusteltua, että yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja eheytetään sekä laajennetaan hallitusti lähellä kuntakeskusta ja sen monipuolisia palveluja, mutta toisaalta suurin osa uudesta rakentamisesta osayleiskaava-alueella on pientalovaltaista ja osoitettu joukkoliikenteen saavutettavuuden kannalta heikkoon sijaintiin. Arvioinnin mukaan osayleiskaavaehdotuksen mukaisen kaavaratkaisun myötä henkilöautoilun osuus kaava-alueen kulutapajakaumasta tulee kasvamaan yli 93 prosenttiin. Asuinalueiden toteuttaminen pientalovaltaisina matalan tehokkuuden alueina vaatii myös paljon pinta-alaa ja pirstoo viheralueita. Toteutuessaan kaavakartassa osoitetut ohjeelliset pääulkoilureitit sekä kävelyn ja pyöräilyn pääyhteydet kannustavat kuitenkin liikkumaan alueella pyöräillen ja jalan.

Ilmastovaikutusten arviointiyöhön sisältyi lisäksi suosituksia jatkosuunnitteluun, jotta osayleiskaavan ilmastovaikutuksia voitaisiin minimoida. Nämä suositukset on huomioitu osayleiskaavan maankäyttöratkaisuissa ja yleismääräyksissä. Tarkemmin ratkaisut on esitetty liitteessä 20. Ratkaisutoimia ovat olleet muun muassa se, että asemakaavoitettavien asuntoalueiden toteuttamisjärjestykseen on otettu vahvemmin kantaa ja kaavamääräyksiin on lisätty erilliset yleismääräykset koskien hiilineutraalisuutta.

Vaikutukset hulevesiin

Osayleiskaavan alueella hulevesistä aiheutuva kuormitus kasvaa. Kaavan toteutumisen vaikutuksia hulevesien määrään ja laatuun kaavan vaikutusalueella on arvioitu hulevesiselvityksessä (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2019). Huomioitavaa on, että selvitys on laadittu alustavan osayleiskaavaehdotuksen pohjalta. Selvityksen mukaan kaava-alueella rakentamisen seurauksena läpäisemättömien pintojen kokonaismäärä kasvaa noin kymmenen prosenttia, joten hulevesistä aiheutuva kuormitus tulee kasvamaan jonkin verran. Osuus vaihtelee muutosalueen maankäyttötyypin mukaan. Palvelujen ja hallinnon alueilla (P) läpäisemättömyys

kasvaa eniten. Näillä alueilla muodostuvat hulevedet sisältävät myös rakentamattomaan tilaan verrattuna enemmän epäpuhtauksia. Epäpuhtaudet hulevesissä tulevat näin ollen lisääntymään myös kasvavan liikenteen myötä. Pientaloalueilla muodostuvat hulevedet ovat laadultaan suhteellisen puhtaita mutta runsaimmillaan ne voivat aiheuttaa ongelmia huuhtoessaan muilta pinnoilta ja virtausreiteiltä mukaansa kiintoainesta ja epäpuhtauksia.

Rakentamisen aikaisilla hulevesillä on suurempi vaikutus veden laatuun kuin valmiiksi rakennetuilla alueilla. Rakentamisen aikana eroosio on suurinta ja hulevesien laatu on huonoimmillaan, kun alkuperäinen kasvillisuus on raivattu eikä lopullisen tilanteen mukaisia pintoja ole vielä viimeistelty. Rakentamisvaiheessa hulevesien aiheuttama vesistökuormitus voikin olla moninkertainen rakentamisen jälkeiseen tilanteeseen verrattuna.

Hulevesiä koskevalla yleismääräyksellä vähennetään kasvavien hulevesien haitallisia vaikutuksia. Hulevesimääräys ohjaa niiden ekologiseen käsittelyyn. Määräyksen mukaan hulevesiä ei tule johtaa puhdistamattomina vesistöihin vaan ne tulee pidättää ja imeyttää asemakaavoissa osoitettavilla tonteilla ja korttelialueilla. Hulevesiselvityksessä (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2019) on lisäksi laadittu osayleiskaavatasoinen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma. Se sisältää yleisten suositusten lisäksi muun muassa korttelikohtaisia ratkaisuja sekä suunnitelmakartan, jossa on esitetty suositellut keskitetyt viivytysalueet ja niiden tilavaraukset suuntaantavasti. Tämä on esitetty kaavakartalla ohjeellisella HV-kohdemerkinnällä. Alueiden asemakaavoituksen yhteydessä on lisäksi laadittava tarkennetut asemakaavakohtaiset hulevesien hallinnan suunnitelmat, jossa on esitetty järjestelmien tarkempi muotoilu, mitoitus ja sijoittaminen.

Kaavan yleismääräyksissä huomioidaan myös rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta erityisesti Humaljärven ranta-alueella. Koska alue rakentuu pääosin poikkeusluvoin, tulee määräyksen mukaan rakennuslupavaiheessa laatia hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma. Näin työmaakohtaisilla järjestelyillä voidaan vähentää työmaavesistä aiheutuvia vaikutuksia. Lisäksi jatkosuunnittelussa on hyvä huomioida, että yleisille alueille suunniteltavat hulevesiratkaisut saataisiin käyttöön jo alueen rakentamisvaiheessa.

Vaikutukset alueen vesistöihin

Humaljärven ranta-alueelle on osoitettu osayleiskaavassa pääasiallisesti nykyisen kaltaista haja-asutusluontoista rakentamista, joka mahdollistaa laskennallisten hajarakennusoikeuksien mukaisen maltillisen täydennysrakentamisen sekä ympärivuotisen asumisen alueella. Rakentaminen ranta-alueelle edellyttää poikkeuslupaa suunnittelutarpeesta ranta-alueella (MRL § 72). Uudisrakentamisesta voi kohdistua rasitusta Humaljärven rakentamisen aikaisten hulevesien vaikutuksen myötä. Tästä syystä Humaljärven erillispienalojen asuntoalueilla (AO/nro, AO-2/nro) tähän on kiinnitetty erityistä huomiota yleismääräyksellä, jonka mukaan rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on järjestettävä laatimalla hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma rakennusluvassa yhteydessä. Humaljärven tilan seuraamiseksi on syytä myös järjestää vedenlaadun tarkkailu rakentamisen aikana.

Humaljärven ranta-alueen nykyisten loma-asuntojen muuttaminen ympärivuotisiksi ei sinällään heikennä Humaljärven vedenlaatua, sillä jätevesien käsittelyvelvoite on tiukentunut viime vuosina. Käsittelyvelvollisuus ei ole riippuvainen siitä, käytetäänkö kiinteistöä ympärivuotisesti vai osa-aikaisesti. Jätevesien käsittelyn on toimittava silloin, kun jätevesiä syntyy. Myös rantavyöhykkeelle rakentamista on rajoitettu nykyisestä. Lisäksi kuten edellisessä kappaleessa tuotiin esiin, yleismääräyksiin on erityistä huomiota kiinnitetty hulevesien hallintaan Humaljärven ranta-alueella. Näin ollen ranta-alueelle osoitetulla rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta Humaljärven vedenlaatuun, eikä se myöskään heikennä Suomen Sokeri Oy:n vedenottomahdollisuuksia sen lasku-uomasta.

Humaljärven lisäksi kaava-alueen läpi virtaava pikkujoki Ingelsån, eteläosaltaan nimeltään Kvarnbyån muodostaa omaleimaisen maisema-alueen. Joki on Ingelsin peltoaukean ja suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevan Ravalsin peltoaukean kohdalla viljelyaluetta. Maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella (MA) maisemaa muuttava maanrakennustyö tai muu tähän verrattava toimenpide on luvanvaraista. Lisäksi hulevesimääräys kieltää käsittelemättömien hulevesien johtamisen jokeen vähentäen haitallista vaikutusta alueen luonnonarvoihin. Ingelsån on saukon elinpiiriä, joten kaavamääräyksillä pyritään myös saukon elinpiiriin suojelemiseen.

Ingelsån ja Kvarnbyån vuosittainen tulviminen on huomioitu osoittamalla jokiympäristö valtaosaltaan rakentamattomana lukuun ottamatta ennestään rakennettuja alueita. Uudisrakentamista ei ole osoitettu jokeen äärelle. Niinpä jokivarren alueet, joille ei rakenneta, voidaan tarkemman suunnittelun myötä ottaa virkistyskäyttöön. Hulevesiselvityksen mukaan osayleiskaavan mukaisen tulevan maankäytön vaikutukset Ingelsån-jokeen voidaan näin ollen olettaa vähäisiksi. Koska tuleva maankäyttö on pääasiassa väljä pientalorakentamista, ovat vaikutukset virtaamiin vähäisiä. Kuten Humaljärven myös Ingelsån ja Kvarnbyån osalta merkittävimmän haitan vesistöjen veden laadulle voivat aiheuttaa rakentamisen aikaiset hulevedet, johon on jatkosuunnittelussa kiinnitettävä huomiota.

Ingelsån ja Kvarnbyån on lisäksi osayleiskaavassa osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäviksi alueiksi (luo (33/2) ja (61/2)). Luo-alueilla luonnonarvoja heikentävät toimenpiteet ovat kiellettyjä. Kaavamääräystä on muutettu osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen siten, että vesien- ja luonnonhoidon kannalta perustellut toimenpiteet ovat sallittuja. Tällainen toimenpide on esimerkiksi kaksitasouoman rakentaminen, jolla voidaan ehkäistä jokien tulvimista pelloille. Tulvimisesta on haittaa niin maanviljelylle kuin vesistöillekin, sillä tulvat huuhtovat pelloilta mukanaan kiintoaineita ja ravinteita, mikä heikentää vesistöjen tilaa. Ravinteet rehevöittävät vesistöjä ja kiintoaine samentaa veden. Kaksitasouoma on esimerkki luonnonmukaisesta peruskuivatuksesta, jossa yhdistyvät maanviljelyn ja jokien suojelun intressit.

7.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Osayleiskaavassa on otettu huomioon alueen luonnonolot ja erityispiirteet sekä luonnon arvokohteet ja luonnon monimuotoisuus. Lähiympäristön muutokset voivat kuitenkin olla suuriakin. Asemakaavoituksen ja rakentamisen myötä kehitettävien alueiden luonnonympäristö tulee muuttumaan voimakkaasti, mikä tarkoittaa muun muassa tavanomaisten metsä- tai peltoympäristön häviämistä lajeineen. Rakentaminen köyhdyttää luonnon kasvillisuutta ja muuta eliöstöä nimenomaan paikallisesti.

Vaikutukset luonnon arvokohteisiin

Luontoselvitysten mukaiset arvokkaat luontokohteet on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäviksi alueiksi (luo). Nämä kohteet kasvi- ja eläinlajeineen säilyvät pääosin sijoittuen osayleiskaavakartan MY-, MU-, VL ja SL-alueille. Osa kohteista sijoittuu myös pientalovaltaisille asuntoalueille (AP). Tämä ei suoranaisesti heikennä luontokohteiden säilymistä, sillä asumisen alueet (A ja AP) sisältävät myös metsäisiä ja puistomaisia lähivirkistysalueita. Luontokohteiden turvaaminen suunnitellaan näissä tapauksissa yksityiskohtaisemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Kohteet tullaan inventoimaan tarkemmin asemakaavavaiheessa. Tarkemman inventoinnin pohjalta arvioidaan ja sovitetaan yhteen osayleiskaavassa osoitetun käytötarkoituksen mukainen maankäyttö ja luontoarvot. Tästä syystä myös asemakaavoitettavilla asuntoalueilla maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista.

Metsäalueiden kaavamerkinnot on räätälöity osayleiskaavassa niiden erityispiirteiden mukaan. Niinpä esimerkiksi osayleiskaavassa osoitetut ympäristöarvoiltaan tärkeät metsäalueet varmistavat toimivien ekologisten yhteyksien säilymisen. Näiden alueiden kaavamääräyksissä rajoitetaan muun muassa avohakkuuta luonnonympäristön kannalta merkittävillä alueilla, mutta ne eivät kuitenkaan estä metsätalouden harjoittamista. Näin ollen ei voi täysin sanoa, että luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät luontoarvot olisivat täysin turvattuja näillä alueilla.

Osayleiskaavan nähtävillä olon jälkeen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävän alueen (luo) kaavamääräystä on täydennetty siten, että maatalouden sekä vesien- ja luonnonhoidon intressit yhdistävä toiminta on sallittua. Kaavamääräyksiin halutaan mahdollistaa luonnonmukainen peruskuivatus, esimerkiksi tulvatasanteiden tai uoman mutkittelun avulla. Näin vesistökuormitus vähenee, luonnon monimuotoisuus kasvaa ja riittävä kuivatustila saavutetaan.

Vaikutukset Natura 2000-alueeseen

Osayleiskaavan maankäytön vaikutuksia Meiko-Lapträsk Natura-alueelle (FI0100021) on arvioitu Natura-tarvearvioinnissa (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2019). Arvioinnin keskeisin kysymys oli, ylittyykö kynnyksellä tehtävä varsinainen luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen Natura-arviointi. Arvion mukaan osayleiskaavasta ei aiheudu suoria pinta-alamenetyksiä suojelun perusteena olevissa luontotyypeissä tai suojelun perusteena olevien lajien elinympäristöissä Natura-alueella tai myöskään merkittävää uutta reunavaikutusta Natura-alueelle.

Huomioitavaa kuitenkin on, että Natura-alueen suojelun perusteena olevat luontotyypit ovat suoraan tai epäsuorasti riippuvaisia ympäristön vesitasapainosta, eli sekä mantereelta valuvista pintavesistä että järvien, lampien, jokien ja purojen vedenkorkeuden vaihtelusta. Natura-luontotyyppien ominaispiirteiden säilyminen edellyttää ympäristön pintavaluntaolojen säilymistä nykyisen kaltaisena. Näin ollen keskeistä haitallisten vaikutusten ehkäisyssä ja lieventämisessä on erityisesti rakentamisen painopistealueilla, kaava-alueen etelä- ja itäosissa, hulevesien hallintaan liittyvät toimet, jotka on käsitelty edellisessä kappaleessa 7.2.

Hulevesivaikutuksen lisäksi arviossa huomioitiin myös lisääntyvän liikenteen myötä eläimistöön kohdistuvat meluvaikutukset ja törmäysriskit sekä lisääntyvän virkistyskäytön vaikutus luontotyyppien kasvillisuuden kulumisherkyyteen sekä eläinten häiriöön. Tiedottamalla ihmisiä arvokkaista alueista sekä maaston kulumisherkyydestä, voidaan vähentää näitä haitallisia vaikutuksia.

Natura-tarvearvioinnissa todettujen vaikutusten ja esitettyjen lieventämistoimenpiteiden vuoksi pyydettiin tarvearvioinnista luonnonsuojelulain 65 §:n mukaiset lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta sekä Metsähallitukselta, jonka hallinnassa luonnonsuojelualue on. Kuten lausunnoissa edellytettiin, on osayleiskaavassa osoitettu asemakaavoitettujen alueiden ympärille merkittävässä määrin lähivirkistysalueita, jotta virkistyskäyttöpaine ei kohdistuisi ainoastaan Natura-alueelle. Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu riittävä suojavyöhyke uudisrakentamisen ja Natura-alueen väliin. Uusia asuinalueita ei ole osoitettu suoraan Natura-alueeseen rajoituen. Tästä syystä esimerkiksi kaikkia Kirkkonummen yleiskaavan mukaisia laskennallisia rakennuspaikkoja ei ole voitu osoittaa tietyille tiloille. Lisäksi on huomioitava, että erillispientalojen asuntoalueiden (AO) laskennalliset rakennuspaikat ovat harkinnanvaraisia, joten rakennusluvut myönnetään jatkossakin tapauskohtaisen harkinnan (suunnittelutarveratkaisu / poikkeuslupa) mukaisesti.

Osayleiskaavassa on myös huomioitu alueen liito-oravayhteydet. Erityisesti Humaljärven etelärannan yhteydellä voi olla merkitystä Natura-alueen liito-oravakannalle, vaikka se sijaitseekin Natura-alueen ulkopuolelle. Tarkemmin vaikutuksista alueen ekologiin yhteyksiin käsitellään seuraavassa kappaleessa.

Vaikutukset alueen ekologiin yhteyksiin

Ekologisten yhteyksien edellyttämät tilatarpeet tulevat osayleiskaavan toteutuessa kaventumaan, sillä rakentamiseen osoitetun pinta-alan tarve kasvaa. Näin on erityisesti kaava-alueen etelä- ja itäosissa, jossa Myllykylään sijoittuva metsäinen ekologinen yhteys heikkenee uusien ja tiivistyvien asuinalueiden vuoksi. Rakennettavat alueet sekä lisääntyvä liikenne Myllykyläntiellä tulevat kaventamaan alueen metsäisiä yhteyksiä. Muutosta ei voi kuitenkaan pitää merkittävänä, sillä yhteydet tulevat säilymään alueelle osoitettujen lähivirkistysalueiden (VL) läpi. Lisäksi on huomioitava, että myös asumiselle osoitetut alueet (A, AP) pitävät sisällään virkistys- ja puistoalueita. Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen asemakaavoitettavia alueita koskevaa yleismääräystä on täydennetty lisäksi siten, että alueilla on turvattu riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistys- ja puistoalueet sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Nämä yhteydet toimivat myös ekologisen verkoston yhteyksinä. Näin asemakaavoitettavien asuntoalueiden osalta ekologisten yhteyksien turvaaminen taataan entistä yksityiskohtaisemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Laajemmalla tarkastelutasolla ekologiset yhteydet on myös turvattu. Maakuntakaavan mukainen yhteystarve on otettu huomioon osayleiskaavan maankäytössä säilyttämällä laajat metsäiset alueet rakentamattomina. Nämä yhteydet palvelevat luonnollisesti myös virkistystä. Osayleiskaava ei heikennä Meikon etelä-pohjois-suuntaista yhteyttä, sillä alueelle ei osoiteta nykyisestä poikkeavaa maankäyttöä. Myös Ingelsin metsä tulee pääosin säilymään yhtenäisenä, laajana luonnon ydinalueena, joskin pientaloasuminen metsäalueen eteläreunalla tulee tiivistymään ja laajenemaan.

Humaljärven etelärannan rakentamattomat rakennuspaikat yhdessä olemassa olevan rakenteen lisäksi voivat toteutuessaan haitata jonkin verran ranta-alueen itä-länsisuuntaista maakunnallisesti merkittävää ekologista yhteyttä. Yhteydellä on myös merkitystä Meiko-Lappträsk Natura-alueen lajistoon. Haitallista vaikutusta on kaavamääräyksiin pyritty ehkäisemään siten, että kaikille Humaljärven etelärannan asuntoalueille (AO/nro, AO-2/nro) on osoitettu erillinen seudullisesti merkittävän ekologisen väylän merkintä (/eko). Kaavamääräyksen mukaan väylän toimivuus on turvattu, ja toteutettava tavalla, joka turvaa eläinten liikkumismahdollisuudet. Merkinnän alueilla on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, eli maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista. Käytännössä merkintä edellyttää myös, että rakennuslupien asemapiirustuksissa on esitettävä säilytettävät ja istutettavat puut sekä pyydettävä ympäristönsuojeluyksikön lausunto. Näin ollen /eko -merkinnällä mahdollistetaan monimuotoisuudelle tärkeiden rakennepiirteiden säilyminen myös haja-asutusalueilla. Humaljärven etelärannan asemakaavoitettavilla alueilla (VL; AP) itä-länsisuuntaista ekologista yhteyttä voidaan jopa parantaa nykyisestä puuston istutuksilla. Tähän ohjaa myös ekologista verkostoa sekä asemakaavoitettavia alueita koskevat yleismääräykset.

Lisäksi luontoselvitykseen (Luontotieto Keiron Oy, 2014) ja aiempiin liito-oravahavaintoihin perustuen on osayleiskaavan kaavakartalle osoitettu liito-oravan kulkuyhteydet. Yhteysmerkintä edellyttää, että liito-oravalle soveltuva kulkuyhteys on toteutettava puustoisena ja riittävän leveänä. Saukolle soveltuva vesiyhteys osayleiskaavan maankäyttö ei heikennä, sillä Ingelsån ja Kvarnbyån on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäväksi alueeksi (luo), eikä joen läheisyyteen olla osoitettu merkittävää maankäytön muutosta.

Vaikutukset luontodirektiivilajeihin; liito-orava ja saukko

Natura-tarvearvioinnissa (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2019) on arvioitu osayleiskaavan vaikutuksia luontodirektiivilajeihin, liito-oravaan ja saukkoon. Selvityksen mukaan liito-oravan elinympäristöt sekä kulkuyhteydet kaava-alueella on pääosin huomioitu, ja ne säilyvät riittävän laaja-alaisina kaavaratkaisun toteutuessa.

Esimerkiksi erilaiset maa- ja metsätalousalueet on katsottu liito-oravan suojelun kannalta riittäviksi aluevarauksiksi, koska luonnonsuojelulain mukainen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämis- ja heikentämiskiello on voimassa kaikkialla. Myös osayleiskaavan toimiva viherverkosto säilyttää liito-oravien keskeiset elinalueet. Näiden lisäksi liito-oravan kulkuyhteydet on osoitettu kaavassa. Yhteysmerkinnät ovat ohjeellisia ja ne tarkentuvat laadittavissa asemakaavoissa. Näin ollen osayleiskaavan mukaisista maankäyttöratkaisuista ei aiheudu liito-oravalle haitallisia vaikutuksia.

Myöskään saukon elinympäristöjä kaavassa osoitettu maankäyttö ei suoraan tai välillisesti vähennä tai heikennä kaava-alueella tai Natura-alueella. Virkistyskäyttö kohdistunee jatkossakin alueella olemassa olevalle polkuverkostolle, eikä siitä arvioida olevan haitallisia vaikutuksia saukolle, jonka elinpiiri on hyvin laaja. Saukolle soveltuvat vesiyhteydet säilyvät kaavaratkaisun toteutuessa ja asutusalueiden läheisyydessä yhteyksien ympärille on jätetty rakentamattomana säilyvät, virkistyskäyttöön (VL) tai maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) merkityt suojavyöhykkeet. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa tul- laan toteuttamaan useita yksityiskohtaisia toimenpiteitä, joilla luontodirektiivilajien elinolosuhteita parannetaan.

7.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Osayleiskaavan toteutuminen mahdollistaa tavoitteiden mukaisen väestönkasvun ja kuntakeskuksen taajama-alueen hallitun laajenemisen pohjoiseen. Yhdyskuntarakenteen eheyttä on vahvistettu sijoittamalla uusi asuinrakentaminen kaava-alueen eteläosiin, pääosin jo rakennettujen alueiden yhteyteen niitä hallitusti laajentaen ja tukeutuen olemassa olevaan infrastruktuuriin. Nämä alueet on osoitettu asemakaavoitettaviksi, pääosin pientalovaltaisiksi, asuntoalueiksi (A, AP). Riittävän tehokas ja tiivis korttelirakenne luo pohjan yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamiselle, joka on kuntataloudellisesti kannattavaa.

Asuinrakentaminen ohjataan osayleiskaavan maankäytön mukaisesti suunnitellusti taajama-alueille eheyttäen vallitsevaa hajanaista yhdyskuntarakennetta. Näin voidaan ehkäistä kuntakeskuksen lievealueiden, eli rakennustehokkuudeltaan matalien alueiden laajeneminen ja siten luodaan edellytykset kustannustehokkaalle infrastruktuurille ja palvelujen hyvälle saavutettavuudelle sekä joukkoliikenteelle. Eheällä yhdyskuntarakenteella on vaikutusta myös luonnonalueiden pirstoutumisen vähenemiseen.

Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeisissä kaavaratkaisuissa on entisestään vahvistettu kestävästä yhdyskuntarakennetta osoittamalla laajemmin ja tehokkaammin asuntoalueita MAL 2019-suunnitelman mukaisella maankäytön ensisijaisella kehittämisvyöhykkeellä. Lisäksi toteuttamisjärjestystä on ohjattu vahvemmin.

Osayleiskaavan toteutuminen edistää myös kunnan asettamaa tavoitetta vetovoimaisesta ja palveluiltaan monipuolisesta kuntakeskuksesta. Kunnalla on maanomistusta Myllykyläntien vyöhykkeellä, osayleiskaavan eteläosissa. Suurin osa asemakaavoitettavista alueista on kuitenkin yksityisten omistuksessa, joten osayleiskaavan toteuttaminen edellyttää kaavoitusaloitteita maanomistajilta.

7.5 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Osayleiskaavan maankäyttö tukeutuu pääosin kuntakeskuksen julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Osayleiskaava-alueella sijaitseva Neidonkallion päiväkotikielto sekä kaava-alueen reunamilla sijaitsevat Gesterbyn koulu-keskus, Jokirinteen uusi oppimiskeskus sekä uusi hyvinvointikeskus mahdollistavat esimerkiksi, että päivähoito- ja koulukuljetuskustannustarpeet eivät tule merkittävästi lisääntymään. Merkittävää vaikutusta alueen työpaikkoihin kaavaratkaisuilla ei ole, mutta osayleiskaava mahdollistaa nykyisten yritysten toimintojen jatkumisen ja kehittämisen alueella.

Osayleiskaavassa on osoitettu maltillisesti uusia palvelujen ja hallinnon alueita (P), joilla mahdollistetaan esimerkiksi päiväkodin laajentaminen tai päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle. Nämä on osoitettu kaava-alueen eteläosaan, Neidonkallioon sekä Volsintien ja Myllykyläntien risteyskohtaan. Vastaavasti länsiosan retkeily- ja ulkoilualueelle on matkailupalvelurakennuksen kohdemerkinnän (RM) mukaisesti sallittua sijoittaa matkailua ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia. Näin mahdollistetaan esimerkiksi Meikon luontokeskus tai muu vastaava toiminta alueella.

Osayleiskaava-alueella on maa- ja metsätalouteen, hevostalleihin ja muuhun pienimuotoiseen yritystoimintaan liittyvää elinkeinotoimintaa. Alueen yritysmaailman hevostallitoiminta on turvattu osayleiskaavassa hevostallitoiminnan kohdemerkinnällä (HE). Näille alueille on sallittua sijoittaa tarvittavia talous- ja tallirakennuksia sekä lisäksi hevoselinkeinoimintaan liittyviä liikerakennuksia. Näin ollen myöskään olemassa olevaa harrastemuotoista hevostallitoimintaa ei heikennetä alueella. Erillispientalojen asuntoalueilla (AO) sallitaan rakennusjärjestyksen mukaisten talousrakennusten rakentaminen.

Ilmastovaikutusten arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2022) mukaan yhdyskuntarakenteen kannalta epätarkoituksenmukainen toteutuminen voi johtaa energiatalouden osalta osaoptimointiin sekä kasvattaa erityisesti

liikkumiseen käytettävän energian määrää. Lisäksi osayleiskaavassa asemakaavoitettavia alueita sijaitsee pohjavesialueella sekä etäällä kaukolämpöverkosta, mikä rajoittaa merkittävästi näiden asuntoalueiden energiaratkaisuja. Tästä syystä energiatalouden kannalta on tärkeää, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota uusiutuvaan energiaan pohjautuviin lämmitysratkaisuihin. Tämä on huomioitu myös osayleiskaavan yleismääräyksissä hiilineutraalisuudesta.

Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Kaavaratkaisuilla on vaikutusta alueen maa- ja metsätaloustoimintaan. Metsätalouden harjoittamiseen käytettävissä oleva pinta-ala pienenee jonkin verran uusien rakentamisen alueiden myötä. Myös maanviljelyyn käytettävää peltopinta-alaa on osoitettu osayleiskaavassa kokonaan tai reunoiltaan rakentamiseen. Pääasiassa näillä alueilla kaavoitus lisää maan arvoa rakennusmaana. On myös huomioitava, että Kirkkonummella kaavoitus on maanomistajälähtöistä.

Uudet tieliikenteen yhteystarpeet mahdollisesti toteutuessaan voivat heikentää maa- ja metsätalouden edellytyksiä alueella. Yhteystarpeet ovat kuitenkin ohjeellisia ja ne on sijoitettu siten, että ne eivät pirsto yhtenäisiä ja laajoja pelto- tai metsäalueita. Maa- ja metsätalouden jatkamisedellytykset on pääsääntöisesti osayleiskaavassa turvattu, sillä kaavassa on jätetty rakentamisen ulkopuolelle pääosa suunnittelualueen viljelyskäytössä olevista peltoalueista sekä laajoista metsäalueista. Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on lisäksi lisätty maatalousalueiden (MT) alaa osoittamalla viljelykäytössä olevat peltoalueet Volsintien sekä Myllykyläntien varrella maatalousalueiksi (MT) lähivirkistysalueen (VL) sijaan. Yhteensä liki 280 hehtaaria, eli yli neljännes suunnittelualueen maa-alasta on osoitettu maa- ja/ tai metsätalousalueeksi (MT, MA, MY, MU). Näin ollen voidaan sanoa, että alueella toimivien tilojen toimintaedellytykset pysyvät osayleiskaava-alueella pääosin ennallaan.

Kaavamääräyksiin on myös huomioitu maataloudelle keskeiset vesistöt, Ingelsån ja Kvarnbyån (Ingelsin- ja Myllykylänjoki), jotka molemmat on osayleiskaavassa osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäviksi alueiksi (luo). Joet ovat ojitusyhtiön perkaamia ja oikaisemia, sillä tulvat haittaavat viljelyä huuhtoen pelloilta mukanaan ravinteita. Tulviminen heikentää myös vesistöjen tilaa. Luo-alueiden kaavamääräystä on tarkennettu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen siten, että maatalouden sekä vesien- ja luonnonhoidon intressit yhdistävä toiminta on sallittua. Kaavamääräyksiin halutaan mahdollistaa luonnonmukainen peruskuivatus, esimerkiksi tulvasanteiden tai uoman mutkittelun avulla. Näin vesistökuormitus vähenee, luonnon monimuotoisuus kasvaa ja riittävä kuivatustila saavutetaan.

Myös metsätalouden harjoittamisen säilyminen on turvattu kaavamääräyksiin, joskin niiden avulla nostetaan esille myös vaateet luonnon monimuotoisuuden vaalimiseksi. Metsänomistajan näkökulmasta keskeinen kaavamerkintöihin ja -määräyksiin liittyvä vaikutus on metsien käsittelyrajoituksista johtuva tulonmenetys. Maisematyöluvasta aiheutuvista kustannuksista johtuen on mahdollista, että metsänomistajat laiminlyövät näillä alueilla metsänkäsittelytoimenpiteitä tai ne voivat myös viivästyä, mikä voi aiheuttaa tulonmenetyksiä metsänomistajalle. Maa- ja metsätalousalueita (MA, MY, MU) koskee maisemaa muuttavan maanrakennustyön tai muun siihen verrattavan toimenpiteen toimenpiderajoitus. Huomioitavaa on, että rajoitus ei koske puiden kaatamista. Näin ollen suoraan rajoituksista johtuvaa tulonmenetystä maa- ja metsätalousalueilla ei koidu maanomistajille.

Metsäalueet, jotka uuden maankäytön seurauksena jäävät selkeästi asuntoalueiden väliin ja joihin kohdistuu merkittäviä virkistyspaineita, on osoitettu virkistykseen (VL). Pääsääntöisesti nämä alueet kuitenkin asemakaavoitetaan, joten yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan näiltä osin asemakaavan laadinnan yhteydessä. Lähivirkistysalueita (VL) koskee maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus kokonaisuudessaan. Näissä tapauksissa rajoituksista voi koitua maanomistajille tulonmenetystä. Merkittävässä rajoituksissa kunta saattaa lunastaa metsäalueen metsänomistajalta tai se voi siirtyä muuhun käyttöön. Kunta voi joutua myös maksamaan maanomistajalle korvausta, jos maanomistaja ei voi käyttää maa-alueita kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla (MRL 5.2.1999/132). Myös virkistyskäytön seurauksena puustoon ja maaperään tulevat vauriot ja kuluminen voivat aiheuttaa metsänomistajalle tulonmenetyksiä. Lisäksi alueen siistiminen roskista ja liikennemäärien lisääntymisestä aiheutuvien tiestövaurioiden korjaaminen voivat aiheuttaa lisäkustannuksia maanomistajille.

Osayleiskaavan mukaisella maankäytöllä on vaikutusta myös alueella harjoitettavaan metsästykseseen, sillä metsästystä rajoitetaan erityisesti asemakaavoitetuilla alueilla. Metsästystä rajoitetaan myös nykytilanteessa haja-asutusalueilla. Metsästyslain 25 §:n mukaan eläimiä ei saa ampua 150 metriä lähempänä asuttua rakennusta ilman sen omistajan tai haltijan nimenomaista lupaa, eikä riistaeläintä saa etsiä pihasta tai puutarhasta ilman alueen omistajan tai haltijan vastaavaa suostumusta. Osayleiskaava-alueella metsästystä ei rajoiteta maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla.

Liikenne

Liikenteellisesti uudet asemakaavoitettavat asuinalueet tukeutuvat pääosin olemassa olevaan liikenneverkkoon. Liikenneväylien erilliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet parantavat liikenneturvallisuutta merkittävästi. Lisäksi ohjeelliset ulkoilureitit muodostavat toisiaan täydentävän verkoston. Hyvien ulkoilureittien myötä liikkuminen kävelen ja pyörällä lisääntyy, jolla on vaikutusta myös arkiliikunnan lisääntymisen myötä ihmisten terveyteen. Ulkoilureittiverkoston yksityiskohtaisempi suunnittelu tapahtuu kuitenkin yksityiskohtaisemman suunnittelun, pääosin asemakaavoituksen yhteydessä, joten osayleiskaavalla on vain suuntaa antava vaikutus niiden toteutumiselle.

Kustannustehokas ja toimiva joukkoliikenne edellyttää riittävää asukas pohjaa. Gesterbyntien ja Vilhonkumuntien varrella, eli Gesterbyn ja Neidonkallion asuntoalueilla asuville on tarjolla Kirkkonummen olosuhteisiin nähden hyvä joukkoliikenteen palvelutaso (tilanne v. 2022). Niinpä näiden alueiden läheisyydessä osayleiskaavan uusien asuntoalueiden (A, AP) asukkaille on tarjolla valmis ja toimiva vuorobussiliikenne. Osayleiskaavan maankäyttö luo mahdollisuudet joukkoliikenteen palvelutason parantamiselle myös Volsintien suunnalla, mutta asukasmäärän kasvun olisi oltava huomattavan suurta nykytilanteeseen verrattuna ennen kuin Volsintien bussivuoroja voidaan lisätä.

Myös Myllytorpan alueella asukkaiden liikkuminen tulee todennäköisesti tukeutumaan muuta Kirkkonummea enemmän henkilöautoliikenteeseen, sillä matkan pituuden ollessa yli kolme kilometriä (3-10 km), tehdään henkilöautolla jo 60 – 70 % matkoista. Kaavamääräyksen mukaisesti joukkoliikenteen kuten myös kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset on otettava asemakaavoitettavilla alueilla huomioon. Myllytorpan alueella linja-auton kääntöpaikka ja liityntäpysäköinti Myllykyläntien puolivälissä mahdollistavat kohtuullisen joukkoliikennetarjonnan. Kääntöpaikka palvelisi myös Meikon alueella liikkuvia sekä mahdollisen palstaviljelyalueen tai siirtolapuutarhan (MT-1) käyttäjiä tarjoten autottoman yhteyden pääkaupunkiseudulta Meikon luonto- ja retkeilyalueelle. Lisäksi mahdollinen palstaviljely-/ siirtolapuutarhahanke (MT-1) voi osaltaan nopeuttaa kävely- ja pyöräilyliikenteen väylien rakentamista Myllykyläntien varrelle, jolloin hankkeella voi olla välillisesti liikenneturvallisuutta parantavaa vaikutusta.

Yleisesti voidaan todeta, että osoittamalla merkittävien asuntorakentamisen lisäys osayleiskaavan eteläosiin ja pääteiden varsille mahdollisimman lähelle olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja joukkoliikenteen palveluita on perusteltua, koska asukkaille tarjoutuu mahdollisuus käyttää joukkoliikennettä.

Lisääntyvästä liikenteestä aiheutuvia haittavaikutuksia, kuten kuntakeskuksen liikenneväylien ruuhkautuminen saattaa haitata myös osayleiskaavan asukkaita. Haittavaikutuksia voidaan vähentää sujuvilla kävelyn ja pyöräilyn yhteyksillä muodostamalla niistä toimiva verkosto. Tulevaisuudessa myös erilaiset uudet liikkumisen ratkaisut ja joukkoliikenteen kehittyvät ratkaisut kuten robottibussit tulevat vähentämään yksityisautoilun määrää, mutta näiden toteutumista ja vaikutuksia on tässä yhteydessä haasteellista ennustaa.

7.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Osayleiskaava mahdollistaa suuren määrän uutta asuinrakentamista, joten vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan voivat olla paikoin merkittäviä. Uusi rakentaminen muuttaa aina ympäristöä, mutta osayleiskaava-alueella uudisrakentamisen sopeuttaminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan huomioidaan sekä laadittaessa alueille asemakaavoja että rakennettaessa haja-asutusalueelle. Tähän ohjaa yleismääräys, joka edellyttää uuden rakentamisen soveltamista ympäristöön koko suunnittelualueella. Tavoitteena on säilyttää alue pientalovaltaisena, viihtyisänä kuntakeskuksen laajentumisalueena, jonka suunnittelussa huomioidaan alueen kulttuuriperintö- ja luontoarvot.

Asemakaavoitettavat pientaloalueet toteutetaan joko täydennys rakentaen tai täysin uusina alueina. Neidonkallion ja Gesterbyn pientaloalueet ovat jo valmiit. Merkittävien määrää uutta rakentamista sijoittuu Myllykyläntien ja Volsintien varteen sekä Neidonkallion ja Gesterbyn asuntoalueiden pohjoispuolelle. Näillä alueilla haja-asutusluonteinen ja metsäinen ympäristö muuttuu asemakaavoituksen myötä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella maisemakuva ja rakenne säilyy maaseutumaisena haja-asutusalueena, eikä uudesta rakentamisesta aiheudu merkittäviä muutoksia nykytilanteeseen. Humaljärven ranta-alueelle (AO/nro, AO-2/nro) mahdollistetaan ympärivuotinen asuminen kaiken kaikkiaan viidelletoista rakennuspaikalle, joista kaksi on jo toteutunut ympärivuotisina. Tämä voi muuttaa alueen nykyistä loma-asutusvaltaista luonnetta, mutta merkittävää muutosta Humaljärven rantamaisemaan ei kuitenkaan tule, sillä AO-2 alueilla rantavyöhykkeelle rakentamista on rajoitettu nykyisestä. Myös maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavia toimenpiteitä on rajoitettu Humaljärven ranta-alueen asuntoalueilla ja lähivirkistysalueilla.

Tämän lisäksi Humaljärven ranta-aluetta on osoitettu myös asemakaavoitettavaksi (AP/res, VL). Ranta-alueen lähivirkistysalueet mahdollistavat monipuolisia mahdollisuuksia virkistyskäytön suunnittelemiseen läheisten pientaloalueiden asemakaavoituksen yhteydessä.

Maisemallisesti merkittävä peltoalue ja valtaosa laajoista maa- ja metsätalousalueista sekä suojelualueet ja luonnonympäristön monimuotoisuuden arvokohteet ilmenevät kaavakartalta ja säilyvät pääosin rakentamattomina. Keskeiset maisemaelementit kuten peltoalueet säilyvät, mutta osayleiskaava mahdollistaa myös niiden kehittämisen. Osayleiskaava säilyttää alueen keskeiset maisemaelementit, joita ovat Ingelsin ja Ravalsin peltoaukeat. Ingelsin peltoalue on merkitty kaavakartalla maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Ingelsin ja Ravalsin peltoaukeiden reunalle sijoittuva täydennysrakentaminen mahdollistaa paikoitellen maisemakuvan eheyttämisen ja maisematilan reunan kehittämisen. Se edellyttää huolellista suunnittelua ja uusien rakennusten sovittamista hienovaraisesti maisemaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Osayleiskaavassa on osoitettu merkinnöin kaikki tehdyissä inventoinneissa mainitut muinaismuistokohteet, sekä muut kulttuuriperintökohteet. Lisäksi arvoluokan 1 ja 2 rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin kohteet on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi. Näiden osalta on annettu kohteiden huomioimista koskien määräyksiä. Myös alueen sotahistorialliset kohteet on huomioitu kaavamääräyksissä.

Osayleiskaavan toteutumisen vaikutukset kaava-alueen muinaisjäännöskohteisiin sekä vanhoihin kylätontteihin ja muihin kulttuuriperintökohteisiin vaihtelevat alueittain. Kulttuuriperintökohteisiin, jotka sijaitsevat rakentamisen alueiden ulkopuolella (SL, MU, MY) voi kohdistua mahdollisesti kasvaneesta virkistyskäytöstä syntyviä vaikutuksia. Kulttuuriympäristökohteiden ja suojeltavien rakennusten lähiympäristöön on osoitettu kuitenkin paikoin runsaastikin lisärakentamista. Kaavan mahdollistama rakentaminen tulee muuttamaan osin merkittävästikin näiden alueiden (AP, AO) kulttuuriperintökohteiden ympäristöä. Tämä tulee ottaa tarkemmin huomioon asemakaavasunnittelussa sekä rakennuslupavaiheessa.

7.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Toimivan kilpailun edistäminen on lisätty kaavatasoja koskeviksi alueidenkäytön suunnittelun tavoitteeksi. Tämä täydentää sääntelyä, jonka mukaan kaavoituksella tulee edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavassa keskeistä toimivan kilpailun kehittymisen kannalta on yleiskaavoituksen ajantasaisuus, jonka avulla voidaan turvata asemakaavahankkeiden nopea ja oikea-aikainen eteneminen. Tulevaisuuden kunnan keskeinen tehtävä on tarjota arjen toimintaedellytykset kuntalaisille. Kunnan vetovoima rakentuu viihtyisistä asuinalueista, hyvistä liikenneyhteyksistä ja toimivista palveluista sekä luottamuksesta paikkakunnan uudistumiskykyyn. Kaavan mahdollistamien asuinalueiden uudet asukkaat vahvistavat kuntataloutta ja tukevat alueen taloudellista toimeliaisuutta. Riittävä asukaspora luo edellytyksiä uusille palveluille.

Osayleiskaavan mahdollistaman yritystoiminnan taloudellisia vaikutuksia esimerkiksi kunnan verokertymään tai kiinteistöverotustuloihin ei voi pitää merkittävänä, koska alueen työpaikka-alueet ovat määrällisesti vähäisiä. Sen sijaan uusien asukkaiden myötä kunnan ostovoima kasvaa ja yleinen toimeliaisuus lisääntyy vahvistaen alue-ekonomiaa. Uudet asukkaat tukevat tavoitetta nostaa kunnassa työpaikkaomavaraisuutta, monipuolistaa elinkeinorakennetta ja vahvistaa kunnan seudullista asemaa. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan kaavataloudellinen arviointi (Ramboll Finland Oy, 2018) osoitti, että koko kaava-alueella yhteenlaskettu nettotulo 30 vuoden tarkastelujaksolla on noin 28 miljoonaa euroa. Tuloista 15 % kertyy niin sanotuista ”kertaluonteisista” tonttituloista (maankäyttösopimuksista saatavat korvaukset ja tonttien myynti- ja vuokratulot) ja 85 % kunnallis- ja kiinteistöverotuloista. Kustannuksista 14 % kertyy rakennusten ja rakenteiden rakentamisesta (katu- ja tieverkko, vesihuoltoverkko, päiväkotit, viheralueet) ja 86 % kuntapalvelujen toimintamenoista (opetus- ja kulttuuritoimi, sosiaali- ja terveystoimi). Lukuihin on suhtauduttava suuntaa ja suuruusluokkaa osoittavina, sillä pitkän ajanjakson arviointeihin liittyy aina epävarmuutta.

Kaava-alueen kehittäminen taloudellisesti edullisella tavalla edellyttää uudisrakentamisen suuntaamista ensin niille alueille, jotka sijaitsevat mahdollisimman keskeisesti eli lähellä työpaikkoja ja palveluja, ja jotka ovat jo tehtyjen infrastruktuuri- ja palveluinvestointien piirissä tai lähimpänä niitä. Mitä pidemmälle olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta uudisrakentaminen sijoittuu, sitä enemmän tarvitaan kunnallistekniikkaa. Osayleiskaavan toteuttamisella on siis merkittäviä kuntatalouteen kohdistuvia vaikutuksia.

Kaavamääräyksissä on otettu kantaa osayleiskaavan toteuttamisjärjestykseen, lisäksi asemakaavoitettavien alueiden suunnittelun käynnistämisen kannattavuus ja järjestys arvioidaan kaavoitusohjelmaa laadittaessa. On myös huomioitava, että valtaosa suunnittelualueesta on yksityisessä maanomistuksessa, mikä merkitsee sitä, että asemakaavoituksen käynnistämiseksi on maanomistajien tehtävä kaavoitusaloite kuntaan, jonka käsittelemisen yhteydessä myös arvioidaan hankkeen kannattavuus ja toteutuskelpoisuus. Alueiden

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava

toteuttamisjärjestyssuositusta tullaan hyödyntämään kuntaan mahdollisesti tulevia kaavoitusaloitteita käsiteltäessä. Suositus on esitelty tarkemmin seuraavassa kappaleessa.

8 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS JA OIKEUSVAIKUTUKSET

8.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Osayleiskaavan suunnitteluprosessin aikana on laadittu useita selvityksiä ja suunnitelmia. Luettelo niistä on tämän selostuksen sivulla 12.

Toteutusta ohjaavat kunnallistekniset yleissuunnitelmat ja muut tarvittavat yksityiskohtaisemmat selvitykset laaditaan suurelta osin asemakaavoitusvaiheessa. Yleissuunnittelu koskee muun muassa katujen ja virkistysalueiden suunnittelua sekä vesihuoltoa ja hulevesien käsittelyä.

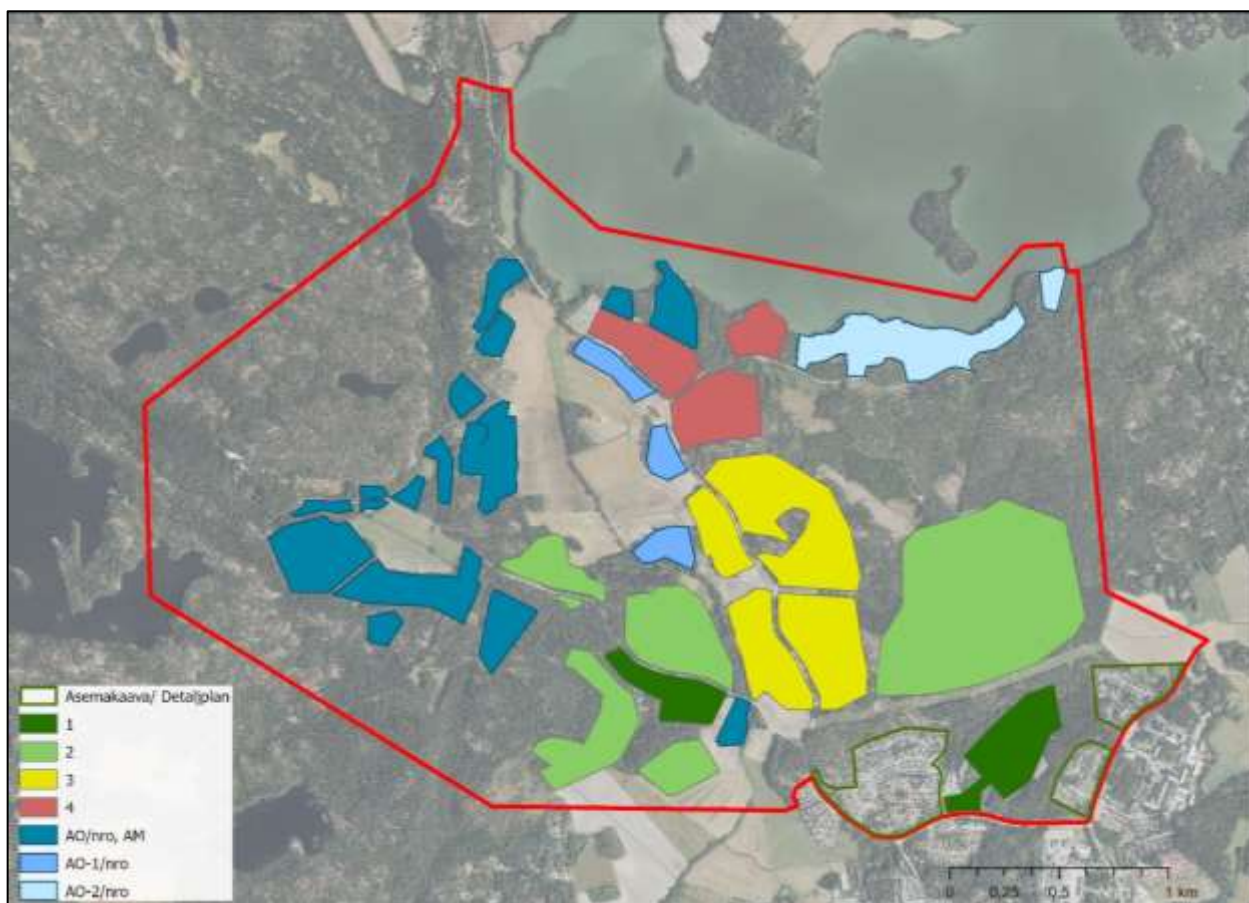
8.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan uusien alueiden asemakaavojen laatisemasta päättää kunnanvaltuusto hyväksyessään kaavoitusohjelman. Kirkkonummen kaavoitusohjelmassa vuosille 2021-2025 on kaava-alueelle osoitettu vuosien 2023-2025 odotuskoriin Myllytorpan asemakaava.

Kunnan maanomistus on verraten vähäistä suunnittelualueella ja niinpä eri kaavojen käynnistymiseen vaikuttaa merkittävästi muun muassa vallitseva asuntomarkkinatilanne, yleinen taloudellinen tila sekä maanomistajien aktiivisuus kaavoitusaloitteiden tekemisessä. Myös osayleiskaavassa osoitettujen uusien katuyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen toteutus on sidoksissa eri asemakaavojen käynnistymiseen ja niiden toteuttamisajankohtaan.

8.2.1 Osa-alueiden toteuttamisjärjestysuusitus

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan kehittäminen taloudellisesti edullisella tavalla edellyttää uudisrakentamisen suuntaamista ensin niille alueille, jotka sijaitsevat mahdollisimman keskeisesti eli lähellä työpaikkoja ja palveluja, sekä alueille jotka ovat jo tehtyjen infrastruktuuri- ja palveluinvestointien piirissä tai lähimpänä niitä. Mitä pidemmälle olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta uudisrakentaminen sijoittuu, sitä enemmän tarvitaan kunnallistekniikkaa ja tarve uusiin päiväkoteihin ja kouluihin kasvaa.



Kuva 30. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan kaavataloudellinen toteuttamisjärjestysuusitus.

Osayleiskaavan kaavataloudellisen arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2018) yhteydessä on laadittu kaavataloustarkasteluun perustuva toteuttamisjärjestyssuositus, joka osittain perustuu tehokkuusluokittain määritettyihin osa-alueisiin. Osa-alueet on esitetty tarkemmin kappaleessa 6.1 (kuva 26). Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen annetun palautteen sekä laaditun ilmastovaikutusten arvioinnissa (Ramboll Finland Oy, 2022) esitettyjen huomioiden ja suositusten mukaisesti osa-alueisiin kuten myös toteuttamisjärjestykseen on tehty muutoksia. Keskeisimpinä muutoksina on, että pohjoisimmat asemakaavoitettavat asuntoalueet on osoitettu reservialueen (/res) merkinnällä. Lisäksi kaava-alueen eteläosan, Neidonkallion läheistä uutta asuntoaluetta on laajennettu ja muutettu tehokkaamman rakentamisen mahdollistavaksi asuntoalueeksi (A). Alue sisältyy osa-alueeseen 1. Toteuttamisjärjestyssuositus on kuvattu kuvassa 30.

Osayleiskaava ohjaa haja-asutusalueiden (osa-alue 5) toteutusta osayleiskaavassa osoitettujen laskennallisten rakennuspaikkojen mukaisesti. Huomioitavaa on, että rakennusoikeuslaskelman mukaista enimmäismäärää ei saa ylittää, mutta rakennuspaikkojen toteutuva lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi muun muassa taaja-asutuksen muodostumisen tai rakennuspaikan soveltumattomuuden vuoksi. Osayleiskaavan toteutukseen ja toteuttamisjärjestykseen vaikuttaa myös jonkin verran lähialueiden kaavoitustilanteet ja liikennematkat. Esimerkiksi Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmasa (Sito Oy, 2017) esitetyllä Keskustan itäisellä ohitustielle, joka kulkisi Gesterbyntieltä uuden Louhosrinteen asuinalueen läpi Vanhalle Rantatielle, on merkitystä Kirkkonummentien liikennemääriin.

8.3 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana, joka on kuntaa, alueen maanomistajia ja viranomaisia sitova suunnitelma. Osayleiskaavaa on noudatettava laadittaessa asemakaavoja. Rakennus- ja toimenpidelupia myönnettäessä on katsottava, että alueen käyttö on yleiskaavan mukaista. Osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi, suunnittelualueella ei enää ole voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020.

8.3.1 Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavan laatimista ja muuttamista. Lainvoimaisen oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella maakuntakaava ei ole voimassa, mutta yleiskaavaa muutettaessa maakuntakaava ohjaa yleiskaavan muuttamista.

8.3.2 Vaikutus viranomaisiin

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §).

8.3.3 Rakennusjärjestys

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan määräyksiä noudatetaan, mikäli rakennusjärjestyksen ja yleiskaavan määräykset ovat keskenään ristiriitaisia. Muutoin rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät yleiskaavan määräyksiä.

8.3.4 Ehdollinen rakentamisrajoitus

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (MRL 43.1 §).

8.3.5 Rakennuksen purkaminen

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa yleiskaava-alueella, jos purkaminen on yleiskaavamääräyksellä saatettu luvanvaraiseksi. Tässä kaavassa on annettu edellä mainitun mukainen määräys rakennuksille, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita.

8.3.6 Suojelumääräykset

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (MRL 41.2 §).

8.3.7 Toimenpiderajoitus

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43.2 §). Kyseessä ei ole täydellinen kieltö. Tällöin toimenpiteen edellytyksenä on, että kunta myöntää alueelle maisemalyöluvan (MRL 128 § ja 140 §). Lupaa ei voida myöntää, jos toimenpide vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen.

8.3.8 Lunastus ja korvaus

Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelman mukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita (MRL 99 §).

8.3.9 Lupamenettely ja osayleiskaavasta poikkeaminen

Osayleiskaavan voimaantulo ei muuta kaavan hyväksymishetkellä voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista lupamenettelyä. Jos rakennushanke sijaitsee MRL:n 16 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella, ennen rakennusluvan myöntämistä tarvitaan myönteinen suunnittelutarveratkaisu.

Jos rakennushanke ei ole osayleiskaavan merkintöjen ja määräysten mukaista on MRL:n 171 §:n mukainen poikkeaminen on tarpeen. Esimerkiksi rakennettaessa ranta-alueelle on kyseessä poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:ssä säädetystä kiellosta. Näin ollen ennen rakennusluvan myöntämistä rakentamiseen ranta-alueelle tarvitaan myönteinen poikkeamispäätös. Poikkeamishakemuksen käsittelyssä arvioidaan, voidaanko poikkeaminen myöntää. Vähäinen poikkeaminen alueiden rajoista on yleiskaavan yleispiirteisyyden takia usein mahdollista ilman yleiskaavan muuttamista tai poikkeamislupaa. Oleellista on, ettei poikkeaminen saa vaarantaa kaavan tarkoitusta eikä naapureiden oikeusturvaa.

8.4 Toteutuksen seuranta

Osayleiskaavan toteutuksesta vastaavat pääasiassa Kirkkonummen kunta ja maanomistajat. Uudet asunto- ja muut rakennettavat alueet toteutetaan ensisijaisesti laatimalla asemakaavat. Koska valtaosa suunnittelualueesta on yksityisessä maanomistuksessa, niin edistääkseen asemakaavoitettavien alueiden kaavoitusta on maanomistajien toimitettava kuntaan kaavoitusaloitteita. Haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen toteuttaminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen tapauskohtaiseen lupaharkintaan.

Osayleiskaava toimii ohjeena muulle maankäytön suunnittelulle, muun muassa ulkoilureittiverkoston ja virkistysalueiden suunnittelulle sekä asemakaavoitukselle, jossa ratkaistaan yksityiskohtaisemmin alueen rakentaminen.

Osayleiskaavan ajanmukaisuutta Kirkkonummen kunta seuraa, niin kuin kaavoituksen muutakin ajanmukaisuutta, laatimalla asemakaavoja sekä seuraamalla rakennus- ja toimenpidelupahakemuksia. Osayleiskaava on laadittu tämänhetkisten kehitysnäkymien ja tavoitteiden pohjalta. Jos ne muuttuvat perusteellisesti, esimerkiksi rakentamisen määrä kasvaa tai pienenee oleellisesti, on kaavan tarkistamista otettava kunnassa harkittavaksi.

Kaikkien suunniteltavien hankkeiden on oltava yhteensopivia osayleiskaavan mukaiseen maankäyttöön ja edistää kaavan toteutumista. Osayleiskaavan tarkistamista voidaan arvioida esimerkiksi kunnan kaavoitusohjelmaa laadittaessa. Jos aluevarausten määrää tai sijaintia on perusteellisesti tarpeellista muuttaa, tulee kunnassa tehdä päätös osayleiskaavan tarkistamisesta. Jos kysymyksessä on vähäisempi muutostarve, voitaneen kaavaa muuttaa asemakaavalla. Kaavan perusteena olleet luonto-, maisema ja muut selvitykset on kuitenkin otettava suunnittelun lähtökohdaksi silloinkin.

9 LIITTEET

- Liite 1. Osayleiskaavakartta 1:15 000 (A3)
- Liite 2. Kaavamääräykset
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (2018)
- Liite 4. Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma (Sito Oy, 2017)
- Liite 5. Kirkkonummen 2. vaiheen osayleiskaavaan liittyvä Paikka! -paikkatietokysely (Mapita Oy,2013)
- Liite 6. Rakennusperintökohteet osayleiskaava-alueella (Stadionark, 2014)
- Liite 7. Luontoselvitysten (Luontotieto Keiron Oy, 2014 & Silvestris luontoselvitys Oy, 2019) mukaiset maakunnallisesti arvokkaat (4, 4*) ja paikallisesti erittäin arvokkaat (3) luontokohteet osayleiskaava-alueella.
- Liite 8. Pienvesiselvityksen ja luontoselvityksen kohteet sekä Myllykylän arvokokonaisuus (Luontotieto Keiron Oy, 2014; Silvestris luontoselvitys Oy, 2019)
- Liite 9. Liito-oravahavainnot ja soveltuvat alueet (Luontotieto Keiron Oy, 2014; Kirkkonummen kunta)
- Liite 10. Soveltuvat alueet saukolle, lepakolle, viitasammakolle ja kirjoverkkoperhoselle (Luontotieto Keiron Oy, 2014)
- Liite 11. Rakennusoikeuslaskelmat -taulukko
- Liite 12. Rakennusoikeuslaskelmat -kartta
- Liite 13. Kirkkonummen kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan hulevesiselvitys (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2019)
- Liite 14. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava-alueen vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2018)
- Liite 15. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan kaavataloudellinen arviointi (Ramboll Finland Oy, 2018)
- Liite 16. Vuoden 1918 taisteluiden sotahistorialliset jäänteet (Oula Seitsonen, 2010)
- Liite 17. Porkkalan vuokra-alueen 1944-1956 jäänteiden vaarallisuusluokitus (Pekka Silvast, 2004)
- Liite 18. Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.
- Liite 19. Ilmastovaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy, 2022)
- Liite 20. Ilmastovaikutusten arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2022) suositukset ja osayleiskaavaratkaisu
- Liite 21. Autoliikenteen, joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämiskaaviot osayleiskaavan toteutuessa



KIRKKONUMMEN KUNTA

KUNTAKESKUKSEN 2. VAIHEEN

OSAYLEISKAAVA

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