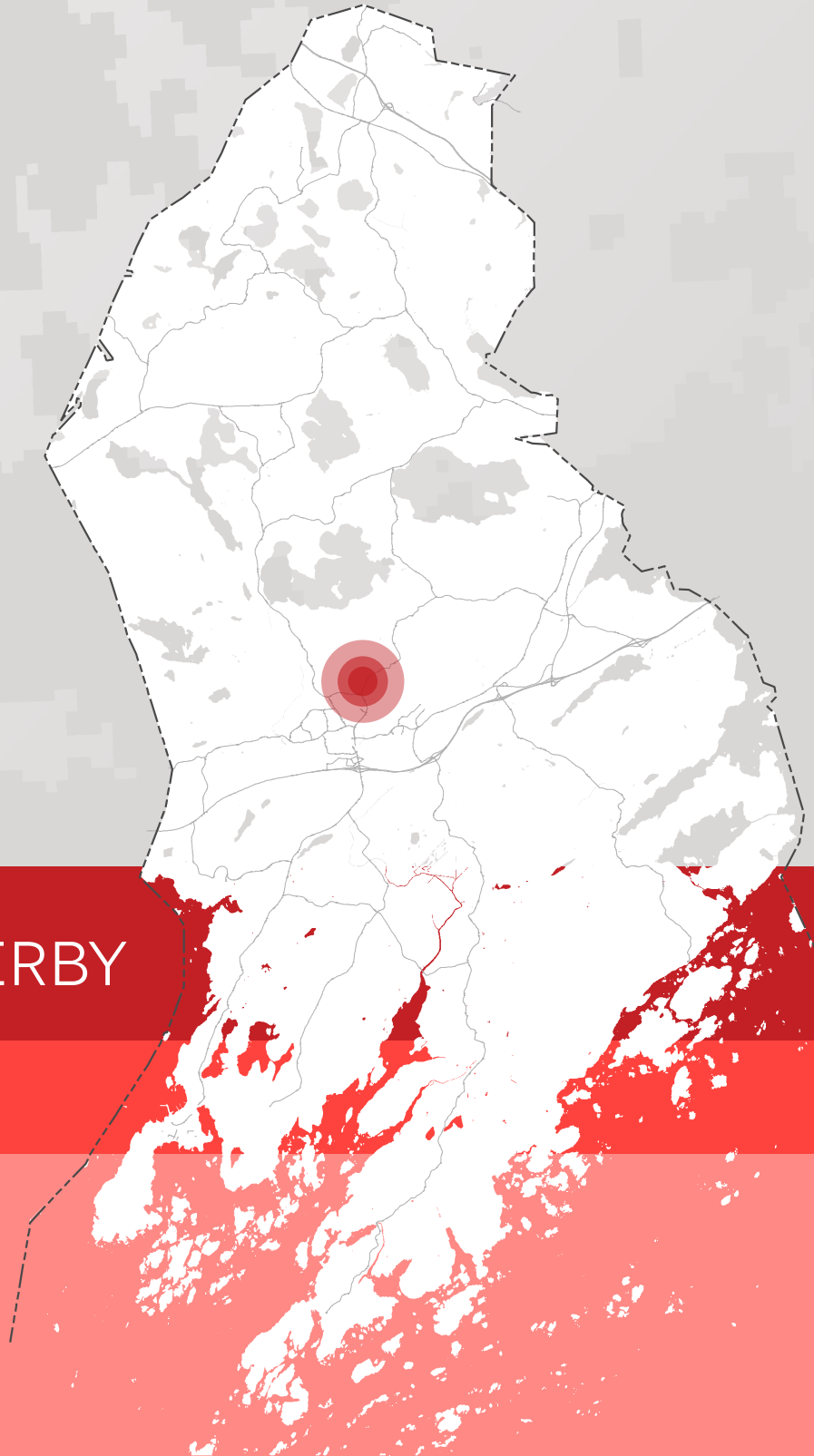


KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

HANKE 12203



LÄNTINEN GESTERBY

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



KIRKKONUMMI
KYRKLÄTT

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

joka koskee 29.9.2022 päivättyä kaavakarttaa (piirustusnumero 3471)

Hankenumero: 12203



Kannen kuva: Näkymäkuva kaupalle (Ramboll Finland Oy, 2021).

LÄNTISEN GESTERBYN ASEMAKAAVA

Gesterbyn, Vilhonkummun ja Gesterbyntien asemakaavojen muutos ja laajennus. Asemakaavan muutos koskee Gesterbyn rakennuskaavan kortteleita 1, 6, 9, 15-25 ja 27.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 401-411 ja 414-418 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet.

Laatija kaavoitusarkkitehti Maria Pudas, Kirkkonummen kunta

Vireilletulo Kuulutus 24.6.2020

Käsittely **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 17.9.2020 (§ 98)

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 28.5.2020 (§ 61)

Asemakaavaehdotus

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 17.6.2021 (§ 89)

Kunnanhallitus 23.8.2021 (§ 343)

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 29.9.2021 (§ 127)

Kunnanhallitus 11.10.2021 (§ 443)

Tarkistettu asemakaavaehdotus

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 19.5.2022 (§ 49)
Kunnanhallitus 23.5.2022 (§ 170)

Asemakaavan hyväksyminen

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 29.9.2022 (§ 108)
Kunnanhallitus XX.XX.2022 (§ XX)
Kunnanvaltuusto XX.XX.2022 (§ XX)

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot ilmenevät kansilehdeltä.

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee kuntakeskuksen pohjoisosassa vajaan kahden kilometrin päässä liikekeskustasta ja matkakeskuksesta (kuva 1). Alue käsittää Gesterbyntien länsipuolella sijaitsevan Hevosmäen ja Hevoshaan pientaloalueen. Gesterbyntien itäpuolelta suunnittelualueeseen kuuluu Hevoshaansillan alue, joka toimii linja-autojen kääntöpaikkana. Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy Hevoshaansillan eteläpuoleinen laaja puistoalue mukaan lukien Gesterbyn rakennuskaavan mukaiset vapaa-aikatalon (YV), eli entisen nuorisotalon korttelialue sekä liikerakennusten korttelialue (AL), ja niiden läheiset pysäköintilaitoksen korttelialueet (AP). Mukaan lukien yleinen pysäköintialue (LP) Gesterborgintien varrelta.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ovat päiväkotien lisäksi Gesterbyn koulukeskus, jossa toimivat Gesterbyn koulu (1-6 lk.), Papinmäen erityiskoulu sekä ruotsinkielinen Winellska skola (1-9 lk.). Alkuvuodesta 2021 avattu uusi Jokirinteen oppimiskeskus sekä joulukuussa 2022 avattava uusi hyvinvointikeskus sijaitsevat alle kilometrin päässä suunnittelualueelta.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti esitetty punaisella rajauksella.

1.3. ASEMAKAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavahanke on nimetty Läntisen Gesterbyn asemakaavaksi. Asemakaavan ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa lähikaupan sijoittuminen Gesterbyn alueelle sekä asuinalueen täydennysrakentaminen osoittamalla kaupan läheisyyteen uutta asuinrakentamista. Lisäksi asemakaavan tavoitteena on alueen kävely- ja pyöräilyyhteyksien, pysäköintialueiden sekä julkisen liikenteen toiminnallisuuksien parantaminen. Näillä kaikilla on vaikutusta ennen kaikkea alueen liikenneturvallisuuteen mutta myös taajamakuvaan kohenemiseen. Tarkoituksena on siis parantaa alueen lähipalveluita sekä eheyttää alueen yhdyskuntarakennetta ja taajamakuva, jotta asuinalue säilyy elinvoimaisena ja vireänä.

1.4. SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|--|----|
| 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 3 |
| 1.1. TUNNISTETIEDOT | 3 |
| 1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI | 3 |
| 1.3. ASEMAKAAVAN NIMI JA TARKOITUS | 4 |
| 1.4. SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO | 4 |
| 1.5. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA | 6 |
| 1.6. LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA SELVITYKSISTÄ | 6 |
| 1.6.1. Keskeiset suunnitelmat | 6 |
| 1.6.2. Keskeiset selvitykset | 6 |
| 2. TIIVISTELMÄ | 7 |
| 2.1. ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET | 7 |
| 2.2. ASEMAKAAVAN KUVAUS | 9 |
| 2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN | 9 |
| 3. LÄHTÖKOHDAT | 10 |
| 3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA | 10 |
| 3.1.1. ALUEEN YLEISKUVAUS | 10 |
| 3.1.2. MAISEMA JA LUONNONYMPÄRISTÖ | 10 |
| 3.1.3. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ | 15 |
| 3.1.4. MAANOMISTUS | 24 |
| 3.2. SUUNNITTELUTILANNE | 25 |
| 3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 25 |
| 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 31 |
| 4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE | 31 |
| 4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET | 31 |
| 4.2.1. Gesterbyn asemakaavaluonnos | 31 |
| 4.3. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ | 32 |
| 4.3.1. Osalliset | 32 |
| 4.3.2. Vireilletulo | 32 |
| 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 32 |
| 4.3.4. Viranomaisyhteistyö | 33 |

| | | |
|--------|---|----|
| 4.4. | ASEMAKAAVAN TAVOITTEET | 33 |
| 4.4.1. | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet..... | 33 |
| 4.4.2. | MAL 2019 -suunnitelma..... | 34 |
| 4.4.3. | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet..... | 34 |
| 4.4.4. | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen..... | 34 |
| 4.4.5. | Asemakaavan valmisteluaineistosta annetun palautteen huomioiminen | 35 |
| 4.4.6. | Asemakaavaehdotuksesta annetun palautteen huomioiminen sekä kaavaan tehdyt muutokset ehdotuksen ja tarkistetun asemakaavaehdotuksen välillä | 36 |
| 4.4.7. | Tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta annetun palautteen huomioiminen sekä kaavaan tarkistetun asemakaavaehdotuksen ja hyväksymiskäsittelyyn välillä tehdyt muutokset..... | 36 |
| 5. | ASEMAKAAVAN KUVAUS..... | 37 |
| 5.1. | KAAVAN RAKENNE..... | 37 |
| 5.1.1. | Mitoitus..... | 37 |
| 5.2. | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 38 |
| 5.3. | Aluevaraukset | 38 |
| 5.3.1. | Asuinkerrostalojen korttelialueet..... | 38 |
| 5.3.2. | Muut asuinkorttelit (AR, AO)..... | 40 |
| 5.3.3. | Liikerakennusten korttelialue (KL) | 40 |
| 5.3.4. | Autopaikkojen korttelialueet (LPA)..... | 40 |
| 5.3.5. | Virkistysalueet..... | 41 |
| 5.3.6. | Muut alueet | 41 |
| 5.3.7. | Kunnallistekniikka | 42 |
| 5.3.8. | Hulevesien hallinta..... | 42 |
| 5.3.9. | Esteettömyys | 42 |
| 5.4. | KAAVAN VAIKUTUKSET | 43 |
| 5.4.1. | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 43 |
| 5.4.2. | Sosiaaliset vaikutukset | 44 |
| 5.4.3. | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 45 |
| 5.4.4. | Vaikutukset kuntatalouteen..... | 46 |
| 5.5. | YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT | 47 |
| 5.6. | KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET | 47 |
| 5.7. | NIMISTÖ..... | 47 |
| 6. | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 49 |
| 6.1. | TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT | 49 |
| 6.2. | TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS..... | 49 |

1.5. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavakartta ja määräykset
- Liite 4. Ote Kirkkonummen ajantasa-asemakaavasta
- Liite 5. Gesterbyntien ja viitesuunnitelman meluselvityksen karttaotteet (Ramboll Finland Oy, 2021)
- Liite 6. Läntisen Gesterbyn liikenne- ja viitesuunnitelmat (Ramboll Finland Oy, 2021)
- Liite 7. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2022)
- Liite 8. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2022)
- Liite 9. Alustavat pelastustiet, AK 417 ja AK 418 (Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy, 2022)
- Liite 10. Pysäköintikaavio

1.6. LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA SELVITYKSISTÄ

1.6.1. Keskeiset suunnitelmat

- Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, (2008). Gesterbyn ideasuunnitelma
- Benviroc Oy, (2021). Kirkkonummen kunnan kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma. Kirkkonummen kunta.
- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, (2020). Gesterbyn asemakaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelman tarkennus
- Gaia Consulting Oy, (2019). Kirkkonummen ilmastotiekartta
- Helsingin seudun liikenne, (2018). MAL 2019 -suunnitelma
- Kirkkonummen kunta, (2016). Kuntakeskuksen kehityskuva 2040 - Urbaani kylä
- Kirkkonummen kunta, (2017). Kirkkonummen kuntastrategia 2018-2021
- Kirkkonummen kunta, (2017). Kotina Kirkkonummi – Kirkkonummen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2017
- MDI Oy, (2020). Kirkkonummen väestöennuste
- Ramboll Finland Oy, (2021). Läntisen Gesterbyn liikennesuunnitelma ja viitesuunnitelma
- Ramboll Finland Oy, (2022). Läntisen Gesterbyn kunnallistekniikan yleissuunnitelmat.
- Sito Oy, (2017). Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040
- Sito Oy, (2017). Kirkkonummen kävelyn ja pyöräilyn kehittämisohjelma
- Sitowise Oy, (2017). Kirkkonummen hulevesiohjelma
- Sweco Oy & Demos Helsinki Oy, (2020). Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060
- Sweco Ympäristö Oy, (2016). Gesterbyn asemakaava-alueen yleissuunnitelma

1.6.2. Keskeiset selvitykset

- Backman, S. (2009). Rakennusinventointi kaava-alueella Gesterby-Sepänkylä
- Kirkkonummen kunta, (2017). Kirkkonummen ja Masalan keskusta-alueiden pysäköintiselvitys
- Kirkkonummen kunta (2020). Gesterby liito-oravatarkastus.
- Kirkkonummen kunta, Tiehallinto & Strafica Oy, (2008). Tieverkko- ja liikenneturvallisuusselvitys
- Luontotieto Keiron Oy, (2014). Ekologisten yhteyksien tarkastelu Myllykylän, Överbryn, Kantvikin ja Jorvaksen alueilla
- Luontotieto Keiron Oy, (2014). Luontoselvitys 2012-2013 Läntisen kuntakeskuksen, Pikkalanlahden, Kantvikin ja Pippurin alueella
- Mikroliitti Oy (2021). Kirkkonummi Läntisen Gesterbyn ja Gesterbyn asemakaavojen arkeologinen inventointi.
- Mökkönen, T. (2011). Kirkkonummen länsiosan arkeologinen inventointi. Museovirasto.
- Ramboll Finland Oy (2021). Gesterbyntien ja viitesuunnitelman meluselvitys
- Stadionark, (2014). Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava
- Sweco Oy (2016). Lausunto pohjanvahvistustarpeesta

Muut selvitykset ja lähteet

- Backman, S. (1992). Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema
- Häyrynen, M. (1987). Kirkkonummen historialliset tied. Yleiskaavan perusselvityksiä 1/1987. Kirkkonummen kunta
- Helsingin seudun liikenne, (2011). Kirkkonummen linjastosuunnitelma 2013-2017
- Oosi, O., Kortelainen, J., Luukkonen, T. & Haila K. (2020). Ikääntyneiden välimuotoisen asuminen tilanne ja tulevaisuuden tarpeet. Ympäristöministeriön julkaisuja 2020: 8.
- Välikangas K. (2009). Yhteisöllisyyttä, laatua ja vaihtoehtoja Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen ratkaisuja Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Hollannissa. Suomen ympäristö 13 | 2009.
- Väylävirasto (2021). <<https://vayla.fi/vaylista/aineistot/kartat/liikennemaarakartat>> 30.4.2021.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. ASEMAKAAVAPROSESSIN VAIHEET

Läntisen Gesterbyn asemakaavahanke on osa kunnanvaltuustossa (5.10.2020, § 78) hyväksyttyä Kirkkonummen kunnan kaavoitusohjelmaa 2021–2025. Asemakaavahanke on kulkenut aiemmin nimellä Eteläisen Gesterbyn asemakaava, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 23.10.2014. Hanke tuli vireille kunnan aloitteesta.

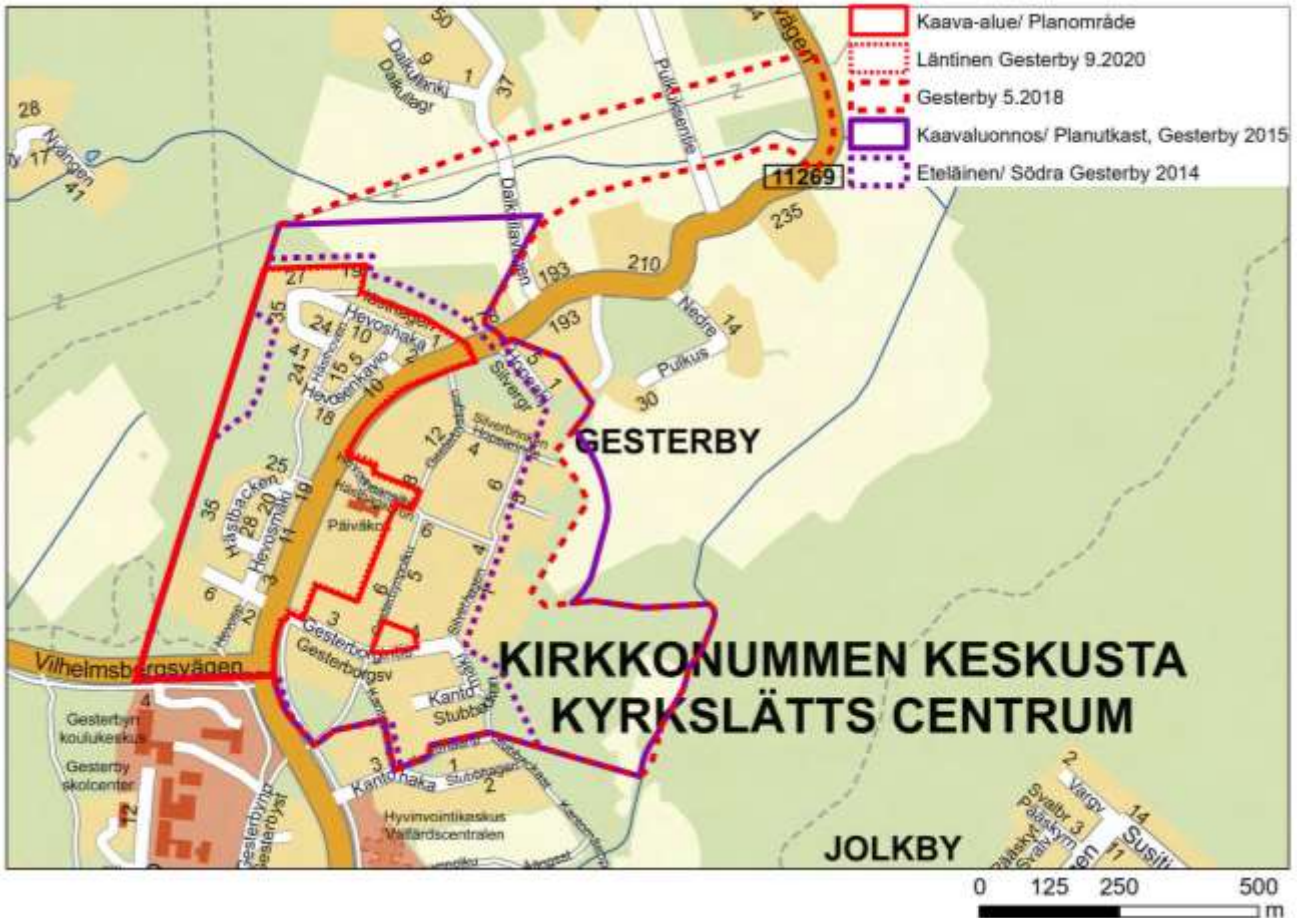
Suunnitteluprosessin aikana ilmeni tarve alueen kokonaisvaltaiseen tarkasteluun erityisesti liikenneratkaisujen osalta. Tästä syystä kaavahankkeen suunnittelualuetta laajennettiin kattamaan koko Gesterbyn kerrostalo-alue. Lopulta suunnittelualue laajeni merkittävästi alkuperäisestä rajauksesta sekä itään että pohjoiseen, joten laadittiin uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 22.10.2015 (§ 68). Kaavan nimeksi tuli Gesterbyn asemakaava, ja sen vireille tulosta kuulutettiin 13.11.2015.

Gesterbyn asemakaavan valmisteluvaiheessa yhdyskuntatekniikan lautakunta (10.12.2015, § 84) päätti asettaa nähtäville kaksi luonnosvaihtoehtoa. Luonnosvaihtoehdot (piir. 3237, 3238) olivat nähtävillä 25.1. - 26.2.2016 välisen ajan. Molemmissa vaihtoehtoissa (VE-1 ja VE-2) liikennejärjestelyt, kuten Gesterborgintien jatkuminen kehämäisenä yhteytenä takaisin Gesterbyntielle sekä kaupan sijoittuminen oli esitetty samanlaisena. Luonnosvaihtoehtoissa esitettiin täydennysrakentamiselle erilaisia vaihtoehtoja, ja ne poikkesivatkin rakennustehokkuudeltaan toisistaan.

Myöhemmin suunnittelun edetessä vuonna 2018 Gesterbyn kaava-alue laajennettiin edelleen pohjoiseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin uudelleen. Mukaan suunnittelualueeseen otettiin Gesterbyntien uusi pohjoinen linjaus. Tarkastettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma annettiin kuntatekniikan lautakunnalle tiedoksi 17.5.2018 (§ 71).

Keväällä 2020 Läntisen Gesterbyn asemakaava erotettiin omaksi kaavahankkeeksi Gesterbyn asemakaavahankkeesta. Näin toimimalla haluttiin edistää erityisesti tulevan kaupan alueen suunnittelua. Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 28.5.2020 (§ 61). Syksyllä 2020 tarkennettiin Läntisen Gesterbyn asemakaavahankkeen aluerajausta sekä kaavahankkeen tavoitteita. Laadittiin uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi 17.9.2020 (§ 98). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä 2. Kuvassa 2 on esitetty suunnittelun alueen aluerajausten muutokset.

Läntisen Gesterbyn asemakaavaehdotus (piir. 3446) käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 17.6.2021 (§ 89) ja kunnanhallitus päätti asettaa sen nähtäville 23.8.2021 (§ 343). Päätöksen jälkeen tuli ilmi, että kaava-alueen autopaikkojen korttelialueiden sopimustilanne edellyttää kaava-alueen rajauksen muutosta. Näin ollen päätöksellään 20.9.2021 (§ 404) kunnanhallitus kumosi aiemman päätöksensä Läntisen Gesterbyn asemakaavaehdotuksen (piir. 3446) nähtäville asettamisesta, ja palautti kaavan takaisin valmisteluun. Uusi kaavaehdotus (piir. 3453) käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 29.9.2021 (§ 127), ja kunnanhallitus päätti asettaa sen nähtäville 11.10.2021 (§ 443).



Kuva 2. Suunnittelualueen muuttuminen kaavoituksen aikana. Violetilla värillä on esitetty Eteläisen Gesterbyn alkuperäinen kaavarajaus sekä Gesterbyn kaavaluonnoksen rajaus. Punaisella värillä on esitetty kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen muuttuneet kaavarajaukset.

Ehdotus oli julkisesti nähtävillä 25.10.-26.11.2021. Nähtävillä oloaikana järjestettiin asukastilaisuus kunnantalolla 9.11.2021, sekä kaavoittajan vastaanottoja. Lisäksi kaavaehdotuksesta laadittiin esittelyvideo, joka on nähtävissä kaavahankkeen kotisivuilla (www.kirkkonummi.fi/12203-lantinen-gesterby). Ehdotuksesta saatiin yhteensä kuusi muistutusta sekä 14 viranomaislausuntoa.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen valmistui asemakaavan kunnallistekniikan yleissuunnitelmien päivitys (Ramboll Finland Oy, 2022). Asemakaavakartalle on tehty muutoksia viranomaislausuntojen, muistutusten sekä yleissuunnittelun perusteella. Lisäksi kaavan suunnittelussa ovat olleet mukana kaavan keskeiset toteuttajatahot. Muutosten vuoksi tarkistettu asemakaavaehdotus (piir. 3467) käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 19.5.2022 (§ 49) ja kunnanhallitus päätti asettaa tarkistetun asemakaavaehdotuksen nähtäville 23.5.2022 (§ 170). Tarkistettu kaavaehdotus (piir. 3467) asetettiin uudelleen julkisesti nähtäville 13.6. - 19.8.2022 väliseksi ajaksi. Myös tarkistetusta kaavaehdotuksesta laadittiin esittelyvideo, joka on nähtävissä kaavahankkeen kotisivuilla. Tarkistetusta ehdotuksesta saatiin yhteensä kaksi viranomaislausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Palautteeseen on laadittu kaavoittajan vastineet.

Asemakaavan hyväksymiskäsittely oli yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 29.9.2022 (§ 108) ja kunnanhallituksessa X.X.2022 (§ X). Samassa kunnanhallituksen kokouksessa hyväksyttiin kunnan ja maanomistajatahojen väliset maankäyttösopimukset (§ X). Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan X.X.2022 (§ X).

[Kaavoituksen käynnistämissopimukset](#)

Kunta on solminut kaavoituksen käynnistämissopimukset As. Oy Gesterbypolku 6:n kanssa kunnanhallituksen päätöksellä 23.6.2014 (§ 269). Maankäyttösopimukset on hyväksytty kunnanhallituksessa X.X.2022 (§ X) ja allekirjoitettu ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa.

2.2. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Läntisen Gesterbyn asemakaava vastaa ensisijaisesti alueen lähipalvelujen kehittämistarpeeseen. Alueen uudelle lähikaupalle on etsitty asemakaavassa liikenteellisesti ja taajamakuvallisesti mahdollisimman hyvä sijainti. Kaava mahdollistaa uuden kaupan rakentamisen keskeiselle paikalle Hevoshaansillan eteläpuolelle, linja-autojen kääntöpaikan välittömään läheisyyteen.

Asemakaavaratkaisujen myötä myös alueen kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä julkisen liikenteen toiminnallisuudet paranevat. Tällä on merkittävä vaikutus alueen liikenneturvallisuuteen ja taajamakuvaan. Asemakaava mahdollistaa autottoman elintavan. Liikkumistottumusten muuttumiseen on varauduttu kaavassa pysäköintitoitusta keventämällä.

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on myös asuinalueen täydennysrakentaminen, jolla mahdollistetaan asemakaavan toteutuksen taloudellinen kannattavuus. Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava sallii alueelle merkittävästi uutta täydentävää asuinrakentamista. Asemakaavassa täydennysrakentamisen määrää ja rakennusoikeutta on kuitenkin osoitettu maltillisesti. Kaavaprosessin aikana Läntisen Gesterbyn tavoitteeksi nousi myös alueen yhteisöllisyyden vahvistaminen vanhan 1970-luvun Gesterbyn rakennuskaavan mukaisesti. Erityisesti nousi esille tavoitteet ikäihmisten asumismuotojen monipuolistamiseksi. Läntisen Gesterbyn asemakaavalla mahdollistetaan ikäihmisten välimuotoisen asumisen toteuttaminen.

Uusia kerrostalokortteleita (AK, AK-1) on osoitettu kaupan läheisyyteen, Gesterbyntien varteen sekä tarpeettomalle kunnan palvelutontille, josta vuonna 2020 purettiin Gesterbyn nuorisotalo. Näiden uusien kerrostalokortteleiden rakennusoikeus on 8 350 k-m². Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 31 100 k-m². Lähivirkistysalueita (VL) on noin 7 ha, eli noin reilu 30 % kaava-alueen pinta-alasta.

Gesterbyntien länsipuolen pientaloalueen osalta asemakaava on pääosin toteava. Omakotitalokortteleiden, eli erillispientalojen (AO) osuus ei muutu asemakaavan myötä. Olemassa olevien rivitalokortteleiden kokonaisrakennusoikeutta on lisätty hieman. Uusia rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR) ei osoiteta. Rivitalotyypisten kortteleiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3 400 k-m².

Näin ollen aluetehokkuusluku (e^a), joka ilmaisee rakennusten kokonaispinta-alan suhteessa maa-alueen pinta-alaan, on $e^a = 0,13$. Kaavan toteuduttua Gesterbyn alueen asukasmäärän arvioidaan kasvavan noin 170 henkilöllä.

Asemakaava tukee näin ollen kuntakeskuksen asemaa sekä Kirkkonummen kunnan vetovoimaa. Asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä Kuntakeskuksen kehityskuvan 2040 mukainen. Se hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sitä täydentäen ja kehittäen. Myös elinympäristön laatu paranee asemakaavaratkaisun myötä merkittävästi. Esimerkiksi Gesterbyntien liikennemeluun on asemakaavassa esitetty ratkaisua. Elinympäristön viihtyisyyteen vaikuttaa merkittävästi myös luonnon läheisyys ja alueen vehreys. Tämä on alueen vahvuus, jota asemakaavaratkaisussa on haluttu vaalia.

Gesterbyn alueen kehittäminen on ilmastopoliittisesti perusteltu ja alue on myös MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisen asumisen vyöhykettä. Näin ollen toteutuessaan Läntisen Gesterbyn asemakaava edistää Kirkkonummen MAL-sopimuksen tavoitteiden saavuttamista.

2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa heti, kun kaavamuuotos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maankäyttö- ja investointiohjelmassa arvioidaan, että alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen ajoittuu vuosille 2022 ja 2023. Talorakentaminen voisi alkaa tämän jälkeen, arviolta vuonna 2023.

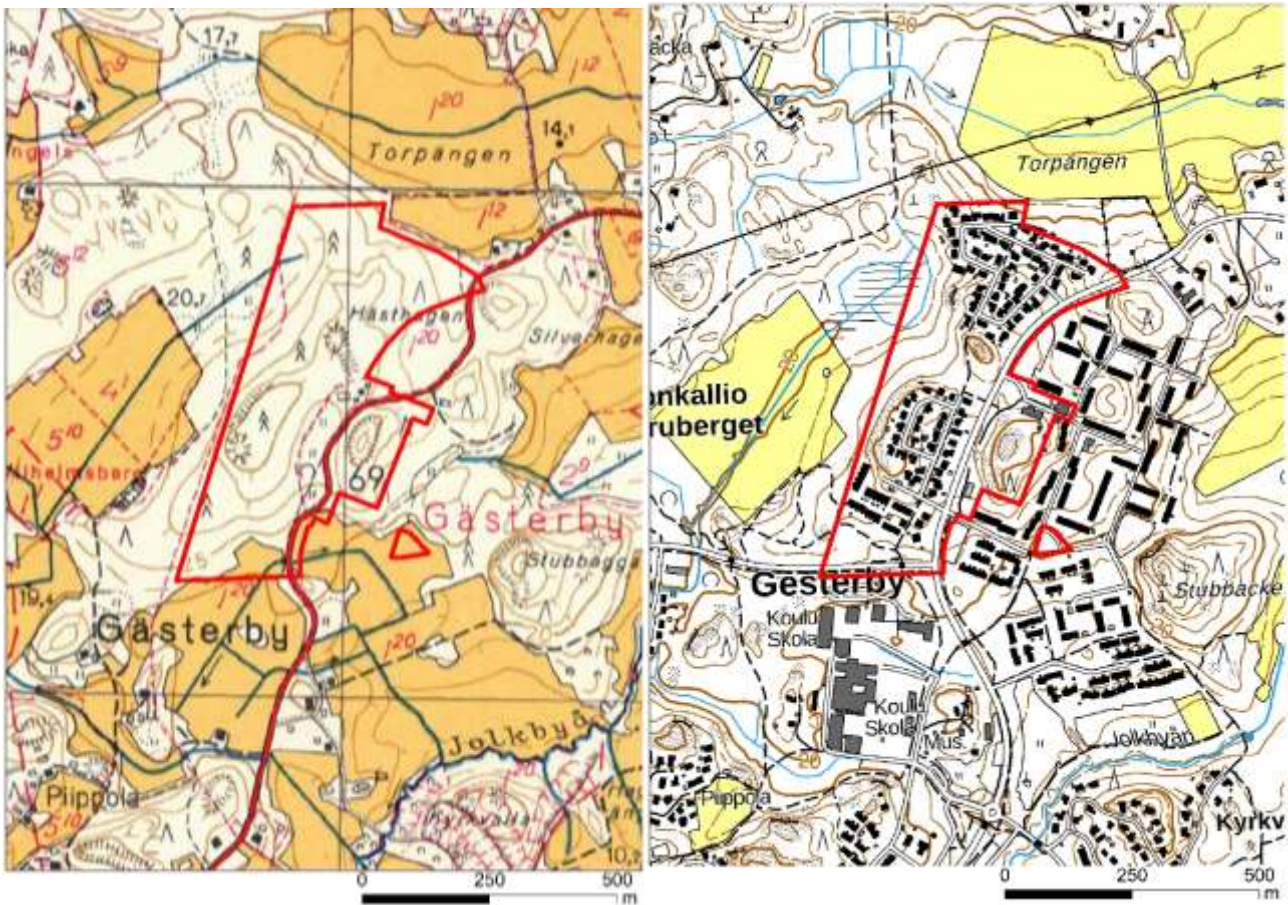
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1. ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue on kooltaan noin 22 hehtaaria. Se sijoittuu pääasiassa korkealle kallioiselle selänteelle, joka on paikoin hyvin jyrkkärinteistä. Maasto laskee pohjoisesta etelän suuntaan mentäessä. Gesterbyn alueelta löytyy kymmenkunta erilaista puisto- tai lähivirkistysaluetta, joista suurimmat sijaitsevat suunnittelualueen länsipuolella.

Länsiosaltaan suunnittelualue on pientalovaltaista. Hevoshaan ja Hevosmäen pientaloalue on rakentunut 1970- ja 1980-luvuilla. Gesterbyntien itäpuolella sijaitsee 1960- ja 1970-luvuilla rakennettu kerrostaloalue (kuvat 3a ja 3b). Kerrostalot rajautuvat suunnittelualueen ulkopuolelle. Yhdessä ne muodostavat yhtenäisen ja vihreän kokonaisuuden. Alueella on voimassa Gesterbyn rakennuskaava, joka on vahvistettu vuonna 1974. Lisäksi aluetta koskee Gesterbyntien kaavamuutos vuodelta 1999 ja vähäisiltä osin Vilhonkummun rakennuskaava, joka on vahvistettu vuonna 1989.

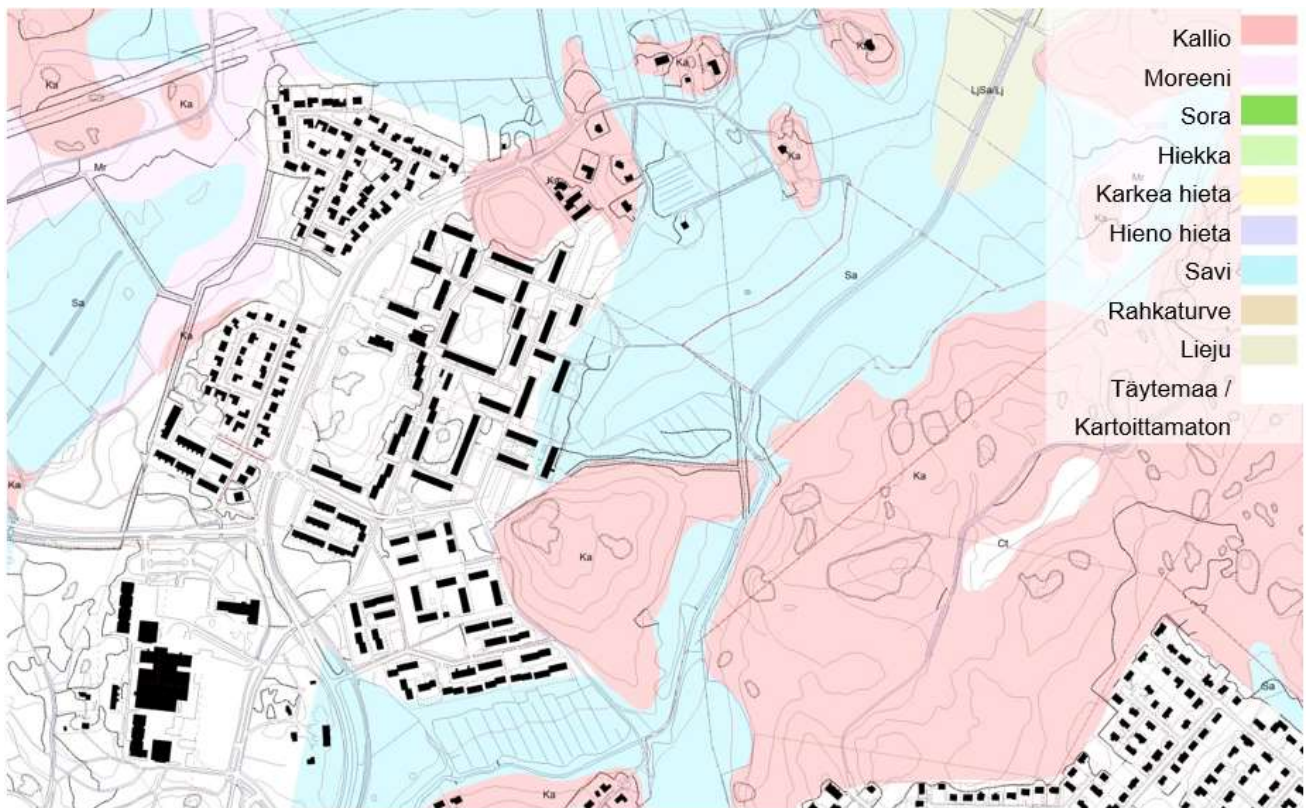


Kuvat 3a ja 3b. Peruskartat vuodelta 1960 ja 2020 (Maanmittauslaitos)

3.1.2. MAISEMA JA LUONNONYMPÄRISTÖ

Maaperä ja rakennettavuus

Gesterbyn alue pääasiassa rakennettua aluetta, joka on maaperältään kartoittamatonta täyttömaata ja moreenia. Suunnittelualueen lounais- ja eteläosassa kallio on monin paikoin alle kahden metrin syvyydellä maanpinnasta. Myös alueen pohjois-/ luoteisosassa kallio on paikoin lähellä maanpintaa. Rakennettujen alueiden ulkopuolella maaperä muuttuu savisiksi peltoaukeiksi (Sweco, 2016).



Kuva 4. Suunnittelualan maaperäkartta (GTK)

Gesterbyn rakennettua aluetta reunustavat korkeat kukkulat, jotka ovat osin avokallioita. Suunnittelualan korkeimmat kohdat kohoavat yli 40 metriä merenpinnan yläpuolelle (mpy) ja ovat rakentamattomia. Maasto laskee pohjoisesta etelään mentäessä tasoon 11-14 mpy.

Maisemarakenne

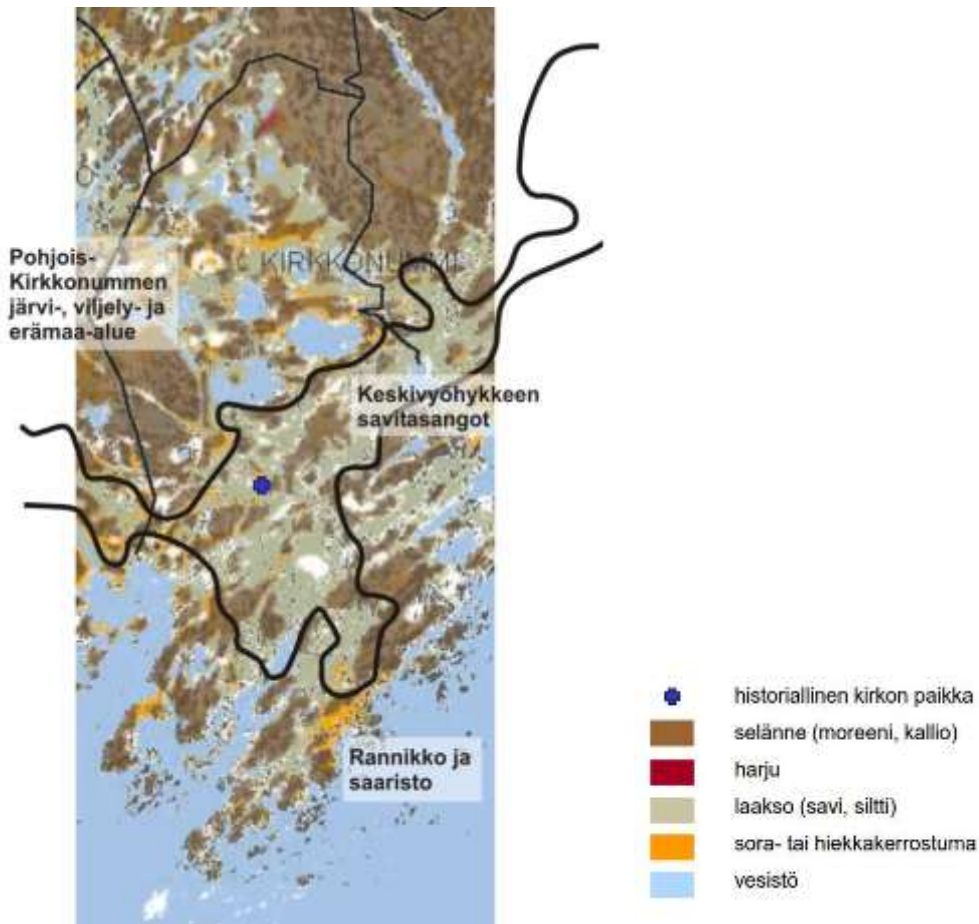
Kaava-alue kuuluu suurmaisemallisesti Kirkkonummen keskivyöhykkeeseen, jolle on ominaista savilaaksot ja niiden keskeltä nousevat pääasiassa moreenista ja kalliopaljastumista koostuvat selänteet (kuva 5).

Gesterby sijoittuu pääasiassa yhdelle korkealle kallioiselle selänteelle, joka on paikoin hyvin jyrkkärinteistä. Kallioselänne koostuu rakennetusta alueesta, avokallioista sekä virkistyskäytössä olevista kallioisista metsä-alueista. Selänteen pohjois- ja itäpuolella maisema laskeutuu saviksi peltoaukioiksi.

Pinta- ja pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse tulvariskialueella eikä luokitellulla pohjavesialueella. Alue rajautuu länsiosaltaan vedenhankinnan kannalta tärkeään pintavesialueeseen. Lähimmät järvet ovat Humaljärvi noin 2,2 km pohjoiseen, Gillobackaträsket 2,8 km kaakkoon ja Vitträskinjärvi noin 5,2 km koilliseen. Suunnittelualueen katuja reunustavat avo-ojat ja rummut, joista hulevedet yhdistyvät Jolkbynjokeen kaava-alueen ulkopuolella. Jolkbynjoki (Jolkbyån) virtaa noin 600 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Uusi valuma-aluejakoluonnos koostuu kahdesta tasosta, päävesistöalueista ja valuma-alueista. Suunnittelualue ja valtaosa koko Kirkkonummen kunnasta kuuluu Suomenlahden rannikkoalueen päävesistöalueeseen. Päävesistöalueet on jaettu pienempiin osavaluma-alueisiin. Suunnittelualue sijoittuu kahden valuma-alueen, Jolkbynjoen sekä Ingelsån väliselle vedenjakajalle. Valuma-alueiden välinen vedenjakaja kulkee osittain länsiosan pientaloalueen halki, mikä aiheuttaa hulevesien virtaamista katualueilta tonteille. Suunnittelualueen hulevedet johdetaan oijen kautta Jolkbyn jokeen, jossa on todettu tulvaongelmia. Lisäksi alueen maanomistajat ovat huomauttaneet tulvaongelmista lähialueen pelloilla.



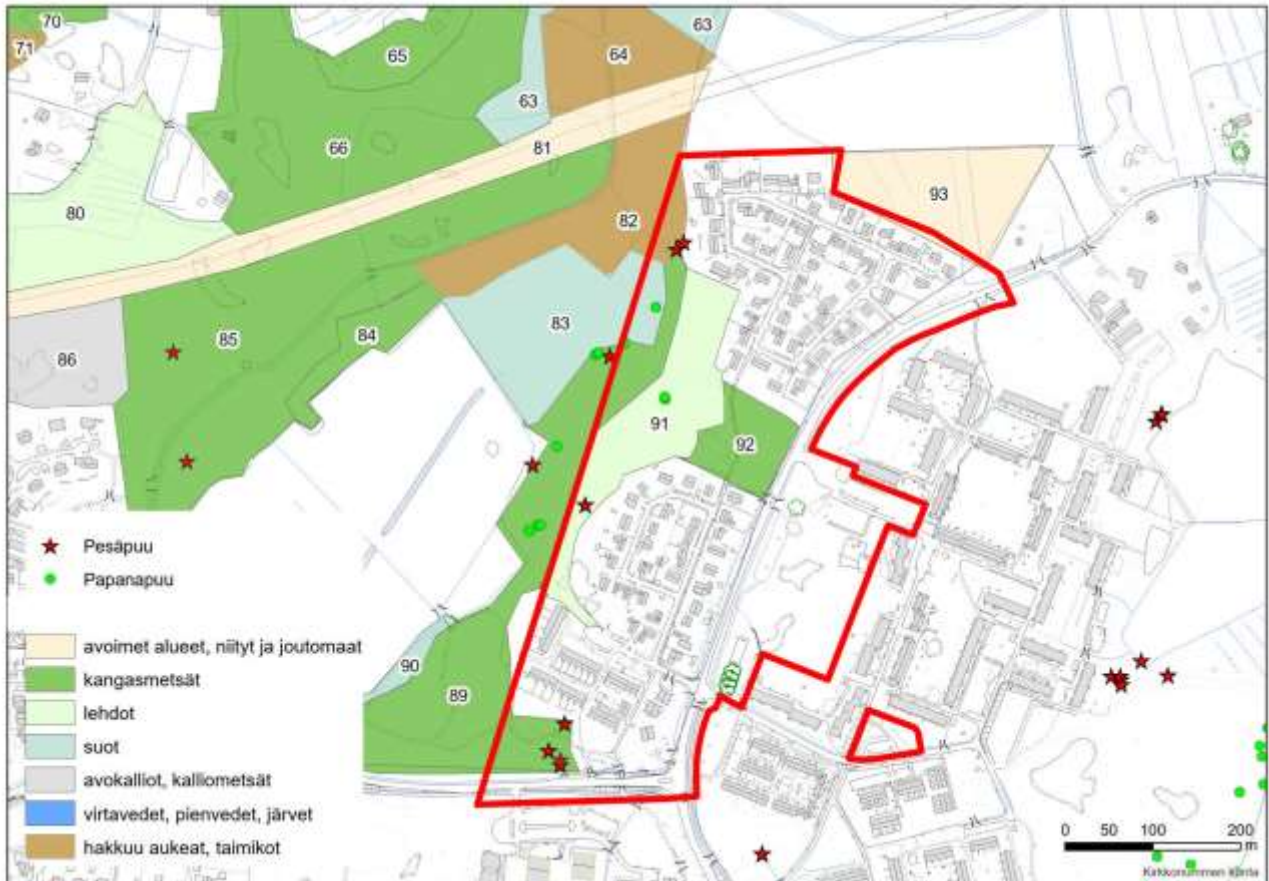
Kuva 5. Maisemarakenne ja Kirkkonummen suurmaisema-alueet (Uudenmaan maisemarakenneselvitys)

Elinympäristökuviot ja luontoarvot

Suurin osa suunnittelualueesta on elinympäristökuvioiltaan kartoittamatonta, rakennettua aluetta. Kunnan yleiskaavoitusta varten on laadittu luontoselvitys Läntisen kuntakeskuksen, Pikkalanlahden, Kantvikin ja Pippurin alueilta (Luontotieto Keiron Oy, 2014). Vaikka luontoselvitys on laadittu osayleiskaavoitusta varten laajalta alueelta, palvelee se hyvin myös Läntisen Gesterbyn suunnittelua. Kyseinen luontoselvitys rajautuu Gesterbyntiehen kattaen Läntisen Gesterbyn kaava-alueen läntisen osan, jonne myös suunnittelualan luonnontilaisin ympäristö sijoittuu. Hevoshaan ja Hevosmäen pientaloalueet rajautuvat tähän luonnontilaiseen alueeseen.

Luontoselvityksessä (2014) elinympäristöjen kartoitus on ollut keskeistä, koska tiedot elinympäristöistä antavat mahdollisuuden arvioida soveltuvuutta monille lajeille. Pääosa elinympäristöistä on suunnittelualueella kangasmetsää sekä kuusivaltaista lehtomaista kangasta. Hevoshaansillan eteläpuoleinen puistoalue on luonnontilasta kalliometsää. Kuvassa 6 on esitetty suunnittelualan elinympäristökuviot, sekä liito-oravan pesä- ja papanapuut.

Taulukossa 1 on kohdenumeroitain esitetty luontoselvityksen (Luontotieto Keiron Oy, 2014) mukaiset elinympäristökuvaukset. Lisäksi taulukossa on kuvioiden luontoarvo sekä mahdollinen suojeluluokka. Arvottamisen perusteina on luontoselvityksessä hyödynnetty Uudellemaalle luonnonympäristöjen arvottamiseen luotua kriteeristöä. Luontoselvityksessä arvoasteikko on 0-5, joista arvokkain on valtakunnallisesti arvokkaat kohteet (5). Arvoasteikossa muut asteet ovat maakunnallisesti arvokkaat (4), paikallisesti erittäin arvokkaat (3), paikallisesti arvokkaat (2), joitakin luontoarvoja (1) ja ei erityisiä luontoarvoja (0). Suunnittelualan elinympäristöt ovat luontoarvoiltaan luokkaa paikallisesti arvokas (2) ja joitakin luontoarvoja (1).



Kuva 6. Liito-oravan pesä- ja papanapuut sekä Luontotieto Keiron Oy:n luontoselvityksen mukaiset elinympäristöluokat kohdenumeroitain suunnittelualueella (Kirkkonummen kunta; Luontotieto Keiron Oy, 2014).

Taulukko 1. Luontoselvityksen (Luontotieto Keiron Oy, 2014) mukaiset elinympäristökuviot suunnittelualueella.

| Kohdenumero selvityksessä | Elinympäristökuvaus | Luonto-arvo (0-5) | Suojelu-luokka | Pinta-ala |
|---------------------------|---|-------------------|----------------|-----------|
| 82 | Hakkuualue | 1 | - | 2,4 ha |
| 83 | Taloussmetsäkuusikko, tiheään istutettu, ollut ehkä niit-tyä tms. alkujaan ehkä korpi (turvekangas). Ojitettu. | 2 | - | 2,8 ha |
| 89 | Tuoretta kangasta, kuusivaltaista, eteläosassa myös mäntyä, kuntopolku eteläosassa, harvennettu | 2 | MEL 5 | 5,9 ha |
| 90 | Pellon ja metsän reunassa pieni suolaikku, allikoita, pensaikon ympäröimä nevalaikku | 2 | - | 0,3 ha |
| 91 | Kuusivaltaista lehtomaista kangasta ja lehtoa, järeä varttunut puusto, sähkölinjan varressa vaahteraa kas- vava lehtolaikku | 2 | LUTU 1 | 2,3 ha |
| 92 | Mäntyvaltaista kalliometsää | 1 | - | 0,9 ha |

Luonnonsuojelu

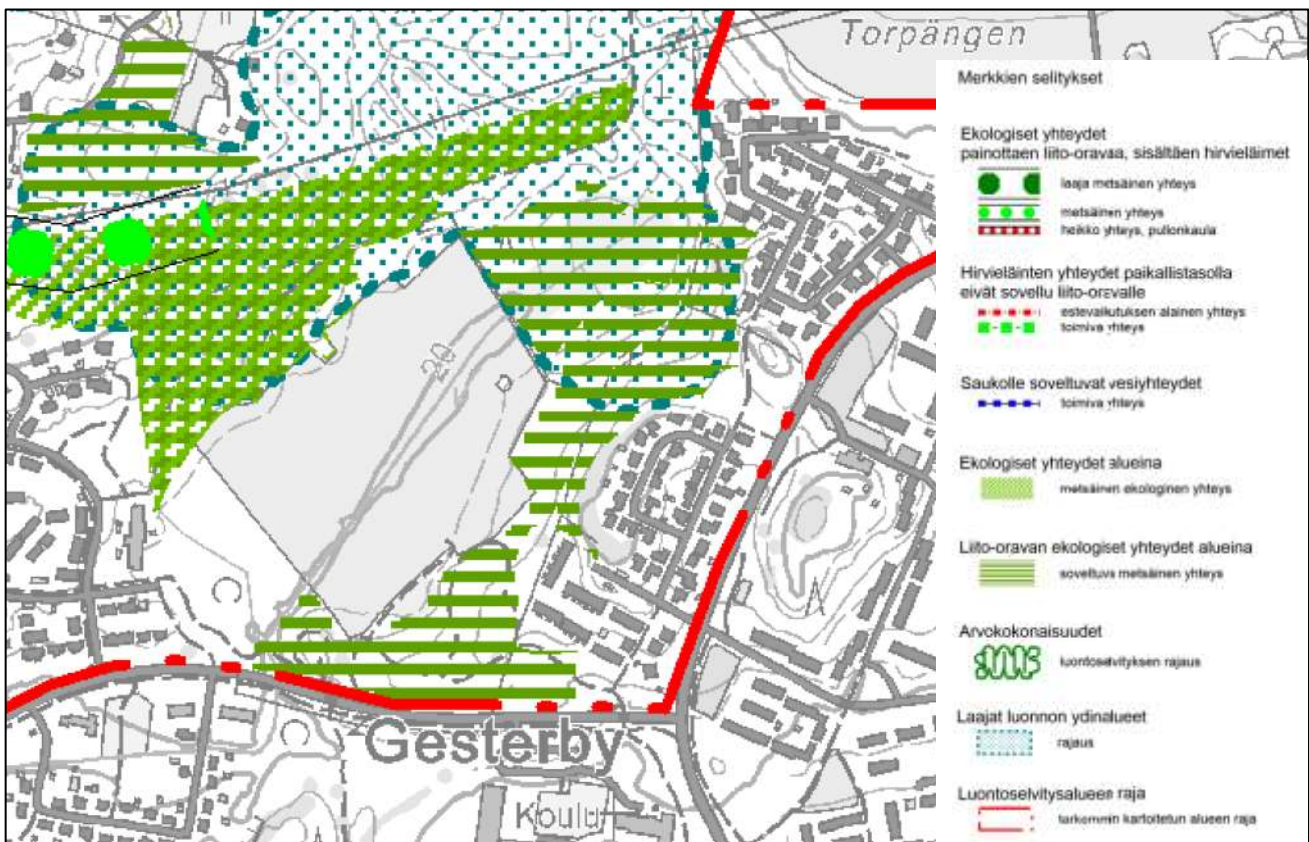
Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia luontotyyppisiä edustavia kuvioita ei ole suunnittelualueella, ei myöskään yhtään vesilain tarkoittamaa suojeltua luontotyyppiä tai metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Etelä-Suomen metsien suojeluohjelman METSO:n valintakriteerit täyttäväksi kuvioksi voisi mahdollisesti luokitella pientaloalueen länsipuolella sijaitsevan metsäalueen, joka on ekologisten yhteyksien tarkastelussa (Luontotieto Keiron Oy, 2014) määritelty osaksi laajaa luonnon ydinaluetta. Alueen todellisen METSO-kelpoisuuden arvioimiseen vaaditaan yksityiskohtaisemmat selvitykset.

Luontodirektiivin IV-liitteen eläinlajeille soveltuvat alueet

Luontotieto Keironin (2014) luontoselvityksessä on laadittu lisäksi elinympäristöjen soveltuvuusarviointi koskien liito-oravaa, lepakoita, kirjoverkkoperhosta ja saukkoa sekä viitasammakkoa. Nämä lajit ovat tiukasti suojeltuja luontodirektiivin IV-liitteen ja luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella. Selvityksen mukaan suunnittelualueen läntinen osa on liito-oravalle soveltuvaa aluetta, mutta alueelta ei ole liito-oravahavaintoja (kuva 7). Saukolle, lepakolle, viitasammakolle ja kirjoverkkoperhoselle soveltuvia elinympäristöjä ei Luontotieto Keironin (2014) selvityksessä suunnittelualueelta löytynyt.

Kunnan ympäristösuojelu on inventoinut luontoselvityksen laadinnan jälkeen aluetta, ja alueelta on havaittu liito-oravalle soveltuvia kolopuita sekä papanapuita. Liito-oravan pesä- ja papanapuu on esitetty kuvassa 6. Alueen tuore liito-oravaselvitys laadittiin kesällä 2020 ympäristönsuojelun toimesta (Kirkkonummen kunta, 2020). Inventoinnissa havaittiin alueelta kahdeksan mahdollista liito-oravan kolopuuta. Kolopuut sijaitsevat Hevosmäen ja Hevoshaan pientaloalueiden länsi- ja eteläpuoleisissa metsiköissä. Liito-oravainventoinnit tukevat Luontotieto Keironin (2014) soveltuvuusarviointia, jonka mukaan alueen metsät ovat suurimmalta osin liito-oravalle soveltuvia. Vaikka tarkastuksessa (2020) ei tehty havaintoja eikä löydetty liito-oravan jätöksiä alueelta, voidaan tulkita että soveltuvat alueet sekä niiden väliset yhteydet ovat liito-oravan elinympäristöä. Elinympäristö on rakenteeltaan lajille sopiva alue, mutta sen ei välttämättä tarvitse olla liito-oravan asuttama.



Kuva 7. Ote Ekologisen verkoston tarkastelusta suunnittelualueella (Luontotieto Keiron Oy, 2014).

Ekologiset yhteydet

Ekologisella verkostolla tarkoitetaan aluekokonaisuutta, joka muodostuu eliöiden elinympäristöistä ja niiden välisistä yhteyksistä. Ekologisessa verkostossa luonnon ydinalueita ovat laajat ja yhtenäiset rakentumattomat alueet, ja tavoitteena on säilyttää verkostot alueellisesti yhtenäisinä. Toisaalta pienetkin alueet voivat olla luonnon ydinalueita, jos niillä esiintyy uhanalaisia lajeja tai luontotyyppejä. Ekologisten yhteyksien ansiosta eliölaajien kannat eivät eristy toisistaan ja siten häviää.

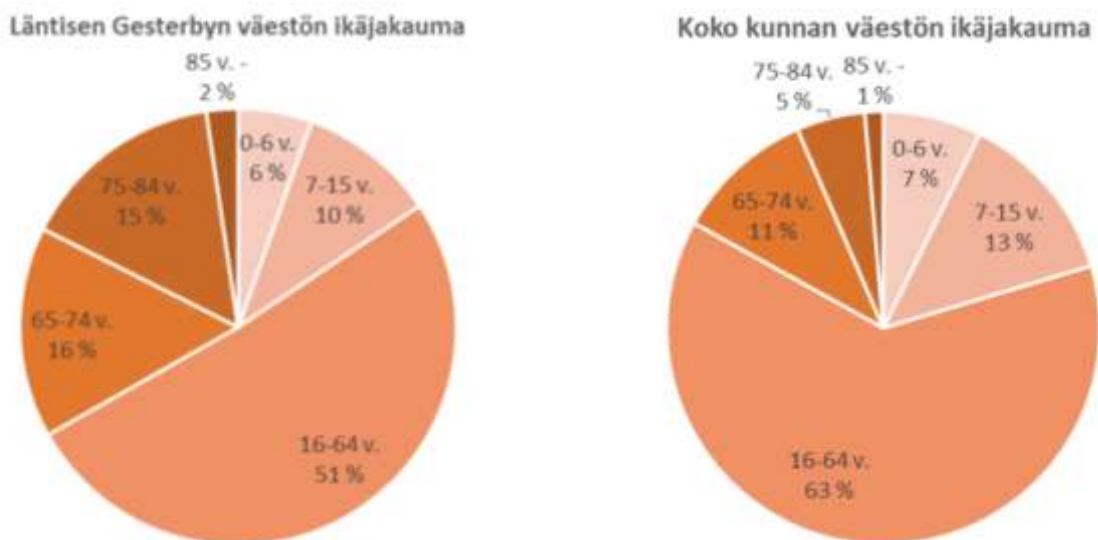
Alueen ekologista verkostoa on tarkasteltu Luontotieto Keironin laatimassa Ekologisten yhteyksien tarkastelussa (2014), jonka selvitysalue rajautuu kuten luontoselvitys Gesterbyntiehen pitäen sisällään suunnittelualueen läntisen osan. Ekologisten yhteyksien tarkastelu on tehty eri eliölaajien näkökulmasta painottaen valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaisia, silmälläpidettäviä ja harvinaisia lajeja sekä lajeja, joiden säilyminen on vaarassa kunnan tasolla tai suuressa osassa kuntaa. Selvityksessä on tutkittu yhteyksiä lähinnä liito-oravan ja hirvieläinten kannalta. Lisäksi selvityksessä on tarkasteltu saukolle sopivia vesiyhteyksiä, joita suunnittelualueella ei ole.

Ekologisten yhteyksien tarkastelussa länsitaajaman laajat metsäiset yhteydet painottuvat Meikon läheisyyteen, eivätkä hyvin toimivat, laajat metsäiset yhteydet ulotu suunnittelualueelle asti taajaman, haja-asutuksen ja peltoaukeiden vuoksi. Humaljärven etelärannan laaja luonnon ydinalue ulottuu suunnittelualueen länsireunaan. Lisäksi suunnittelualueen länsireunan metsäalueet ovat tarkastelun mukaan liito-oravalle soveltuvaa metsäisen ekologisen yhteyden aluekokonaisuutta (kuva 7).

3.1.3. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Väestö ja asuminen

Suunnittelualueella asuu noin 250 asukasta (tilanne v. 2021). Yhteensä koko Gesterbyn alueella asuu noin 1700 asukasta. Suunnittelualueen asukkaiden keski-ikä on 48,7 vuotta, mikä on koko kunnan keskiarvoa (40,1) hieman korkeampi. Läntisen Gesterbyn väestön ikäjakauma on jakautunut melko tasaisesti. Suhteessa koko kunnan ikäjakaumaan väestö on iäkkäämpää, yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä on yli neljännes (kuvat 8a ja 8b). Suunnittelualueen väestöstä noin 70 prosenttia puhuu äidinkielenään suomea. Ruotsinkielisiä on noin 20 % väestöstä, ja muun kielisiä vajaa 10 %. Alueen taloudessa asuu keskimäärin 2,7 henkilöä ja keskimääräinen asumisväljyys on noin 55,6 k-m² asukasta kohden.



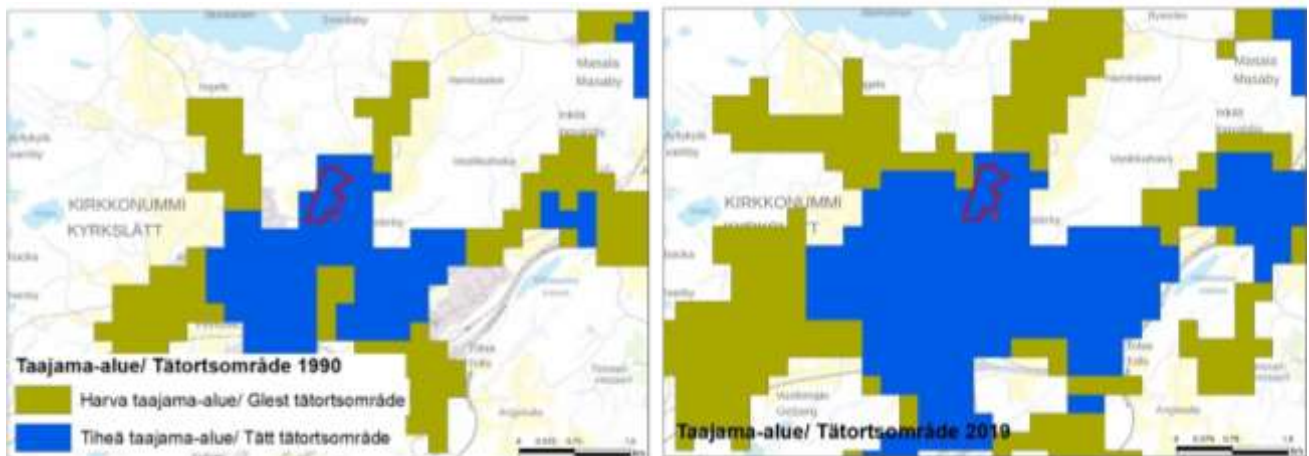
Kuvat 8a ja 8b. Suunnittelualueen ja Kirkkonummen kunnan väestön ikäjakauma.

Väestöennusteet

Kirkkonummen kunnan väkiluku ylitti 40 000 asukkaan rajapyykin vuoden 2020 lopussa. Uusimman väestöennusteen mukaan (MDI Oy, 2020) 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. Uudessa väestöennusteessa työikäinen väestö kehittyy vahvasti, mutta myös väestön ikääntyminen on Kirkkonummen suurin tulevaisuuden haaste. MDI Oy:n (2020) ennusteen mukaan Kirkkonummella yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa 2020-luvulla voimakkaasti, ja 2030-luvulla yli 85-vuotiaiden määrä moninkertaistuu. Ikääntyminen näkyy 2020- ja 2030-luvulla voimakkaasti esimerkiksi sote-palveluissa, mutta myös asumisen- ja liikkumisen palveluissa sekä niihin liittyvissä ratkaisuissa.

Yhdyskuntarakenne

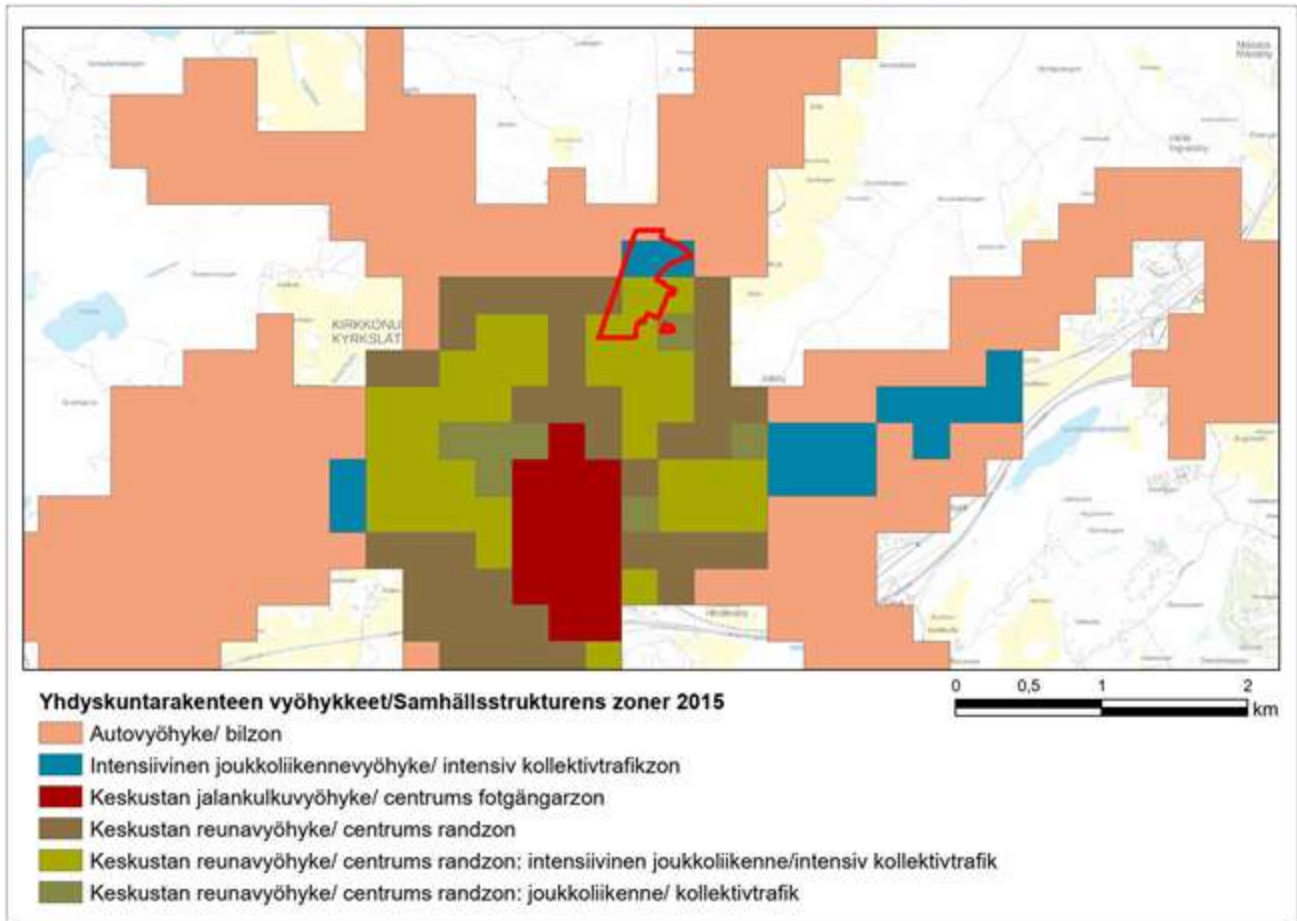
Suomen ympäristökeskuksessa (SYKE) on kehitetty yhdyskuntarakenteen tutkimusta ja seurantaan palvelevaa tietojärjestelmää, eli yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmää (YKR). Taajamat ovat osa yhdyskuntarakenteen aluejakoja. YKR:n taajamarajaus on Suomen virallinen taajamarajaus, jota Tilastokeskus käyttää 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. Rajaus on sekä ajallisesti että alueellisesti vertailukelpoinen. YKR:n taajamarajauksen mukaan suunnittelualue on kokonaisuudessaan tiheää taajama-aluetta. Kuvissa 9a ja 9b on kuvattu taajama-alueen rajaus vuosina 1990 ja 2019.



Kuvat 9a ja 9b. Harva ja tiheä taajama-alue vuosina 1990 ja 2019. Suunnittelualue on esitetty kuvassa punaisella rajauksella. (SYKE. Taustakartta: MML)

Taajama-alue on luokiteltu yhdyskuntarakenteen vyöhykkeisiin, jotka ovat myös SYKE:n tuottama valtakunnallinen paikkatietoaineisto. 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.

YKR:n yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet eri vuosina vaihtelevat suunnittelualueella, johtuen siitä, että ne on tuotettu hieman erilaisella kriteeristöllä ja joukkoliikenteen aineistopohjalla. Näin ollen ne eivät ole suoraan täysin vertailukelpoisia. Esimerkiksi vuoden 2015 aineiston mukaan suunnittelualue sijoittuu kolmelle eri vyöhykkeelle: keskustan reunavyöhykkeelle, intensiiviselle joukkoliikennevyöhykkeelle sekä pohjoisosiltaan hiukan myös autovyöhykkeelle (kuva 10). Vuoden 2017 aineiston mukaan suunnittelualueesta puolet kuuluu keskustan reunavyöhykkeeseen ja puolet autovyöhykkeeseen. Autovyöhyke on väljästi rakennettua vyöhykettä, jossa liikkumismuotona on yksityisautoilu.



Kuva 10. Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet vuonna 2015. Suunnittelualue on esitetty kuvassa punaisella rajauksella. (SYKE. Taustakartta: MML)

Palvelut ja työpaikat

Gesterbyntien itäpuolella sijaitsee englanninkielinen päiväkotiki ja esikoulu, Winellska förskolan. Lähimmät ala- ja yläkoulut sijaitsevat Gesterbyn koulukeskuksessa. 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, terveysasema, matkakeskus ja erilaiset liikuntapalvelut sekä Kirkkonummen kunnantalo, kirkko ja monipuoliset kaupalliset palvelut. Kaupallisilta ja julkisilta palveluiltaan suunnittelualue tukeutuukin Kirkkonummen liikekeskustaan.

Suunnittelualan läheisyyteen on rakentunut ja rakentuu lähivuosina merkittäviä palvelukeskittymiä. Esimerkiksi Jokiniittyyn, joka sijaitsee alle kilometrin kävelymatkan päässä suunnittelualueelta, valmistuu kunnan uusi hyvinvointikeskus alkuvuodesta 2023. Hyvinvointikeskukseen siirtyy keskustan terveysasema sekä useita vuokratiloissa olevia toimipisteitä. Jokiniittyyn, hyvinvointikeskuksen läheisyyteen on lisäksi suunnitteilla senioriasumista. Lisäksi alle kilometrin kävelymatkan päähän suunnittelualueelta on maaliskuussa 2021 avattu Jokirinteen oppimiskeskus, jossa toimii ala- ja yläkoulu (yht. 1100 oppilasta) sekä päiväkotiki (210 lasta). Oppimiskeskuksessa on myös suuri liikuntahalli.

Uusi Gesterbyn ja Winellskan oppimiskeskuksen hankesuunnittelutyö on aloitettu vuoden 2020 aikana. Suunnittelussa uusi koulukampus rakennetaan nykyisen Gesterbyn ja Winellskan koulukeskuksen alueelle ja siitä tulee yhteinen koulukampus Gesterbyn koululle, Winellska skolanille ja Papinmäen koululle. Hankkeen rakennustyöt on tavoitteena käynnistää vuonna 2022. Kohde on suunniteltu otettavaksi käyttöön vuonna 2024.

Virkistys

Alueen virkistyskäyttömahdollisuudet ovat hyvät. Koko Gesterbyn alueelta löytyy kymmenkunta erilaista puisto- tai lähivirkistysaluetta. Suurin osa alueista on luonnonmukaista metsää, joissa maasto on paikoin hyvin jyrkkäpiirteistä. Näitä lähivirkistysalueita halkovat jalankulkureitit. Suurimmat lähivirkistysalueet sijaitsevat

Läntisen Gesterbyn asemakaava

suunnittelualueen länsiosassa pientaloalueen länsipuolella sekä keskiosan mäkisellä puistoalueella. Alueen länsiosasta on yhteys Gesterbyn koulukeskuksen, Neidonkallion ja suunnittelualueen väliin jäävälle kuntoradalle. Alueen itäosasta on pääsy Kirkkolaakson urheilupuistoon sekä Keskusmetsään.

Virkistysalueiden käyttömahdollisuuksia heikentää rakennettujen ulkoilureittien puute, mikä johtuu suurilta osin haastavista kallioisista maastoista, joihin esteettömiä reittejä ei ole mahdollista rakentaa. Metsäalueille on kuitenkin muodostunut vahva polkuverkosto, joka on aktiivisessa käytössä.

Tekninen huolto

Alueen kaikki kiinteistöt ovat liittyneet kunnan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Fortum toimittaa alueelle Espoon Suomenojalla tuotettua kaukolämpöä. Johtokartan perusteella suunnittelualueen vesihuoltoverkosto on rakennettu vuosien 1972-1975 aikana. Putkimateriaaleina jätevesi- ja hulevesiverkostossa on betoni sekä vesijohdoissa valurauta. Vesihuolto on esitetty saneerattavaksi katujen saneerauksen ja täydennysrakentamisen yhteydessä.

Suomen pakkauskierrätys Oy:llä on kierrätyspiste syväkeräysastioin Hevoshaansillan ja Gesterbyntien kulmauksessa. Lisäksi suunnittelualueella on kaksi puistomuuntamoita.



Kuva 11. Gesterbynkallio on suunnittelualueen keskeinen lähivirkistysalue (kuva: Maria Pudas)

Liikenne

Gesterbyntie toimii alueen pääliikenneväylänä, josta erkanee Gesterborgintien kokoojakatu. Muut suunnittelualueen kadut ovat tonttikatuja.

Alue on suunniteltu 1960-luvulla ja ajalle tyypillisesti kävely- ja pyöräilyliikenteen verkosto on erotettu ajoneuvoliikenteestä, eikä Gesterbyntien tai Gesterborgintien varrella ole jalkakäytäviä tai pyöräteitä. Kerrostaloalueen sisällä on kävely- ja pyöräilyliikenteen verkosto, jolla tonteille ajo on sallittua. Tämä on heikentänyt alueen liikenneturvallisuutta. Kävely- ja pyöräily-yhteyksien pääreitti kulkee kerrostaloalueelta keskustaan alittaen Gesterborgintien ja Gesterbyntien.

Gesterbyntien keskimääräiset vuorokausiliikennemäärät (KAVL) ovat Väyläviraston liikennemääräsivuston (2021) mukaan nykyisin noin 1 760 ajoneuvoa/ vrk. Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa 2040 (Sito, 2017) on arvioitu liikennemäärien kasvavan Gesterbyntiellä vuonna 2040 3 740 ajoneuvon/ vrk.

Kirkkonummen linjastosuunnitelmassa 2013-2017 Gesterby on merkitty alueeksi, jossa on HSL-alueen luokituksella kohtuullinen joukkoliikenteen palvelutaso. Kirkkonummen olosuhteissa taso on kunnan parhaimpia. Sitä parempi palvelutaso Kirkkonummella on vain Kirkkonummen matkakeskuksesta ja Heikkilästä, Vanhalta Rantatieltä.

Gesterbyssä bussivuorojen määrä vaihtelee 7-10 vuoroa ruuhkatunnissa ja niistä noin puolet kulkee Espoon Matinkylään ja noin puolet joko Ravalsin tai Gesterbyntien kautta matkakeskukseen. Vuorojen aikataulut on sovitettu junaliikenteeseen. Gesterbyntien ja Hevoshaansillan risteysalue toimii linja-autojen kääntöpaikkana (kuva 12). Alueella liikennöi HSL:n bussilinjat 171, 172, 173, 174Z sekä 907.



Kuva 12. Gesterbyn linja-autoliikenteen kääntöpaikka keväällä 2021 (kuva: Maria Pudas)

Hyvän joukkoliikenteen lisäksi Gesterbystä on jalankulun ja pyöräilyn reitit kuntakeskukseen ja muualle kuntaan. Uudenmaan ELY-keskus on lisäksi listannut kuntien asemakaavoitetuille alueille sijoittuvia hyviä hankkeita, joihin ELY-keskus osallistuu, jos maantie muutetaan kaduksi. Näistä K1-luokan hankkeista yksi sijoittuu Kirkkonummen Gesterbyntielle (mt 11269) välille Gesterborgintie - Hopeakuja eli osuudelle, joka on määritetty seudulliseksi pyöräilyn pääreitiksi. ELY-keskuksen rahoitusosuus K-luokan toimenpiteissä on 0-50 %.

Pysäköintimitoitus

Gesterbyn rakennuskaavassa kerrostaloalueen paikoitusalueet on sijoitettu asutuksen ulkopuolelle laajoille hiekkakentille, sisääntuloteiden ja asuntokortteleiden välisille alueille. Rivitaloalueilla autot on sijoitettu kortteli-alueille, ja omakotitaloalueella tonteille. Kerrostaloaluetta varten on varattu Gesterbyn rakennuskaavassa kuusi paikoitusaluetta, joiden merkintä rakennuskaavassa on AP. Yleisiä paikoitusalueita varten kaavassa on käytetty merkintää LP.

Kerrostaloalueen pysäköintijärjestelyt on todettu puutteellisiksi. Autorivistöt sijoittuvat epämääräisesti ja autopaikat on toteutettu nykysuosituksia kapeampina. Lisäksi alueen sisällä kulkevia kävely- ja pyöräilyteitä käytetään epävirallisina ajoyhteyksinä ja pysäköintialueina heikentäen alueen liikenneturvallisuutta ja asuinviihtyisyyttä.

Gesterbyn alueen pysäköintimitoitusta on päivitetty kuntatekniikan lautakunnan päätöksellä 23.8.2018 (§ 106) siten, että olemassa olevien asuinkerrostalojen pysäköintimitoitusta kevennettiin 1 autopaikka/ 90 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 autopaikka/ asunto. Uusien asuinkerrostalojen osalta pysäköintimitoitus perustuu yhdyskuntatekniikan lautakunnan 22.9.2011 (§ 93) päätökseen, jonka mukaan asuinkerrostalojen (A- ja AK-kortteli-alueilla) mitoitus on:

- 1 autopaikka/ asunto 70 m² saakka,
- 70-100 m² asunnot 1,5 autopaikka/ asunto ja
- yli 100 m² asunnot 2 autopaikka/ asunto.

Ympäristöhäiriöt

Melu on ääntä, jonka ihminen kokee häiritseväksi. Se heikentää elinympäristön laatua ja viihtyisyyttä, sekä vaikuttaa ihmisen viestintäkykyyn ja uneen. Melun kokeminen on yksilöllistä ja ihmisten meluherkkyydessä on eroja. Tien tai katuosan melu muodostuu useiden ajoneuvojen yhteisvaikutuksesta, mutta myös yksittäisen ajoneuvon melua joudutaan tarkastelemaan varsinkin yöaikana.

Gesterbyntien meluselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2021) on tarkasteltu Gesterbyntien meluvaikutusta vuoden 2040 ennustetilanteessa. Ennustetilanne on laadittu Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelman (Sito, 2017) ennustearvioiden mukaisesti. Perusennusteen 2040 mukaan liikennemäärät kasvavat vuoteen 2040 lähes kaikilla Kirkkonummen tieosuuksilla. Vuoden 2040 ennusteen mukaan keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) Gesterbyntiellä on noin 3 800 ajoneuvoa/ vrk. Nykyisin Gesterbyntien keskimääräiset arkivuorokausiliikennemäärät (KAVL) ovat Väyläviraston liikennemääräkartan (2021) mukaan 1 763 ajoneuvoa/ vrk.

Meluselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2021) liikenne-ennustetta tarkistettiin, ja sitä nostettiin 4 000 ajoneuvon/ vrk, josta raskaiden ajoneuvojen osuudeksi laskettiin viisi prosenttia. Hevoshaansillan linja-autosilmukan liikennemäärät arvioitiin HSL:n aikataulujen mukaisesti, 105 ajoneuvoa/ vrk. Tieliikenne mallinnettiin siten, että se jakautuu 90 % päiväajalle ja 10 % yöajalle. Gesterbyntien vuoden 2040 ennusteliikenteen mukaiset päivä- ja yöajan keskiäänitasot välillä Vilhonkummutie – Hopeakuja on esitetty kaavaselostuksen liitteen melu-aluekartoilla 1 ja 2. Ennustetilanteessa olemassa oleva asutus tien länsipuolella on päiväaikaan osittain melun ohjearvot ylittävässä keskiäänitasossa, äänitason ollessa päivällä 55 – 59 dB. Melumallinnuksen avulla on myös selvitetty tarvittavat melutorjuntatoimenpiteet sekä laskettu meluntorjunnan kustannukset.

Alueen rakennuskanta

Valtaosa suunnittelualueen rakennuskannasta on yhden asunnon taloja. Omakotitaloja alueella on noin 90. Rivitaloja alueella on kahdeksan. Alueen omakotitalot on rakennettu asukkaiden toimesta. Rakennuspaikkojen pinta-ala on keskimäärin noin 830 m². Omakotitalot ovat rakentuneet suhteellisen yhtenäisinä kattomuodoiltaan sekä väri- ja materiaalivalinnoiltaan (kuva 13). Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on noin 18 360 k-m² ja huoneistoala 14 245 k-m².

Koko Gesterbyn alueella on yhteensä noin 95 000 k-m² rakennettua kerrosalaa, josta valtaosa on asuinrakennuksia. Suunnittelualueen rakennuskanta on pääasiassa 1970 ja 1980-luvuilta. 1900-luvun alun rakennuksia suunnittelualueella ei sijaitse lainkaan.



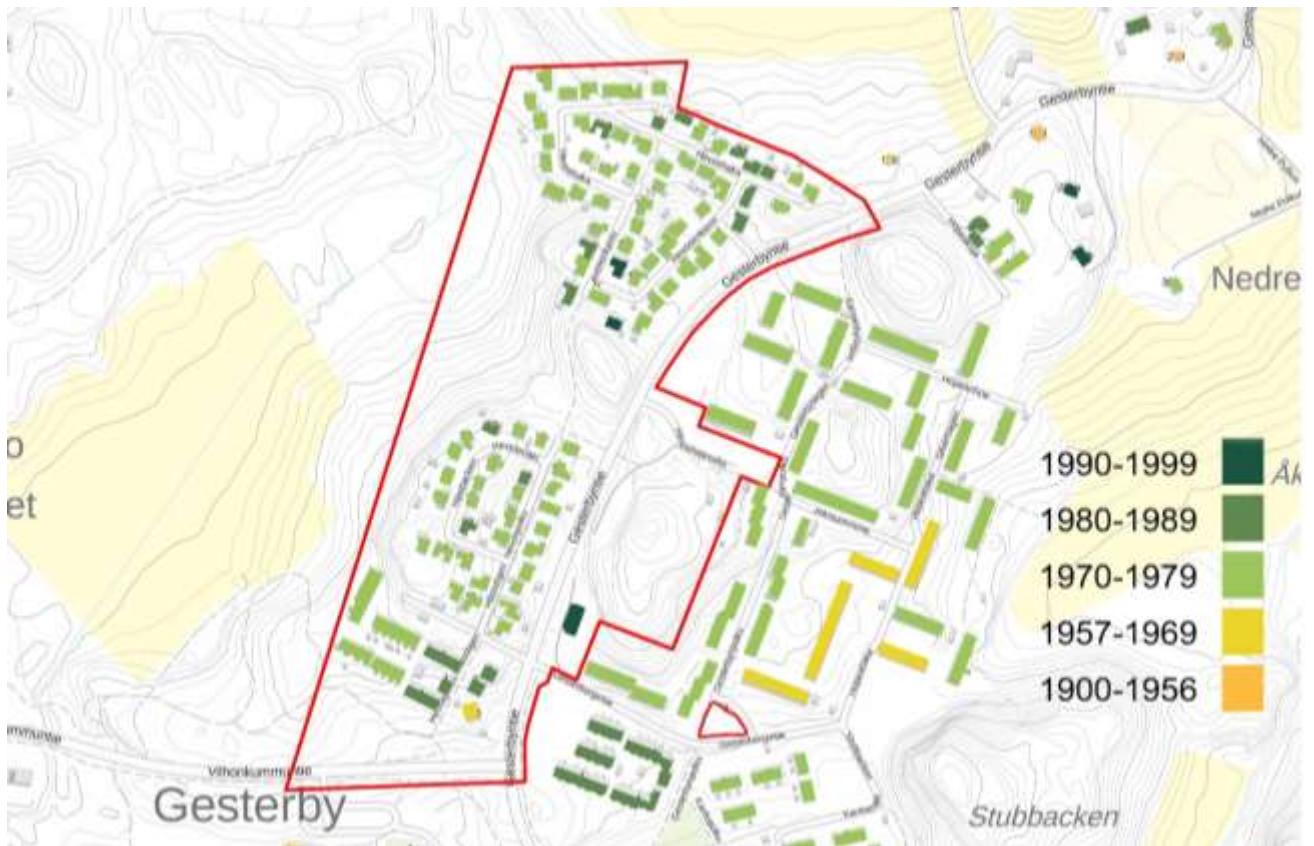
Kuva 13. Hevosenkavio nimisen kadun varren omakotitaloja (kuva: Maria Pudas)

Gesterbyn alueen rakennuskanta rakentui suhteellisen nopeasti, kun 1960-luvun puolivälistä lähtien Kirkkonummen kunnan alueelle suuntautui voimakas teollisuuden kasvu ja sen mukana väestön lisääntyminen. Gesterbyn alueesta haluttiin rakentaa kuntaan muuttaneiden työläisten ja heidän perheiden asuinalue. Vuonna 1965 kunta teki sopimuksen Helsingin Asuntokeskuskunta Hakan kanssa Gesterbyn alueen rakentamisesta. Kunta osti maa-alueet ja hinta maksettiin siten, että Haka osti oikeuden rakentaa Gesterbyn alueen. Gesterbyn rakentaminen aloitettiin vuonna 1968 poikkeuslupien turvin. Rakennuskaava vahvistettiin alueen ollessa jo miltei rakennettu vuonna 1974. Alueen suunnittelijoina toimi Hakan ja kunnan ohella Arkkitehtitoimisto Olli Kivinen, joka laati karkean maankäyttösuunnitelman, jonka kaavoituslautakunta hyväksyi edelleen kehitettäväksi 20.5.1970 (§ 14).

Kerrostaloalue edustaa 1960-luvun kaupunkisuunnittelua, jossa pyrittiin toiminnalliseen tehokkuuteen erottamalla ajoneuvoliikenne ja kävely- ja pyöräilyliikenne toisistaan sekä keskittämällä pysäköinti pysäköintilaitoksiin ja asuminen korkeisiin tai pitkiin kerrostaloihin. Näin ympäröivää luontoa säästyivät enemmän. Alueen korkeimmat ja metsäisimmät kohdat sekä alhaisimmat ja avoimet paikat varattiin leikkiä, urheilua ja virkistystä varten. Valtaosa alueen rakennuskannasta sekä pientalo- että kerrostaloalueen osalta on siis valmistunut 1960- ja 70-luvuilla. 1980-luvulla rakennettiin vielä rivitalokiinteistöjä suunnittelualueen eteläosaan ja täydennettiin pientaloaluetta. Kuvassa 14 on kuvattu alueen rakennuskannan ikä.

Gesterbyn alueen asutus suunniteltiin siten, että eri talotyyppisiä sisältävät korttelit sijaitsivat toistensa läheisyydessä. Tämän lisäksi alueen kerros- ja rivitaloihin rakennettiin sekä suuria että pieniä asuntoja. Tällä tavoiteltiin asuin ympäristön mutta myös perhetyyppien ja ikäryhmien vaihtelevuutta. Lisäksi tavoiteltiin, että riippumatta asuinkorttelityypistä, etäisyydet palvelupaikkoihin olisivat yhtä suuret.

Tärkeänä alueen suunnittelussa pidettiin myös yhteisten tilojen, niin sanottujen lähihuoneistojen varaamista kokoontumisesta, kanssakäymistä ja harrastustoimintaa varten. Näitä asukkaiden yhteisiä tiloja varattiin kerrostalojen kellarikerrokseen. Esimerkiksi alueen kunnallinen päiväkotitoiminta on toiminut ja esikoulu toimii edelleen tällaisissa tiloissa (kuva 15).

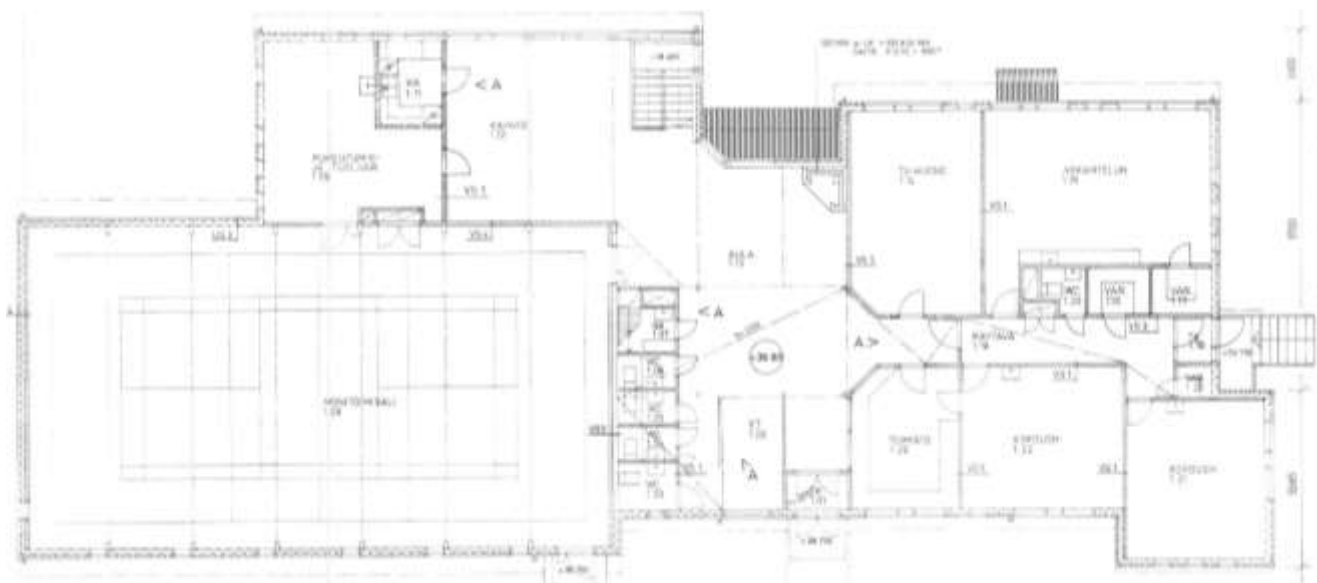


Kuva 14: Rakennuskannan ikä (valmistumisvuosi)



Kuva 15. As Oy Hevosaansilta 2 pohjapiirros 1.kerroksesta, jonka yhteistiloissa toimii Winellska förskolan.

Kokoontumisia ja harrastuksia varten rakennuskaavaan osoitettiin myös vapaa-aikatalon korttelialueita (YV). Näistä toinen sijaitsee Gesterbyntien länsipuolen pientaloalueen keskiosassa, leikkikentän läheisyydessä. Tämä ei ole kuitenkaan rakentunut. Gesterbyntien itäpuolelle rakennettiin Gesterbyn nuorisotalo vuonna 1983. Rakennuksen suunnitteli arkkitehtitoimisto Eija ja Juha Larkas sekä Sipri Äikäs. Rakennukseen kerrosala oli 606 m². Se sisälsi muun muassa monitoimisalun, kokous- ja askarteluhuoneita ja kahvion (kuva 16, 17). Nuorisotalo otettiin pois käytöstä tammikuussa 2020 sen kuntotutkimuksen valmistuttua. Kuntotutkimuksessa rakennuksen kunto todettiin niin huonoksi, että sen peruskorjaaminen ei ollut teknistaloudellisesti kannattavaa. Lopulta nuorisotalo purettiin loppuvuodesta 2020.



Kuva 16. Puretun Gesterbyn nuorisotalon pohjapiirros.



Kuva 17. Gesterbyn nuorisotalo keväällä 2020 (kuva: Maria Pudas).

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelta ja sen lähialueilta on laadittu kaksi rakennetun kulttuuriympäristön inventointia osayleiskaavahankkeiden yhteydessä. Suunnittelualueen länsiosaa on tarkasteltu Stadionarkin (2014) Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa osana Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaa. Lisäksi Gesterbyn alueen itäosaa on tarkasteltu Sigbritt Backmanin *Rakennusinventointi kaava-alueella Gesterby-Sepänkylä* (2009) -selvityksessä osana Gesterby-Sepänkylän osayleiskaavaa. Inventointien perusteella suunnittelualueelle ei ole sijoittunut kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Alueen koko rakennuskanta on melko uutta, eikä inventoinneissa ole koettu tarpeelliseksi ottaa sitä yksityiskohtaiseen tarkasteluun.

Historiallinen tie

Vanha Kauhalan kylätie, eli Gesterbyntie Vilhonkummuntien risteyksestä pohjoiseen päin on määritelty Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 historialliseksi tieksi. Määrittely perustuu Maunu Häyräsen selvitykseen vuodelta 1987.

Muinaisuistot

Kirkkonummen länsiosan arkeologinen inventointi on suoritettu Museoviraston toimesta vuonna 2011 (Teemu Mökkönen). Gesterbyn alue kuului tähän inventointiin, joka kattoi esihistorialliset ja historialliset kohteet sekä Porkkalan vuokra-ajan kohteet. Suunnittelualueella ei ole historiallisia muinajäännöksiä tai muistomerkkejä. Alueen läheisyydessä on kolme kiinteää historiallista muinajäännöstä, joista lähin sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella, Hopearinne 1:n parkkipaikan ja läheisen pellon välissä. Kohde on nimetty Hopearinteeksi. Kyseessä on kivikkoinen harjanne, jonka kaakkoisrinteellä on rökkiörakennelma. Reunakivet eivät muodosta selkeää reunarakennetta, ja rökkiö onkin osittain hajonnut. Lisäksi suunnittelualueen ulkopuolella, Stubbackan viheralueella lähellä Jolkbyjoen rantaa sijaitsee mahdollinen riihen jäännös. Gesterbyntien varrella, Gesterbyn museoalueella, sijaitsee todettu historiallinen asuinpaikka 1500-luvulta.

Loppuvuodesta 2020 laadittiin Mikroliitti Oy:n toimesta täydennysinventointi, joka keskittyi Gesterbyn alueelle. Inventoinnissa selvitettiin, sijaitseeko Gesterbyn alueella kiinteitä muinajäännöksiä tai muita suojeltavaksi arvioitavia kulttuurihistoriallisia jäännöksiä. Lisäksi arvioitiin ja paikannettiin jo tiedossa olevia kohteita. Mikroliitti Oy:n selvityksen ja maastoinventointien mukaan Porkkalan vuokra-ajan aikaisia (1944-56) Neuvostoarmeijan rakentamia varustuksia Gesterbyn alueella ei ole. Mikroliitti Oy:n selvitys myös kyseenalaistaa Hopearinteen muinajäännösstatuksen. Selvityksen mukaan Hopearinne on todennäköisesti raivausrökkiö.

3.1.4. MAANOMISTUS

Suunnittelualueen maanomistajat ovat Kirkkonummen kunnan lisäksi asunto-osakeyhtiöitä ja yksityishenkilöitä. Maanomistus on esitetty kuvassa 18.



Kuva 18. Suunnittelualueen kiinteistöjako, kunnan maanomistus harmaalla.

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

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

Uudenmaan liitto käynnisti vuonna 2016 kokonaisuusmaakuntakaavan, Uusimaa-kaava 2050 laatimisen. Uusimaa 2050 -kokonaisuuden Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat tulivat voimaan 24.9.2021 muilta osin kuin niiltä, jotka hallinto-oikeus kumosi. Läntisen Gesterbyn asemakaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheessa suunnittelualuetta koskivat siis Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmän kaavamerkinnyt (kuva 19a). Tilanne on maakuntakaavojen osalta muuttunut kaavaprosessin kuluessa, Uusimaa-kaavan 2050 (kuva 19b) tultua pääosin voimaan.

Uudenmaan maakuntakaavoissa (kuva 19a) suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sekä muun muassa edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualue on eteläosaltaan myös tiivistettävää taajama- ja keskustatoimintojen aluetta, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään. Lisäksi alueen eteläosaan on Uudenmaan maakuntakaavoissa osoitettu viheryhdyteystarve.



Kuvat 19a ja 19b. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä sekä Uusimaa-kaavasta 2050. Suunnittelualue on rajattu kuviin punaisella.

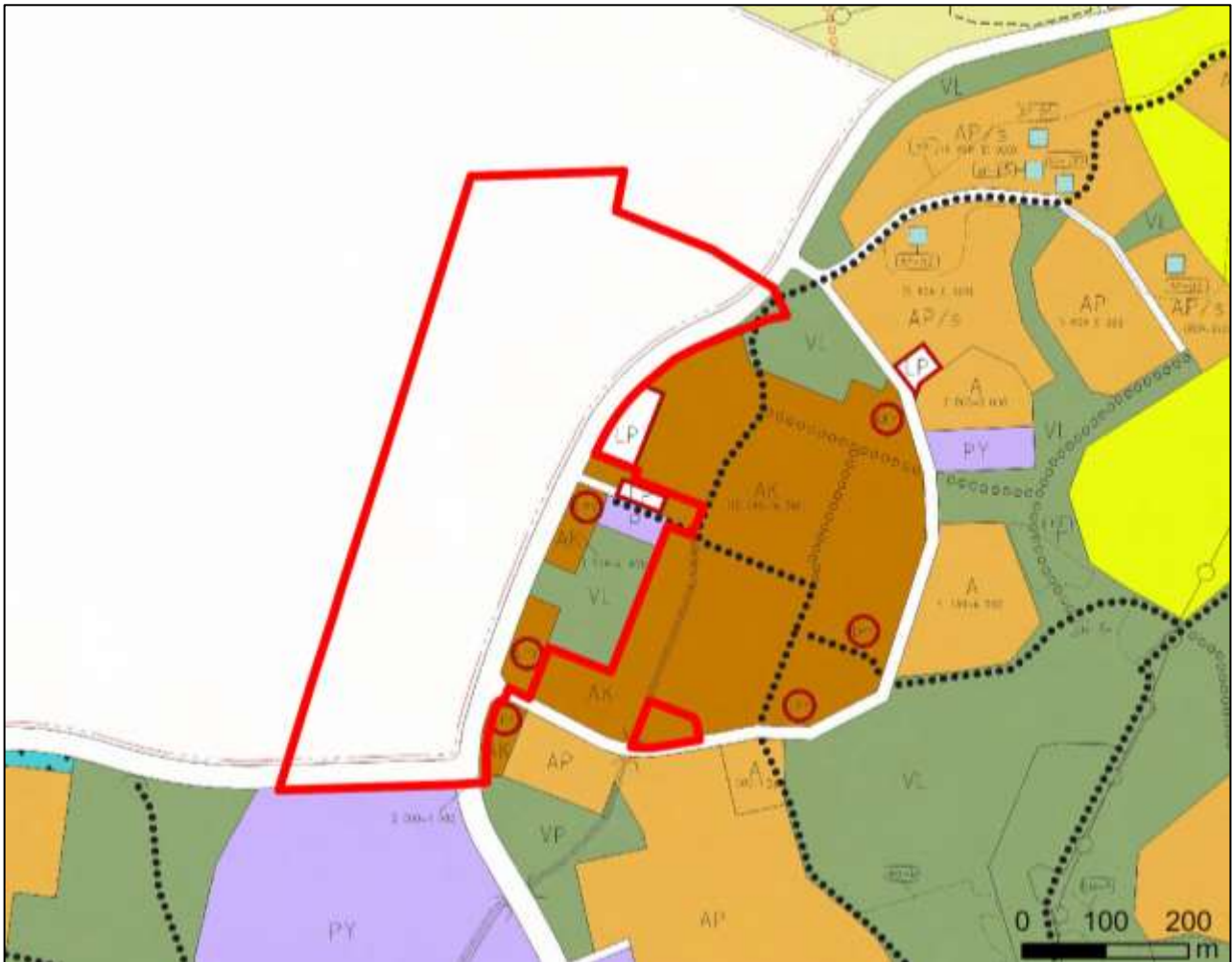
Uusimaa-kaavassa 2050 (kuva 19b) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Kehittämisperiaattemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä on kehitettävä tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Uusimaa-kaavassa 2050 viheryhteystarpeen sijainti on myös muuttunut. Meiko-Espoonlahti viheryhteystarve kulkee suunnittelualueen pohjoispuolella, Humaljärven etelärantaa pitkin.

Yleiskaava

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020, joka tuli lainvoimaiseksi vuonna 2000, suunnittelualue on Gesterbyntien itäpuolella kerrostalovaltaista aluetta (AK) ja länsipuolella pientalovaltaista aluetta (AP). Lisäksi pieni osa alueen länsireunaa on lähivirkistysaluetta (VL). Gesterbyntien länsipuolelle ja Vilhonkumuntien pohjoispuolelle on merkitty kevyen liikenteen reitti. Alue rajautuu länsiosaltaan vedenhankinnan kannalta tärkeään pintavesialueeseen (piv).

Osayleiskaava

Gesterbyntien itäpuolella on voimassa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava (kuva 20), joka on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2010. Gesterbyntien länsipuolella ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa osayleiskaavaa, mutta alue kuuluu Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaan, jonka kaavaehdotus valmistui huhtikuussa 2021.



Kuva 20. Ote Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavasta.

Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava perustuu Gesterbyn ideasuunnitelmaan, joka on laadittu vuonna 2008. Siinä Gesterborgintie jatkuu kehämäisenä yhteytenä Hopeakujan kautta takaisin Gesterbyntielle. Kehätien sisäpuoli on pääasiassa asuinkerrostalojen aluetta (AK), jonne on osoitettu rakennusoikeutta täydennysrakentamiseen 15 000-16 500 k-m² ja uudisrakentamiseen 3 500-4 000 k-m². Suunnittelualan keskiosaan on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P) sekä kaksi yleistä tai yksityistä pysäköintialuetta (LP). Lisäksi Gesterbyntien varteen on merkitty kolme yleistä tai yksityistä pysäköintilaitosta (LPY). Lisäksi osayleiskaavaan on merkitty suunnittelualan poikki kulkeva itä-länsi-suuntainen pääulkoilureitti, josta erkanee pääulkoilureitti pohjoiseen ja keskustaraitti etelään. Alueen pohjois- ja keskiosaan on osoitettu lähivirkistysalue (VL) ja eteläosaan puisto (VP).

[Asemakaava](#)

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa: Gesterbyn asemakaava (vahvistettu vuonna 1974), Vilhonkummun asemakaava ja asemakaavan muutos (1989) sekä Gesterbyntien asemakaava (1999). Ote Kirkkonummen ajantasa-asetuksesta kaavamerkintöineen on kaavaselostuksen liitteenä 4.

[Kirkkonummen rakennusjärjestys](#)

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia. Kirkkonummen voimassa oleva rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 8.4.2019 (§ 25) ja 7.10.2019 (§ 85). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2020.

[Rakennuskiellot](#)

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

[Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060](#)

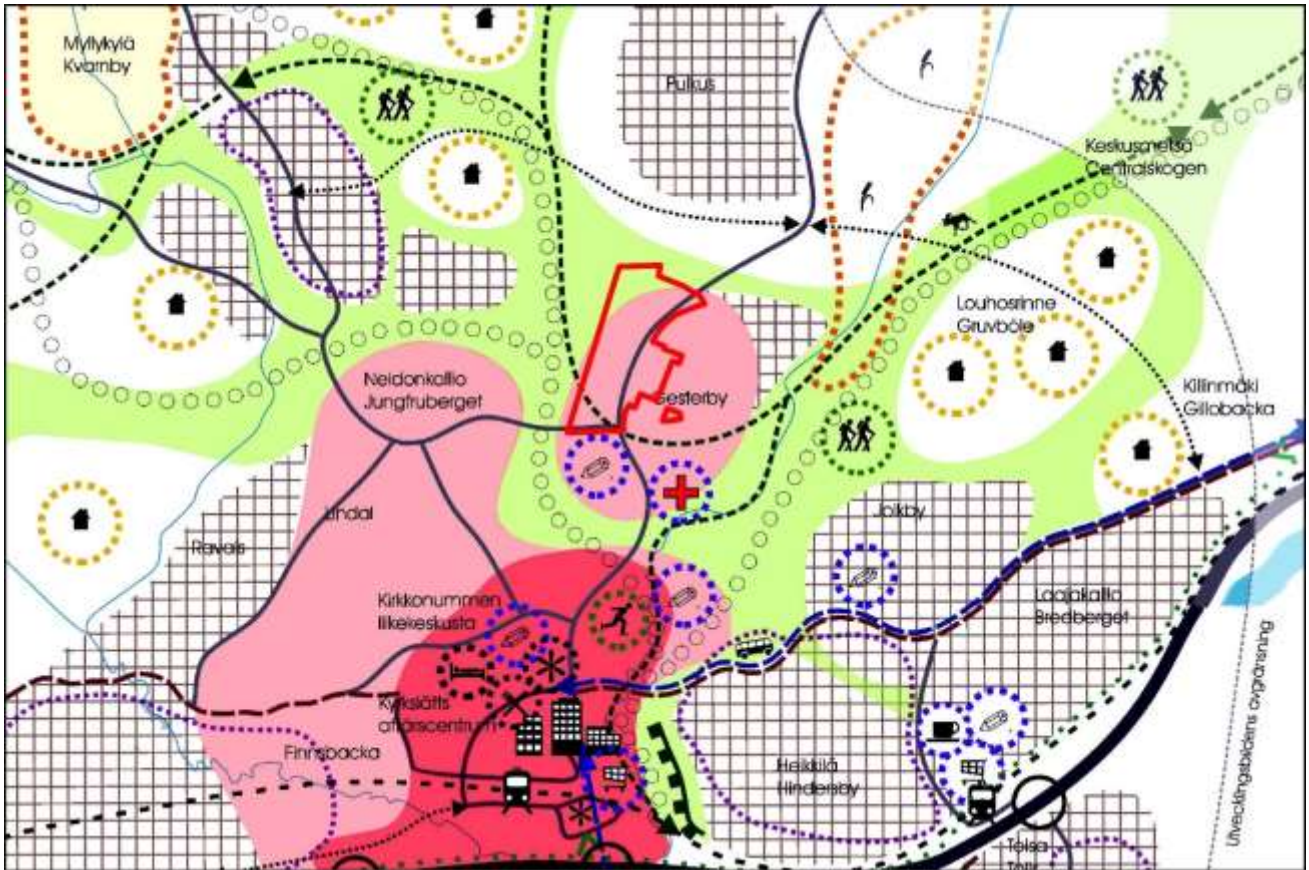
Kurkistus tulevaisuuteen - Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/ Sweco Finland, 2020) on kunnan strategisen suunnittelun työväline, jonka pohjalta kunta muodostaa näkymän maankäytön ja kaavoituksen kehittämislinoista tulevaisuudessa. Kehityskuva 2040 ja 2060 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 25.5.2020 (§ 38). Sen taustalla on vuonna 2014 kunnanvaltuustossa (§ 73) hyväksytty kehityskuva (Pöyry Finland Oy, 2014). Maankäytön kehityskuvalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Siinä on tehty strategisia valintoja ja priorisoitu kasvusuuntia. Näiden pohjalta on esitetty asumisen ja virkistykseen, elinkeinoelämän sekä yhteyksien ja saavutettavuuden kehittämisen periaatteet ja mahdollisuudet vuosina 2040 ja 2060.

Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa asuminen keskittyy voimakkaasti maankäytön kehittämisen painopistealueille, joita ovat Kuntakeskuksen ohella Kantvik, Sundsberg-Sarvvik, Masala ja Luoma sekä Veikkola. Kaikissa keskuksissa kaupunkirakennetta tiivistetään ja erityisesti asemanseuduista kehitetään tiiviitä, mutta vehreitä keskuksia. Kuntakeskustaa ja muita radanvarren asumiskeskittymiä yhdistää Keskusmetsän virkistysympäristö, joka on asumisen tärkeä vetovoimatekijä myös Gesterbyn alueella.

[Kuntakeskuksen kehityskuva 2040](#)

Kunnanvaltuusto (6./9.12.2016, § 127) hyväksyi vuonna 2016 tarkemman, kuntakeskustaa koskevan kehityskuvan 2040 (kuva 21). Sen tavoitteena on liikekeskustan kehittäminen, alueen liikennejärjestelyjen toimivuuden ja saavutettavuuden parantaminen sekä kaupunkikulttuurin elävöittäminen. Kehityskuvan mukaan tiivein, kerrostalovaltainen asuminen sijoittuu liikekeskustaan ja sen välittömään läheisyyteen sekä toiminnallisiin solmukohtiin. Muita asuntoalueita kehitetään pääasiallisesti pientalovaltaisina. Liikennejärjestelmän tavoitteena on edistää joukkoliikennettä sekä pyöräilyä ja kävelyä maankäyttöratkaisujen kautta. Asukasmäärän kasvu mahdollistaa joukkoliikenteen palvelutason nostamisen.

Kehityskuvan yksi keskeinen lähtökohta on elinkeinoelämän tarpeiden ymmärtäminen. Hyvän saavutettavuuden ja merkittävän asukasmäärän kasvun ansiosta kuntakeskuksesta kehittyy tärkeä liikenteellinen solmukohta sekä monipuolinen kaupan ja palvelujen keskittymä. Tavoitteena on nostaa liikekeskuksen palvelutaso seudulliseksi. Kuntakeskus suunnitellaan metropolin parhaaksi pikkukaupungiksi varautumalla asukasmäärän tuntuvaan lisäämiseen sekä kaupan volyymin merkittävään kasvattamiseen liikekeskustassa.



Kuva 21. Ote Kuntakeskuksen kehityskuvasta 2040. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella.

Kuntakeskuksen kehityskuvassa Läntisen Gesterbyn suunnittelualue on osoitettu osaksi Kirkkonummen liikekeskustaa, jonka läheisyydessä on erilaisia palveluja, myös liikunta- ja virkistyspalvelut ovat lähietäisyydellä. Suunnittelualueen reunoilla on myös viheryhteyksien solmukohtia, joista erkanevat viheryhteydet niin pohjoiseen, koilliseen kuin eteläänkin.

[Gesterbyn alueen ideasuunnitelma](#)

Gesterbyn kaavoituksen lähtötiedoksi on laadittu vuonna 2008 Gesterbyn ideasuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy), jonka kunnanhallitus hyväksyi 12.5.2008 (§ 161). Ideasuunnitelmassa tutkittiin alueen liikennejärjestelyjä, lisärakentamismahdollisuuksia sekä kaupan uutta sijaintia. Myös Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava on laadittu Gesterbyn ideasuunnitelman pohjalta.

Gesterbyn ideasuunnitelma laadittiin osana kuntakeskuksen kehittämistä. Se käsitteli ennen muuta kerrostaloalueen sisäisen liikenteen järjestämistä, alueen mahdollista lisärakentamista kaupunkikuvan parantamiseksi, kehittämistoimenpiteitä piha- ja julkisluonteisilla alueilla sekä ympäristön laatua parantavia toimenpiteitä. Ideasuunnitelman tavoitteena oli tehdä alueesta viihtyisämpi ja ottaa asukkaiden tarpeet paremmin huomioon. Suunnittelu tehtiinkin laajassa yhteistyössä asukkaiden sekä kunnan eri toimialojen kanssa ja silloisen Tiehallinnon edustajien kanssa.

Ideasuunnitelmassa keskeistä oli Hopeakujan ja Gesterborgintien yhdistäminen Gesterbyn ympäri kiertäväksi kehäkaduksi. Tällä pyrittiin luomaan edellytykset alueen maankäytön tehostamiselle, alueen kaupunkikuvan kohottamiselle ja nykyisten liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen selkeälle parantamiselle. Tavoitteena oli muuttaa taajamakuva pikkukaupunkimaiseksi tiivistämällä yhdyskuntarakennetta ja monipuolistamalla asuntokantaa sekä uusilla kerrostaloilla että myös pienkerrostaloilla ja rivitalotyypisillä pientaloilla (kuva 22).



Kuva 22. Ote ideasuunnitelmasta (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, 2008).

Gesterbyntien roolia pohjoisena sisääntuloväylänä Kirkkonummen keskustaan haluttiin ideasuunnitelmassa korostaa tienvarren kerrostalorivistöllä. Ideasuunnitelmassa kerrostaloalueelle osoitettiin uutta kerrosalaa noin 21 000 k-m². Kerrostaloalueen autopaikkatarpeeksi ideasuunnitelmassa laskettiin noin 1 200 autopaikkaa, ja pysäköintijärjestelyt oli suunnitelmassa esitetty toteutettavaksi pysäköintilaitoksiin ja kansiratkaisujen avulla. Myös Gesterbyntoria haluttiin suunnitelmassa kehittää alueen kohtaamispaikkana ja sen ympäröivää rakennuskantaa uudistaen ja täydentäen. Tavoitteena oli muun muassa sijoittaa liike- ja toimistotilaa torin rakennusten alimpiin kerroksiin.

[Gesterbyn alueen yleissuunnitelma](#)

Vuonna 2016 valmistui Gesterbyn asemakaava-alueen yleissuunnitelma (Sweco Ympäristö Oy), joka on laadittu Gesterbyn asemakaavaluonnoksen pohjalta. Se sisälsi Gesterbyn alueen katujen, kävely- ja pyöräilyyhteyksien, pysäköintialueiden ja puistojen yleissuunnittelun. Yleissuunnitelman tavoitteena oli varmistaa asemakaavaluonnoksissa esitettyjen tilavarausten riittävyys ja tuottaa periaateratkaisut katujen rakenteille, selvittää vesihuollon liittospisteet ja reitit sekä laatia alueiden katu- ja vesihuollon investointikustannusarviot. Suunnittelun lähtökohtana oli myös alueen yleisilmeen parantaminen.

Swecon laatimaa yleissuunnitelmaa täydennettiin FCG:n toimesta. Yleissuunnitelman tarkennus valmistui vuonna 2020 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy). Työ sisälsi alustavan kaavaehdotuksen pohjalta pysäköintialueiden ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelman, sekä Gesterborgintien linjauksen tarkastelun.

Gesterbyn kerrostaloalueiden pysäköintimitoitus päivitettiin elokuussa 2018, ja sen pohjalta laadittiin yleissuunnitelman yhteydessä LPA-korttelialueiden paikoitusuunnitelma. Suunnitelma oli haasteellinen toteuttaa, sillä kaavaluonnoksen pohjalta laadittu mitoituksen mukainen autopaikkatarve ei mahdu nykyisen mitoituksen mukaisesti alueelle. Lisäksi rakenteellisten pysäköintilaitosten toteuttaminen alueelle olisi Swecon (2016) laatiman kustannusarvion mukaan liian kallis. Laskelmien mukaan esimerkiksi noin 80 autopaikan kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentamiskustannukset olisivat noin 1 600 000 euroa.

[Läntisen Gesterbyn liikenne- ja viitesuunnitelma](#)

Läntisen Gesterbyn asemakaavalaadinnan tueksi on laadittu tarkennettu liikennesuunnitelma ja sen pohjalta viitesuunnitelma vuonna 2021 (Ramboll Finland Oy). Liikennesuunnitelmassa keskeistä oli tarkastella kaupan ja sen pysäköintialueen sijoittelua uudelle paikalle Hevoshaansillan eteläpuolelle sekä uuden suunnitelman mukaisia katujen tilavaruuksia. Lisäksi tarkastelun kohteena oli Hevoshaansillan linja-autoliikenteen kääntöpaikan sekä kaupan ja olemassa olevien ja uusien asuinkerrostalojen liikenteen sovittaminen, niin että ratkaisu olisi liikenteellisesti turvallinen ja toimiva. Myös kävelyn ja pyöräilyn yhteyttä Gesterborgintieltä Hevoshaansillalle tarkasteltiin uudelleen aiemman yleissuunnitelman (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020) pohjalta. Viitesuunnitelma laadittiin liikennesuunnitelman pohjalta. Siinä tarkasteltiin uusien kerrostalokortteleiden ja pysäköintialueiden sijoittuminen ja niiden tilavarausta.

[Läntisen Gesterbyn yleissuunnitelmien päivitys](#)

Läntisen Gesterbyn asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen käynnistettiin kunnallistekniikan yleissuunnitelmien päivitys. Yleissuunnitelma 1 sisälsi katujen, jalankulun ja pyöräilyn väylien sekä yleisten pysäköintialueiden yleissuunnitelman. Yleissuunnitelma 2 on alueen vesihuollon saneerauksen ja verkoston laajentamisen yleissuunnitelma. Ja yleissuunnitelma 3 on alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma sisältäen hulevesien viivytyksratkaisut. Päivityksen laati Ramboll Finland Oy kaavoituksen, Kirkkonummen Veden sekä investointipalveluiden ohjauksessa. Päivitetyt yleissuunnitelmat ovat kaavaselostuksen liitteinä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavoitettava alue sisältyy Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060, Kuntakeskuksen kehityskuvan 2040 sekä Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelman maankäytöltään tehostuviin alueisiin. Se tukeutuu kuntakeskuksen palveluihin. Asemakaava vahvistaa siten kuntakeskuksen kehittymistä.

Asemakaavan ensisijaisena tavoitteena on mahdollistaa lähikaupan sijoittuminen liikenteellisesti ja taajamakuullisesti paremmalle paikalle. Alueelta lakkautettiin lähikauppa vuonna 2017 ja lopulta rakennus purettiin. Alueen asukkailla on tarve uudelle kaupalle. Tätä tarvetta ilmensi myös valtuustoaloite 16/2019, jolla haluttiin edistää väliaikaista kaupparatkaisua Gesterbyhyn. Valtuustoaloitteen oli allekirjoittanut 27 valtuutettua. Väliaikaista kaupparatkaisua ei kuitenkaan pidetty toimivana ratkaisuna liikenteellisesti eikä kaupunkikuvallisesti. Tästä syystä Läntisen Gesterbyn asemakaava irrotettiin Gesterbyn asemakaavahankkeesta omaksi kaavahankkeekseen.

Läntisen Gesterbyn asemakaava vastaa siis ensisijaisesti kaupan tarpeeseen, mutta asemakaavalla ratkaistaan myös linja-autoliikenteen kääntöpaikan ongelmat parantaen samalla Gesterbyn alueen taajamakuva sekä liikenneturvallisuutta. Myös alueen kävely- ja pyöräily-yhteyksien kehittäminen on keskeinen Läntisen Gesterbyn asemakaavan tavoite.

Läntisen Gesterbyn asemakaavan tarkoituksena on myös asutuksen tiivistäminen. Asukasmäärän lisääminen kuntakeskuksen lähialueella tukee meneillään olevaa kuntakeskuksen kehittämistä sekä valtakunnallisia tavoitteita ensisijaisen asumisen vyöhykkeen asukasmäärän lisäämisestä. Asuinalueen täydennysrakentaminen toteutetaan osoittamalla uutta asuinrakentamista kaupan läheisyyteen.

4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavaprosessin vaiheet ilmenevät selostuksen kappaleesta 2.1. sekä selostuksen kansilehdeltä.

Läntisen Gesterbyn asemakaavahanke kuuluu Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2021-2025, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 5.10.2020 (§ 78). Kaavahanke on ollut vaihtelevalla laajuudella mukana kunnan kaavoitusohjelmissa myös aiempina vuosina. Asemakaavan pohjaksi laadittu ideasuunnitelma on hyväksytty kunnanhallituksessa 12.5.2008 (§ 161). Ideasuunnitelma on esitelty pääpiirteittäin selostuksen luvussa 3.2.1.

4.2.1. Gesterbyn asemakaavaluonnos

Läntisen Gesterbyn asemakaava pohjautuu Eteläisen Gesterbyn asemakaavahankkeeseen, ja sittemmin Gesterbyn asemakaavahankkeeseen, jonka Kirkkonummen kunta pani vireille vuonna 2014. Gesterbyn asemakaavan kaksi luonnosvaihtoehtoa asetettiin yhdyskuntatekniikan lautakunnan (10.12.2015, § 84) päätöksellä nähtäville. Luonnosvaihtoehdot (piir. 3237, 3238) olivat nähtävillä 25.1. - 26.2.2016 välisen ajan. Molemissa vaihtoehdoissa (VE-1 ja VE-2) liikennejärjestelyt, kuten Gesterborgintien jatkuminen kehämäisenä yhteytenä takaisin Gesterbyntielle sekä kaupan sijoittuminen Hevoshaansillan pohjoispuolelle oli esitetty samanaikaisena (kuvat 23a ja 23b).

Luonnosvaihtoehdoissa esitettiin täydennysrakentamiselle erilaisia vaihtoehtoja. Ja ne poikkesivatkin rakennustehokkuudeltaan toisistaan. Tarkemmin Läntisen Gesterbyn suunnittelualueen osalta esitettiin kaksi vaihtoehtoa pientaloalueen täydennysrakentamiselle. Vaihtoehdossa 1 täydennysrakentaminen esitettiin rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena (AR) ja vaihtoehdossa 2 täydennysrakentaminen esitettiin puolestaan erillispientalojen korttelialueena (AO). Myös Gesterbyntien varteen osoitetut uudet kerrostalot osoitettiin kaavaluonnosvaihtoehdoissa rakennusaloiltaan eri mallisina, mutta rakennustehokkuudeltaan kuitenkin yhtä tehokkaina (4500 k-m²). Lisäksi vaihtoehdossa 2 esitettiin koirapuistoa (vkp) sekä yleistä pysäköintialuetta pientaloalueen läheisyyteen.



Kuvat 23a ja 23b. Gesterbyn asemakaavaluonnosvaihtoehdot (vaihtoehdot 1 ja 2)

4.3. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti suunnittelun alkuvaiheessa määritellään kaavan osalliset. Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat kunnan viranomaiset sekä ulkoiset viranomaiset, yhteisöt ja yhdistykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Läntisen Gesterbyn osalliset on lueteltu kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on kaavaselostuksen liitteenä 2.

4.3.2. Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 24.6.2020 Kirkkonummen Sanomissa sekä kunnan kotisivuilla.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Gesterbyn kaavoituksen alkuvaiheessa, ideasuunnitelmaa laadittaessa on hyödynnetty asukkailta kerättyjä palautteita. Gesterbyn ideasuunnitelmavaihtoehdot olivat nähtävillä 2.5.–8.6.2007 ja sen aikana järjestettiin asukastilaisuus toukokuussa 2007. Lisäksi ennen ideasuunnitelmavaihtoehtojen nähtävillä oloa kunta järjesti alueen kiinteistöyhtiöille tiedotustilaisuuden maaliskuussa 2007.

Aloitusvaihe

Läntisen Gesterbyn asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 65 §) hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 17.9.2020 (§ 98). Suunnitelma on postitettu suunnittelualueen ja sen vaikutusalueen maanomistajille. Sen mukaan osallisilla on muun muassa mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavaratkaisun vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §). Kaavatyön vaiheista ja nähtävillä asetettavista suunnitelmista tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla sekä kunnan virallisessa ilmoituslehdessä, Kirkkonummen Sanomissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmenee kaavoituksen tavoiteaikataulu.

Kaavan valmisteluvaihe

Gesterbyn asemakaavan luonnosvaihtoehdot (piir. 3237, 3238) ovat olleet nähtävillä 25.1. - 26.2.2016 välisen ajan. Kaavaluonnosvaihtoehdot esiteltiin alueen maanomistajille ja asukkaille asukastilaisuudessa helmikuussa 2016. Nähtävillä olon aikana saatiin kaavaluonnosvaihtoehdoista yhteensä 19 lausuntoa ja 15 mielipidettä.

Lausunnoissa ja mielipiteissä korostui Gesterbyn alueen kehittämisen tarve. Alueen kehittäminen ja täydennysrakentaminen nähtiin olevan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä Uudenmaan 2. vaihemaa-kuntakaavan tavoitteiden mukaista taajamatoimintojen alueiden tiivistämisestä.

[Kaavan ehdotusvaihe](#)

Asemakaavaehdotus (piir. 3453) oli julkisesti nähtävillä 25.10.-26.11.2021. Nähtävillä oloaikana järjestettiin asukastilaisuus kunnantalolla 9.11.2021, sekä kaavoittajan vastaanottoja. Lisäksi kaavaehdotuksesta laadittiin esittelyvideo, joka on nähtävissä kaavahankkeen kotisivuilla (www.kirkkonummi.fi/12203-lantinen-gesterby). Ehdotuksesta saatiin yhteensä kuusi muistutusta sekä 14 viranomaislausuntoa. Palautteeseen on laadittu kaavoittajan vastineet.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti, jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Tarkistettu kaavaehdotus (piir. 3467) asetettiin uudelleen julkisesti nähtäville 13.6. - 19.8.2022 väliseksi ajaksi. Myös tarkistetusta kaavaehdotuksesta laadittiin esittelyvideo, joka on nähtävissä kaavahankkeen kotisivuilla. Tarkistetusta ehdotuksesta saatiin yhteensä kaksi viranomaislausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Palautteeseen on laadittu kaavoittajan vastineet.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyössä on käytetty neuvottelu- ja lausuntomenettelyä. Viranomaisilta on pyydetty tarvittavat lausunnot, joiden perusteella kaava-asiakirjoihin on tehty korjauksia ja selvityksiä on täydennetty. Asemakaava ei ole edellyttänyt viranomaisneuvottelun järjestämistä. Uudenmaan ELY-keskusta ja Uudenmaan liittoa on tiedotettu kaavahankkeesta erikseen säännöllisesti järjestettävissä suunnittelukokouksissa.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. 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 täytäntönpaanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

Valtioneuvosto on hyväksynyt uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vuonna 2017 ja ne astuivat voimaan keväällä 2018. Alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan ja asemakaavaan osin maakuntakaavan kautta. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, jotka ovat keskeisiä myös Läntisen Gesterbyn asemakaavassa:

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

Läntisen Gesterbyn asemakaava tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Asemakaava hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sitä täydentäen ja kehittäen. Myös elinympäristön laatu paranee asemakaavaratkaisujen myötä merkittävästi. Asemakaava tukee kuntakeskuksen asemaa sekä Kirkkonummen kunnan vetovoimaa. Keskeisenä tavoitteena suunnittelussa on myös kestävien liikkumismuotojen, kävely- ja pyöräily-yhteyksien sekä julkisen liikenteen toiminnallisuuksien parantaminen. Tällä on merkittävä vaikutus alueen liikenneturvallisuuteen. Asemakaavan tavoitteena on myös kiinnittää huomioita elinympäristön terveellisyyteen, esimerkiksi Gesterbyntien liikennemeluun esitetään asemakaavassa ratkaisua. Elinympäristön viihtyisyyteen vaikuttaa merkittävästi myös luonnon läheisyys ja alueen vehreys. Tämä on alueen vahvuus, jota suunnittelussa tullaan vaalimaan.

4.4.2. MAL 2019 -suunnitelma

Gesterbyn alueen täydennysrakentaminen on vuonna 2019 kunnanvaltuuston hyväksymän Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelman periaatteiden mukainen. Gesterbyn alueen kehittäminen on ilmastopoliittisesti perusteltu ja alue on myös MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisen asumisen vyöhykettä. Asemakaava toteutuessaan edistää Kirkkonummen MAL-sopimuksen tavoitteiden saavuttamista. Läntisen Gesterbyn asemakaavan maankäyttö mahdollistaa asumista hyvän seudullisen saavutettavuuden ja joukkoliikenteen palvelutason alueella.

4.4.3. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Läntisen Gesterbyn asemakaava tukee kunnan tavoitteita, jotka on esitetty Kirkkonummen maankäytön kehityskuvissa 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/ Sweco, 2020) sekä Kuntakeskuksen kehityskuvassa 2040 (Kirkkonummen kunta, 2014). Kaava täydentää sekä kehittää olemassa olevaa kestävästä yhdyskuntarakennetta. Gesterbyn alueen kehittäminen luo osaltaan puitteet luoda Kuntakeskuksesta kehityskuvan tavoitteen mukainen metropolin paras pikkukaupunki. Kuntakeskuksen kehityskuvan mukaan keskustassa asumisen suosio tulee vahvistumaan. Gesterbyn alueen vahvuuksia ja sen suosiota edesauttavat alueen hyvä saavutettavuus, kunnan olosuhteissa hyvä joukkoliikenteen palvelutaso, liikekeskustan ja Jokiniityn läheiset palvelut sekä luonto- ja virkistysmahdollisuudet. Gesterby on kuntakeskuksen ydinaluetta, jossa kestävästä liikkumismuodoista voidaan tehdä entistä vaivattomampia ja houkuttelevampia. Nämä kaikki tukevat myös kunnan ilmastopoliittisia tavoitteita. Osana HINKU (Hiilineutraali kunta) -verkostoa Kirkkonummen kunta on sitoutunut kunnan alueella syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen 80 prosenttia vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. HINKU-sitoumus on kunnan ilmastotyötä ohjaava tavoite, jonka perusteella tulevaisuuden ilmastotoimenpiteitä suunnitellaan ja toteutetaan.

Asemakaava toteuttaa lisäksi Kirkkonummen ilmastotoimenpiteiden tiekartan (Gaia Oy, 2019) suosituksia muun muassa luomalla edellytyksiä joukkoliikenteen käytölle sijoittamalla uutta asumista hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueelle. Lisäksi kaava mahdollistaa esimerkiksi kaukolämmön hyödyntämisen uusissa rakennuksissa.

Asemakaavoitusta ohjaa myös arkkitehtuuripoliittinen ohjelma, jonka tavoitteena on nostaa kunnassa arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen laatutasoa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Gesterbyn alueen suunnittelussa huomioidaan myös osayleiskaavan tavoitteet, ja sen yhteydessä laaditut ympäristö-, ympäristömelu sekä arkeologiset selvitykset. Näitä selvityksiä on kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen myös täydennetty. Osayleiskaava ei osoita asemakaava-alueelle uusia palvelutontteja, ja suunnittelualue tulee jatkossakin tukeutumaan kuntakeskuksen palveluihin.

Gesterbyn asemakaavaluonnokset perustuvat Gesterbyn ideasuunnitelmaan, joka on pääpiirteissään esitelty luvussa 3.2.1. Voimassa oleva Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava perustuu myös tähän ideasuunnitelmaan, ja se sallii Gesterbyn alueelle merkittävästi uutta täydentävää asuinrakentamista, noin 20 000 – 26 000 kerrosneliömetrin verran.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on parantaa Gesterbyn alueen taajamakuva. Tärkeät ulkoilualueet ja -verkostot sekä alueen vehreys ovat asukkaiden elämänlaadun ja kaava-alueen imagon kannalta merkittävä resurssi, jota ei ole syytä menettää täydennysrakentamisen myötä. Esimerkiksi keskeisellä paikalla sijaitseva vanha tammi on tavoitteena uusissa suunnitelmissa säilyttää ja korostaa. Tämän lisäksi asemakaavamuutoksen tavoitteena on ehkäistä Gesterbyntien kasvavaa liikennemelua ja haittaa. Vähentämällä asuinalueelle kantautuvaa melua, asuinviihtyvyyden parane.

4.4.4. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Suunnitteluprosessin aikana Läntisen Gesterbyn asemakaavan tavoitteet ovat tarkentuneet, ja sen myötä kaava-alueen rajaus. Toukokuussa 2020 Gesterbyn asemakaavahanke jaettiin Läntisen Gesterbyn (hanke 12203) ja Gesterbyn (hanke 12201) asemakaavahankkeisiin, jotta lähikaupan paremmat toimintaedellytykset

voitaisiin mahdollistaa nopeammalla aikataululla. Syyskuussa 2020 Läntisen Gesterbyn asemakaavarajausta ja tavoitteita tarkennettiin uudelleen ja kaavarajausta pienennettiin. Läntisen Gesterbyn kaavarajauksen ulkopuolelle jätettiin muun muassa Gesterbyntien uusi pohjoinen linjaus, joka tulee ratkaistavaksi Pulkuksen alueen asemakaavoituksen yhteydessä. Näin toimimalla lähikaupan toimintaedellytysten mahdollistaminen olisi entistä sujuvampaa. Lisäksi liikerakennusten korttelialueen (KL), eli kaupan korttelin suunnitelma ratkaisisi myös linja-auto liikenteen kääntöpaikan ongelmat. Kääntöpaikka on koettu ongelmalliseksi erityisesti liikenneturvallisuuden mutta myös taajamakuvan kannalta.

Kaavaprosessin aikana Läntisen Gesterbyn tavoitteeksi nousi myös alueen yhteisöllisyyden vahvistaminen vanhan 1970-luvun Gesterbyn rakennuskaavan mukaisesti. Rakennuskaavan kaavaselostuksessa todetaan seuraavasti: *”Ihmisille olisi annettava mahdollisuus kanssakäymiseen myös asunnon ulkopuolella. Elävä yhdyskunta syntyy vain, mikäli asukkaat voivat kokoontua pitämään erilaisia tilaisuuksia yhteisiin tiloihin, jotka ovat kaikkien saavutettavissa. Tämä pätee yhtä hyvin lasten ja nuorten kuin aikuisten ja vanhustenkin kohdalla.”* Vanhan rakennuskaavan keskeisenä tavoitteena olivat muun muassa yhteistilat ja lähihuoneistojen rakentaminen. Gesterbyn nuorisotalo oli rakennettu alueelle tämän tavoitteen mukaisesti, ja se mahdollisti asukkaiden kokoontumisen ja kanssakäymisen. Nuorisotalon purkaminen toi esiin uusien yhteistilojen tarpeen ja niiden merkityksen. Erityisesti nousi esille tavoitteet ikäihmisten asumismuotojen monipuolistamiseksi.

Väestön ikääntyminen on MDI Oy:n (2020) laatiman Kirkkonummen väestöennusteen mukaan myös Kirkkonummen suurin tulevaisuuden haaste. Suurten ikäluokkien vanhetessa vanhimmat ikäluokat suurenevat eniten. Yksinäisyys ja turvattomuus ovat monen ikääntyneen ongelma. On myös tutkittu, että valtaosa ikääntyneistä haluaisi asua omassa kodissaan mahdollisimman pitkään. Esteelliset asunnot harvaan asutuilla alueilla muodostavat kuitenkin haasteen palvelujärjestelmälle. Laajemmalti koko Suomen tasolla on tuotu esille, että on tarvetta tavallisen asunnon ja laitoshoidon/tehostetun palveluasumisen väliin sijoitettaville niin sanotuille ikäihmisten välimuotoisille asumisratkaisuille. Kuntiin tarvitaan asumisratkaisuja, jotka soveltuvat asukkaille, joilla ei vielä ole tehostetun palveluasumisen tarvetta. Välimuotoiseksi asumiseksi kutsutaan usein niitä asumisratkaisuja, jotka eivät kuulu tavallisessa asunnossa asumiseen eivätkä laitosasumiseen (Oosi ym., 2020).

Välimuotoiset asumisratkaisut ovat siis ennen kaikkea ikääntyneille tarkoitettuja, ikäspesifejä asumisratkaisuja, joissa asuminen ja palvelut ovat erillään. Asumista kuvaa huoneenvuokralain mukainen vuokrasuhde tai asunto on omistusasunto. Lisäksi ikääntynyt määrittää itse, mitä palveluja hän haluaa vastaanottaa (Väliskan-gas, 2009). Yhteisiä tekijöitä välimuotoisen asumisen määritelmille ovat tilojen esteettömyys, yhteisölliset tilat ja yhteinen toiminta sekä sijainti palvelujen lähellä. Välimuotoiseen asumiseen liittyy keskeisenä mahdollisuus yhteisöllisyyteen yhteistilojen ja yhteisen toiminnan kautta. Yhteisöllisyydellä voidaan lisätä ikääntyneiden asumisviihtyvyyttä ja vähentää yksinäisyyden ja turvattomuuden tunnetta.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavatyön laadullisina tavoitteina on luoda ympäröivään taajamarakenteeseen sopiva ja sitä täydentävä laadukas asuinkokonaisuus sekä uusi Gesterbyn alueen palvelukeskittymä, joka on esteetön ja palvelee näin ollen laajasti eri käyttäjäkuntia. Vanhan rakennuskaavan mukaiset tavoitteet yhteisöllisyydestä on haluttu säilyttää. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kohentaa alueen ilmettä sen vahvuuksia, erityisesti vehreyttä korostaen. Länsi-Uudenmaan museo korosti lausunnossaan tätä asemakaavan laadullista tavoitetta, näin erityisesti olemassa olevan Hevoshaan ja Hevosmäen pientaloalueen osalta, jota museo lausunnossaan kuvasi kaupunkikuvallisesti melko yhtenäiseksi ja rakennusajalleen luonteenomaiseksi, vehreäksi alueeksi. Nämä alueen arvot on syytä säilyttää jatkossakin. Tavoitellulla Gesterbyn uudella ilmeellä on merkitystä myös Kirkkonummen kuntakeskuksen pohjoiseen sisääntuloväylään ja näin ollen koko kunnan tavoitteeseen metropolin parhaasta pikkukaupungista.

4.4.5. Asemakaavan valmisteluaineistosta annetun palautteen huomioiminen

Kaavan valmisteluvaiheen palautteissa nousi vahvasti esille Gesterbyn alueen kehittämisen tarve. Alueen kehittäminen ja täydennysrakentaminen nähtiin olevan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maakuntakaavan tavoitteiden mukaista. Lausunnoissa tuotiin esiin muun muassa tarve tarkentaa hulevesiä ja liikennemelua koskevia määräyksiä. Mielenpitoista nousi puolestaan esiin alueen luonto- ja virkistysarvot sekä kiitollisuus siitä, että aluetta kehitetään ja uudistetaan. Tietyt asiat aiheuttivat osallisissa huolta ja kielteistä suhtautumista, kuten erityisesti Gesterbyntien liikenteen ja liikennemelun lisääntyminen sekä Gesterbyntien varren uusien kerrostalojen aiheuttama maiseman muutos ja varjostus pientaloalueelle. Myös ikäihmisten tarpeiden parempi huomioiminen tuotiin esiin kriittisenä näkemyksenä. Lisäksi näkemykset kaavaluonnoksissa esitetyistä muutoksista alueen koirapuiston ja Hevosmäen leikkipuiston sijainnin suhteen tuotiin esiin

mielipiteissä, kuten myös liikenneturvallisuus ja alueen hallitsematon pysäköinti. Palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.

4.4.6. Asemakaavaehdotuksesta annetun palautteen huomioiminen sekä kaavaan tehdyt muutokset ehdotuksen ja tarkistetun asemakaavaehdotuksen välillä

Asemakaavaehdotuksesta (piir. 3453) annettiin yhteensä 14 lausuntoa ja kuusi muistutusta. Ehdotusvaiheen palautteissa korostui muun muassa Gesterbyn alueen hulevesien hallinta ja alueen liikenteelliset haasteet, näin erityisesti pysäköinnin, lumen aurauksen ja liikenneturvallisuuden sekä esteettömyyden huomioimisen osalta. Lausunnoissa tuotiin myös esiin liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeät alueet ja edellytettiin niiden tarkempaa huomioimista.

Asemakaavaehdotuksesta saatu palaute vahvasti erityisesti tarvetta täydentää alueen esteettömyysvaatimuksia Design for All (DfA) -suunnitteluperiaatteen mukaisesti. Design for All tarkoittaa tuotteiden ja palveluiden suunnittelua siten, että ne ovat mahdollisimman monen käyttäjän saavutettavissa. Esteettömyydestä hyötyvät näin ollen kaikki käyttäjäryhmät. Esteettömän ympäristön suunnittelun tavoitteena on parantaa ympäristön fyysisen saavutettavuuden ja käytettävyyden lisäksi myös ympäristön esteettistä laatua. Yleismääräyksiin onkin lisätty KL- ja AK-1 korttelialueita sekä Hevoshaansillan ja Hevoshaanrinteen katualueita koskevat yleismääräykset esteettömyydestä.

Esteettömyyttä koskevien yleismääräysten täydennysten lisäksi lausuntojen ja muistutusten mukaisesti yleinen pysäköintialue (LP) Vilhonkummuntieltä on poistettu. Uusi paikka yleiselle pysäköintialueelle osoitettiin Hevoshaan ja Hevosmäen väliseltä alueelta, joka on kaavamuutoksen kohteena olevassa Gesterbyn rakennuskaavassa vapaa-aikatalon korttelialuetta (YV). Tämä kunnan omistama YV-alue on jäänyt toteuttamatta. Kaavamerkintöjä myös täydennettiin liito-oravan elinpiirin säilyttämistä koskevilla kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä (VL/eko, s-1). Hevosmäenpuiston sekä Varsahaan lähivirkistysalueet osoitettiin liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeiksi alueiksi (VL/eko), ja liito-oravalle soveltuvat kolo- ja papanapuut rajattiin varovaisuusperiaatetta noudattaen s-1 merkinnällä. Lisäksi kaavaselostusta täydennettiin edellä mainittujen lisäysten vaikutusten arvioinnin osalta. Läntisen Gesterbyn asemakaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten vaikutukset asemakaavan sisältöön on esitetty tarkemmin lausuntojen ja muistutusten vastineissa.

Keskeisiä muutoksia kaavaehdotukseen on tehty myös liikerakennusten korttelialueen (KL) sekä kerrostalokorttelialueiden (AK) suhteen. Näiden rakennusoikeutta on hieman nostettu, ja sen myötä tonttirajoja sekä rakennusaloja on muutettu. KL-korttelialueen rakennusoikeutta on korotettu +120 k-m² ja AK-korttelialueiden rakennusoikeutta on molemmilla alueilla korotettu +50 k-m². Lisäksi AK-korttelialueiden rakennusalat on korjattu keskenään samansuuruisiksi, ja niitä on siirretty, jotta voidaan välttää tarpeetonta kallion louhintaa sekä mahdollistaa LPA-alueelle enemmän autopaikkoja. Myös kyseisten korttelialueiden kaavamääräyksiä on täydennetty ja muokattu. Merkittävimminä muutoksina mainittakoon KL-korttelialueen rakennuksen viherkattoa sekä kerrostalokortteleiden massiivipuurunkoisuutta edellyttävistä määräyksistä luopuminen.

Näiden muutosten lisäksi on tehty teknisiä korjauksia muun muassa korttelinumerointiin. Lisäksi kaava-alueen rajausta on hieman laajennettu. Autopaikkojen korttelialueen (LPA 416) rajausta on laajennettu kunnan kiinteistöä laajemmalle, jotta tarvittava määrä autopaikkoja saadaan osoitettua alueelle.

4.4.7. Tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta annetun palautteen huomioiminen sekä kaavaan tarkistetun asemakaavaehdotuksen ja hyväksymiskäsittelyn välillä tehdyt muutokset

Tarkistetusta asemakaavaehdotuksesta (piir. 3467) annettiin yhteensä kaksi lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Palautteeseen on laadittu kaavoittajan vastineet. Saadun palautteen pohjalta kaavaan tehtiin täydennyksiä hulevesiä koskevaan yleismääräykseen sekä s-1 osa-alueen rajauksen osalta. Rajausta laajennettiin niin, että rajausta ulottuu VL/eko merkinnän alueella vähintään 15 metrin etäisyydelle liito-oravalle soveltuvista koloista.

Gesterbyntien länsipuolen pientaloalueen erillispientalokortteleiden (AO) osuus ei muutu asemakaavan myötä. Tonttien tehokkuusluku ($e=0,25$) on tarkistettu asemakaavaehdotusten nähtävillä olon jälkeen, ja se pohjautuu vuoden 1964 rakennusjärjestykseen (29 §), sillä vanhassa Gesterbyn rakennuskaavassa rakennusoikeutta pientalojen korttelialueille (AO) ei olla osoitettu.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan lähtökohtana toimii Gesterbyn ideasuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, 2008) mutta ideasuunnitelman ratkaisuihin on tehty merkittäviäkin muutoksia. Ideasuunnitelmasta on hyödynnetty Gesterbyntien varren uudet kerrostalokorttelit, jotka uudistavat myös Kirkkonummen kuntakeskuksen pohjoisen sisääntuloväylän. Ideasuunnitelmasta on myös peräisin kaupan liikenteellinen sijainti Gesterbyntien varrella, mutta suunnitelmasta poiketen liikerakennusten korttelialue (KL) on asemakaavassa osoitettu Hevoshaansillan eteläpuolelle.

Gesterbyn pientalo- ja kerrostaloalueet muodostavat ajalleen tyypillisen, yhtenäisen aluekokonaisuuden, jollaisena se on kaavaehdotuksessa pyritty myös säilyttämään. Kuten vanhassa rakennuskaavassa vuodelta 1974 myös Läntisen Gesterbyn asemakaavassa on haluttu vahvistaa yhteisöllisyyden kannalta tärkeitä kokoontumisen ja kanssakäymisen tilojen merkitystä.

Uusia kerrostalokortteleita on osoitettu Gesterbyntien varteen, tien itäpuolelle uusien palvelujen lähietäisyydelle. Lisäksi Hevosmäen olemassa olevien rivitalokortteleiden kokonaisrakennusoikeutta on lisätty hieman. Omakotitalokortteleiden, eli erillispientalojen osalta asemakaava on toteava. Kaavassa vahvistetaan olemassa oleva asutusrakenne erillispientalojen osalta.

Asemakaavan toteutuessa kaava-alueelle tulisi noin 170 uutta asukasta, jos asumisväljyytenä käytetään 1 asukas/ 40 k-m². Alueen pysäköintijärjestelyjen toteuttamisen sekä alueen vehreän luonteen säilyttämisen vuoksi täydennysrakentamisen mitoitus on pienempi kuin Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa on osoitettu.

Alueen uudelle kaupalle on etsitty asemakaavassa liikenteellisesti ja taajamakuvallisesti mahdollisimman hyvä sijainti. Kaava mahdollistaa uuden kaupan rakentamisen keskeiselle paikalle Hevoshaansillan eteläpuolelle, linja-autojen kääntöpaikan välittömään läheisyyteen.

Liikennejärjestelyt suunnittelualueella säilyvät osittain. Gesterbyntie säilyttää asemansa alueen pääkoojakauna. Ideasuunnitelmassa ja osayleiskaavassa esitetystä Gesterborgintien jatkumisesta kehätieyhteytenä kerrostaloalueen ympäri on alustavasti luovuttu kustannussyistä. Tämän vuoksi Hevoshaansillan linja-autoliikenteen kääntöpaikka säilyy ja sen liikenteellistä toimivuutta on kehitetty. Myös Hevoshaansillan taajamakuva paranee kaavan toteutumisen myötä. Kävely- ja pyöräilyliikenneverkoston vahvistamiseksi kaavaehdotuksessa esitetään Gesterbyntien varren kävely- ja pyöräily yhteyden jatkumista Hevoshaansillan risteykseen asti. Yhteyden jatko Hevoshaansillalta Hopeakujalle tutkitaan Gesterbyn alueen seuraavassa kaavoitusvaiheessa, Gesterbyn asemakaavassa (hanke 12201).

Kaavaan tehdyt muutokset nähtävillä olleen asemakaavaehdotuksen (piir. 3453) ja tarkistetun asemakaavaehdotuksen (piir. 3467) välillä on kuvattu kaavaselostuksen kappaleessa 4.4.6.

5.1.1. Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 22 ha. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on noin 31 100 k-m², josta uutta asuinrakennusoikeutta 8 600 k-m². Aluetehokkuusluku (e^a) ilmaisee rakennusten kokonaispinta-alan suhteessa maa-alueen pinta-alaan. Kaava-alueella aluetehokkuus (e^a) on näin ollen noin 0,13. Lähivirkistysalueita (VL) on noin 7 ha, eli noin reilu 30 % kaava-alueen pinta-alasta.

Olemassa olevien rivitalokortteleiden kokonaisrakennusoikeutta on lisätty hieman. Uusia rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR) ei osoiteta. Rivitalotyyppisten kortteleiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3 400 k-m². Rivitalojen- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelitehokkuus (e^k) on näin ollen noin 0,21. Kolme uutta asuinkeuhkalojen korttelia (AK) on osoitettu Gesterbyntien varteen sekä tarpeettomalle kunnan palvelutontille, josta vuonna 2020 purettiin Gesterbyn nuorisotalo. Uusien kerrostalokortteleiden kokonaiskerrosala on yhteensä 8 350 k-m², mikä vastaa korttelitehokkuutta $e^k = 1,49$.

Gesterbyntien länsipuolen pientaloalueen erillispientalokortteleiden (AO) osuus ei muutu asemakaavan myötä. Yhteensä erillispientalotontteja suunnittelualueella on 91, joiden koko vaihtelee välillä 600 – 1 000 m², ollen keskimäärin noin 830 m². Tonttien tehokkuusluku (e) on 0,25. Luku on tarkistettu asemakaavaehdotusten nähtävillä olon jälkeen, ja se pohjautuu vuoden 1964 rakennusjärjestykseen (29 §), sillä vanhassa Gesterbyn rakennuskaavassa rakennusoikeutta pientalojen korttelialueille (AO) ei olla osoitettu. Näin ollen

erillispientalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on arviolta noin 18 650 k-m², eli yli puolet kokonaisrakennusoikeudesta. Taulukossa 2 on esitetty asuinrakennusoikeuden jakautuminen.

Taulukko 2. Asuinrakennusoikeuden jakautuminen

| | |
|--|---|
| Asuinkerrostalojen korttelialue (AK; AK-1) <i>Suurin sallittu kerrosluku</i> | 7 550 k-m ² +yht 800 k-m ² VII |
| Rivitalojen- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) <i>Suurin sallittu kerrosluku</i> | 3 400 k-m ² I |
| Erillispientalojen korttelialue (AO) <i>Suurin sallittu kerrosluku</i> | noin 18 657 k-m ² II |
| Liikerakennusten korttelialue (KL) <i>Suurin sallittu kerrosluku</i> | 720 k-m ² I |
| Asemakaava yhteensä | noin 31 127 k-m² |

Kaavassa on käytetty seuraavaa mitoitusta pysäköinnin järjestämisen osalta:

- AK-korttelit: 1 autopaikka/ 100 k-m², kuitenkin vähintään 0,6 autopaikka/ asunto
- AK-1-kortteli: 1 autopaikka/ 150 k-m²
 - Julkiset palvelut (y): 1 autopaikka/ 80 k-m²
- KL-kortteli (elintarvikemyymälä): 1 autopaikka/ 25 k-m²
- AR-korttelit: 1,5 autopaikkaa/ asunto

Pysäköintimitoitus poikkeaa kuntatekniikan lautakunnan 23.8.2018 (§ 106) päätöksestä, jonka mukaan uusien kerrostalojen osalta noudatetaan lautakunnan 22.9.2011 (§ 93) mukaista mitoitusta. Vuoden 2011 mitoitus on katsottu vanhentuneeksi ja poikkeavan merkittävästi asumisen pysäköintinormeista Uudenmaan muissa kunnissa. Ottaen huomioon Gesterbyn alueen sijainti, sen hyvät julkisen liikenteen yhteydet sekä se, että alueen palveluja sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään, voidaan Gesterbyssä varautua myös liikkumistottumusten muuttumiseen.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 polkupyörä/ 30 k-m² tai 1 polkupyörä/ asuinhuone.

5.2. YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kirkkonummen kunta on asettanut korkeat laatuvaatimukset täydennysrakentamisen toteuttamiselle. Gesterbyn alueesta halutaan vetovoimainen ja vireä asuinalue, jossa uusi rakennuskanta tukee ja vahvistaa olemassa olevaa aluetta. Tavoitteena on kunnioittaa ympäristön vehreätä luonnetta alueen täydennysrakentamisessa. Sen vuoksi asemakaavassa on pyritty sopeuttamaan uusi rakentaminen maisemallisesti, kaupunkikuvallisesti, mittakaavallisesti ja ulkoasultaan olemassa olevaan.

Rakennetun ympäristön laatua ja ominaispiirteitä koskevia määräyksiä on annettu asemakaavan yleisissä määräyksissä. Yleisissä määräyksissä määrätään uuden rakentamisen ulkoasusta, kuten julkisivumateriaalista ja kattomuodosta.

Rakennusten, pihatoimintojen ja ajoyhteyksien sijoittaminen alueelle joudutaan tilankäytön ja korkeuserojen vuoksi ratkaisemaan paikoin kallioleikkauksin tai tukimuurein. Yleismääräysten mukaisesti ne on kuitenkin sovitettava ympäristöön maisemarakentamisen keinoin, kuten sopivin istutuksin tai valaistuksin. Näin alueen ympäristökuva ja viihtyisyys säilyy.

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvutavoitteeseen lisäämällä rakentamismahdollisuuksia Kirkkonummen taajamatoimintojen alueella. Kaavaehdotus edistää joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvua ja siten palvelutason parantamista. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös autottoman elintavan.

5.3. ALUEVARAUKSET

5.3.1. Asuinkerrostalojen korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueita (AK, AK-1) koskevat yhteiset yleismääräykset julkisivun, kattomuodon sekä piha-alueiden rakentamisen osalta. Näillä tavoitellaan yhtenäistä, kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ilmettä. Rakennusten pääjulkisivumateriaalin on oltava puu- tai tiiliverhous. Maantasokerrosten julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennuksissa on oltava joko harjakatto tai harja- ja pulpettikaton sovellus. Kerrostalojen korttelialueilla on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa sekä julkisivuväriä. Lukuun ottamatta lähivirkistysalueen (Gesterbyn-kallio) puoleista julkisivua, on rakennusten parvekkeet myös lasitettava Gesterbyntien liikennemelun sekä uusien kerrostalojen yhtenäisen ilmeen vuoksi.

Tonttien piha-alueiden leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet on suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti, jotta asukkaille muodostuu viihtyisä ja tarpeeksi suuri piha-alue. Luonnon maasto- ja kallio- muotoja sekä kasvillisuutta on hyödynnettävä leikkipaikkojen ja oleskelualueiden toteutuksessa.

Lisäksi asemakaava sallii, että asuinkerrostalojen korttelialueiden tarpeisiin tulevat maalämpökaivot on sallittua sijoittaa viereiselle Gesterbynkallion lähivirkistysalueelle (VL) edellyttäen sopimusta maanomistajan kanssa.

[Asuinkerrostalojen korttelialueet 417 ja 418 \(AK\)](#)

Gesterbyn alueen monipuolista asuntotarjontaa täydennetään osoittamalla asemakaavassa kaksi uutta asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) Gesterbyntien varteen. Uudet AK-korttelit sijaitsevat Hevoshaansillan eteläpuolella kortteleissa 417 ja 418. Kortteleihin saa sijoittaa kaksi kuusikerroksista kerrostaloa. Yhden kerrostalon kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 2 200 k-m², josta yhteistiloihin saa käyttää 200 k-m². Rakennusten kahden ylimmän kerroksen parvekkeita ei saa toteuttaa Gesterbyntien puolelle. Ranskalaiset parvekkeet sallitaan, jotta jokaiselle asunnolle on mahdollista toteuttaa parveke.

Rakennuksen asuntojen huoneistoalasta (h-m²) yhden huoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 40 %. Mikäli yhden huoneen asunnot toteutetaan makuuparvillisina, voidaan nämä asunnot rakentaa esitetyn 40 % lisäksi. Kuitenkin niin, että makuuparvillisten asuntojen pinta-alan osuus saa olla enintään 5 % huoneistoalasta. Rakennuksen asunnoista yhden huoneen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 27,5 h-m². Keskimääräisen huoneistoalan laskennassa voidaan huomioida parven pinta-ala. Lisäksi neljän asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 10 %.

Korttelialueille on järjestettävä leikkipaikka ja oleskelualue, jonka päiväajan keskiäänitason ohjearvo (55 dB) ei saa ylittyä. Kerrostalojen leikkialueet onkin aidattava Gesterbyntien puolelta kaksi metriä korkealla tonttimeluaidalla. Aita on rakennettava rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla.

[Asuinkerrostalojen korttelialue, johon saa sijoittaa julkisia sosiaalitoimen tiloja 414 \(AK-1\)](#)

Hevoshaansillan asuinkerrostalojen korttelialueelle, johon saa sijoittaa julkisia sosiaalitoimen tiloja (AK-1), eli kortteli 414, tontille 2 saa sijoittaa yhden seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon. Rakentamismateriaalien ekologisen kestävyuden kannalta rakennuksen julkisivun sekä runkorakenteiden on oltava puuta. Kerrostalon kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 3 950 k-m², josta yhteistiloihin saa käyttää 400 k-m². Rakennus on rakennettava rinteeseen siten, että rakennuksen alimman kokonaisen kerroksen sisäänkäynti on tasattu likimain kadun (Hevoshaansilta) tasoon. Sisäänkäyntejä tulee olla sekä kadun (Hevoshaansilta) että piha-alueen puolelta.

Kerrostaloon saa sijoittaa julkisia sosiaalitoimen tiloja yhteensä 700 k-m². Nämä oleskeluun ja harrastamiseen tarkoitettavat julkiset tilat on sijoitettava rakennuksen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. Katutasossa ne toimivat myös katutilaa ja kaupunkielämää elävöittävinä toimintoina. Kaavamääräyksen mukaisesti rakennuksen julkisivumateriaaleissa, -väriyksessä sekä sisäänkäynnin korostuksessa tulee ilmetä rakennuksen toiminnan luonne. Julkisia tiloja on tarkoitus kehittää niin, että ne palvelevat sekä kerrostalon että koko alueen asukkaiden arkea ja hyvinvointia. Korttelialueen saavutettavuus ja esteettömyys mahdollistetaan kaavamääräyksellä, jonka mukaan AK-1 korttelialueen rakennuksen ja tonttitoimintojen on oltava pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen henkilön saavutettavissa ja käytettävissä. Oleskeluun tarkoitettuja tiloja voidaan käyttää muun muassa harrastus- ja kerhotoimintaan talon ja lähialueen asukkaiden kesken, mutta myös laajemmin. Julkiset yhteistilat mahdollistavat Gesterbyn alueelle erityisesti senioreille sopivan välimuotoisen asumisen. Välimuotoisella asumisella tarkoitetaan asumista, joka jää itsenäisen kotona asumisen ja tehostetun palveluasumisen väliin.

AK-1 korttelin toiminnan vuoksi asuintilojen osalta sovelletaan huomattavasti väljempää pysäköintinormia (1 ap/ 150 k-m²). Julkisten tilojen osalta pysäköintinormi on 1 autopaikka/ 80 k-m². Julkisen tilan pysäköinti on mahdollista järjestää rakennuksen eteen, pysäköimispaikalle (p). Pysäköimispaikka on toteutettava kaavamääräyksen mukaisesti osin vettä läpäisevällä materiaalilla, eli nurmikivellä hulevesien määrän

vähentämiseksi. Alueen esteettömyys huomioiden nurmikiveä ei saa kuitenkaan käyttää kulkuväylien pinnoittamiseen.

5.3.2. Muut asuinkorttelit (AR, AO)

Asemakaavassa todetaan olemassa oleva tilanne Gesterbyntien länsipuolen pientaloalueen, eli Hevoshaan ja Hevosmäen osalta. Ainoastaan rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) kokonaisrakennusoikeutta on lisätty hieman (+ 250 k-m²). Myös rakennusten julkisivu ja kattomuoto on määrätty asemakaavassa olemassa olevan mukaisena.

Myös erillispientalojen korttelialueiden (AO) osalta ei osoiteta muutosta, vaan yhteensä olemassa olevat 91 erillispientalotonttia osoitetaan asemakaavassa. Erillispientalotonttien tehokkuusluku (e) on tarkennettu kaavaehdotuksesta 0,25 ja sallittu kerrosluku on kaksi.

Erillispientalojen olemassa olevan rakenteen vuoksi on erikseen yleismääräyksissä huomioitu, että asuin- ja talousrakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta pitää olla vähintään kaksi metriä. Mikäli asuin- tai talousrakennus on sijoitettu 2-4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta, rakennuksessa on oltava palo-osastointi. Lisäksi rakennuksen tontinrajan puoleiselle seinälle saa tällöin rakentaa vain kiinteitä yläikkunoita, joiden on sijaittava vähintään 1,5 metrin korkeudella lattiarajasta.

5.3.3. Liikerakennusten korttelialue (KL)

Hevoshaansillan eteläpuolelle, linja-autojen kääntöpaikan välittömään läheisyyteen sijoittuu liikerakennusten korttelialue (KL), joka mahdollistaa uuden lähikaupan rakentamisen. Lähikaupalle on osoitettu rakennusoikeutta 720 k-m². Tontin pysäköintijärjestelyt, ulkovalaistus- ja mainonta on toteutettava rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina. Niistä on esitettävä erilliset suunnitelmat rakennusluvan yhteydessä.

Myös KL-korttelialueen tonttitoimintojen on oltava pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteisen henkilön saavutettavissa ja käytettävissä. Korttelialueen katuaukio/ tori toimii asukkaiden kohtaamispaikkana. Se on toteutettava kaavamääräyksen mukaisesti osin vettä läpäisevällä materiaalilla, eli nurmikivellä hulevesien määrän vähentämiseksi. Alueen esteettömyys huomioiden nurmikiveä ei saa kuitenkaan käyttää kulkuväylien pinnoittamiseen. Torialueelle on lisäksi sallittua sijoittaa pysäköintipaikkoja enintään kolmen autopaikan verran. Suojeltavaksi puuksi osoitettu tammi sijaitsee katuaukion/ torin läheisyydessä tarjoten korttelialueelle vehreyttä ja suojaa.

5.3.4. Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Kaikkien korttelialueiden pysäköinti toteutetaan maantasopysäköintinä. Autopaikkojen korttelialueet sijoittuvat pääosin olemassa oleville pysäköintialueille. Autopaikat sijoittuvat osassa kortteleita tonttien yhteisesti käyttäville LPA-korttelialueille ja osassa p-merkinnällä osoitetuille pysäköimispaikoille. Asemakaavassa osoitetaan yhteensä neljä autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Asemakaavamuutoksen myötä Gesterborgintien yleinen pysäköintialue (LP) muuttuu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jonne on mahdollista osoittaa olemassa olevien ympäröivien kerrostalojen autopaikkoja.

Kaavakartalla LPA-alueiden sulkeissa oleva luku osoittaa ne korttelit, joiden autopaikkoja saa LPA-alueelle sijoittaa. Korttelien 414, 417 ja 418 sekä kaava-alueen ulkopuolisen, eli Gesterbyn rakennuskaavan kortteleiden 1, 3, 4, 5 ja 6 kerrostalojen pysäköinti on osoitettu asemakaavan LPA-alueilla. Numeroinnissa viitataan Gesterbyn rakennuskaavaan, mutta viittauksella tarkoitetaan myös Gesterbyn asemakaavahankkeen (hanke 12201) myötä muuttuvia korttelinumeroita.

Kaavamääräyksen mukaan pysäköintialueet on rajattava ja jäseneltävä puu- tai pensasistutuksin, jotta pysäköintialueiden yleisilme säilyy vehreänä. Lisäksi autopaikkojen korttelialueiden (LPA) viherkaistat toimivat hulevesien viivytyksessä viherpainanteina. LPA-alueet toteutetaan erillisen pysäköintisuunnitelman mukaisesti.

Korttelin 417 autopaikkojen korttelialueelle on sijoitettava autokatos katualueen ja muun avoimen pysäköintialueen väliin, kadun suuntaisesti. Autokatos toimii myös rakenteellisena meluesteenä sekä rajaa laajan pysäköintialueen katutilasta. Autokatos on toteutettava viherkattoisena.

5.3.5. Virkistysalueet

Lähivirkistysalueet (VL, VL/eko)

Kaikki suunnittelualueen luonnontilassa säilyneet puistoalueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL, VL/eko). Myös Gesterbyn rakennuskaavan mukainen Gesterbyntien läntisen osan toteutumaton vapaa-aikatalon korttelialue (YV) on osoitettu osaksi Hevosmäenpuiston lähivirkistysaluetta. Yleiskaavamääräyksen mukaan lähivirkistysalueita on hoidettava siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja puuston ikärakenne on monipuolinen. Lisäksi puuston hoitotoimenpiteet eivät saa vaarantaa alueen virkistyskäyttöä tai maisemakuvaa. Asemakaavan myötä virkistysalueille johtavat ulkoilyyhteydet virallistetaan. Virkistysreitistöä tukee vahva olemassa oleva polkuverkosto.

Liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeä alue (VL/eko)

Varsahaan ja Hevosmäenpuiston lähivirkistysalueet ovat liito-oravalle soveltuvia alueita. Alueilta on myös pappana- ja kolopuuhavaintoja. Liito-oravan suojelemisen turvaamiseksi lähivirkistysalueet on osoitettu liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeiksi alueiksi (VL/eko). Yleismääräyksen mukaisesti alueen puusto on säilytettävä tai sitä on hoidettava niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä niitä suojaava puusto säilyy. Myös liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto on säilytettävä.

5.3.6. Muut alueet

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1)

Varsahaan sekä Hevosmäenpuiston lähivirkistysalueilta (VL/eko) on inventoitu liito-oravalle soveltuvia kolopuita. Luontoinventoinneissa ei ole havaittu kuitenkaan liito-oravaa. Hevosmäenpuiston alueelta on havaintoja myös papanapuista, joten tästä syystä kolopuut liito-oravan elinympäristöalueella tulkitaan varovaisuusperiaatteen vuoksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi. Kolo- ja pesäpuut on osoitettu osa-alue merkinnällä (s-1), eli kaavamääräyksen mukaan alueilla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Yleinen pysäköintialue (LP) on osoitettu Hevosmäen ja Hevoshaan väliselle alueelle. LP-alue on sijainniltaan sopiva liityntäpysäköintiin. Lisäksi pysäköintialue on suunnattu vieraspysäköintiä sekä Hevosmäenpuiston virkistyskäyttöön liittyvää pysäköintiä varten. LP-alueen yhteyteen on osoitettu myös uusi paikka alueen kierrätykselle (eko). Myös LP-alue on rajattava ja jäseneltävä puu- tai pensasistutuksin.

Kävely- ja pyöräily-yhteydet

Asemakaavan toteuttaminen parantaa alueen kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä nykyisestä. Erityisesti yhteys kuntakeskuksen ja Gesterbyn välillä sujuvoituu suuremman Gesterbyntien varteen rakennettavan yhteyden vuoksi. Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva Hevosmäenpuistoon (VL/eko) kulkeva itä-länsi-suuntainen kävelyn ja pyöräilyn yhteys (pp) kytkee alueen Neidonkallion ja Vilhonkummun alueiden virkistysreitteihin. Gesterbynkallion virkistysalueelle toteutetaan uusi kävely-yhteys, joka on nimetty Hevoshaanpoluksi. Hevoshaanpolku ei ole katualuetta, mutta se on yleismääräyksen mukaisesti suunniteltava katusuunnittelun yhteydessä. Yhteys mahdollistaa erityisesti lähikerrostalojen asukkaille esteettömän pääsyn virkistysalueelle. Uudet kävelyn ja pyöräilyn yhteydet valaistaan ja kytketään ympäröiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin.

Ohjeellisina puistopolkuina kaavassa on osoitettu Gesterbynkalliolla kulkevat muut merkityksellisimmät yhteydet, joita ei voida toteuttaa esteettöminä kulkuyhteyksinä ilman suuria maastonmuokkauksia ja -leikkauksia. Näin ollen kaavassa osoitettuja ohjeellisia puistopolkuja ei ole tarkoitus rakentaa maastoon. Puistopoluille on tarkoitus tehdä kevyitä parannustoimenpiteitä. Myös Varsahaan polkuverkosto on osoitettu kaavassa ohjeellisena puistopolkuna.

Katualueet

Liikennejärjestelyt suunnittelualueella säilyvät osittain. Gesterbyntie on kaava-alueen pääkatu. Se on osoitettu historialliseksi tieksi, eli kadun tielinjaus on säilytettävä. Gesterbyntien itäpuolelle osoitetaan merkittävimmät muutokset katualueille. Hevoshaansilta on Gesterbyn rakennuskaavassa osoitettu yleiselle jalankululle, pyöräilylle ja huoltoliikenteelle varatuksi katualueeksi. Asemakaavamutoksen myötä kadun luonne muuttuu

kaduksi, toimien linja-autojen kääntöpaikkana. Liikennesuunnitelmassa (Ramboll Finland Oy, 2021) on tarkasteltu Hevoshaansillan julkisen liikenteen toimivuutta. Hevoshaansillalta risteää uusi katu (Hevoshaanrinne) uusille liikerakennusten korttelialueelle (KL) sekä asuinkerrostalojen korttelialueille (AK, AK-1). Hevoshaansilta jatkuu tonttiliittymän jälkeen jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna, jolla ainoastaan huoltoajo on sallittu.

5.3.7. Kunnallistekniikka

Katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmat koko Gesterbyn alueelle on laadittu osana kunnallistekniikan yleissuunnitelmia (Sweco, 2016 & FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020) Gesterbyn kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Myöhemmin liikennesuunnitelma on tarkentunut Läntisen Gesterbyn osalta. Katujen ja vesihuollon sekä hulevesien yleissuunnitelmat on päivitetty asemakaavaehdotuksen maankäytön mukaisesti (Ramboll Finland Oy, 2022).

Asemakaavassa on osoitettu sijaintipaikat erillisille muuntamorakennuksille (et/m), joita kaava-alueelle on toteutettu kaksi. Lisäksi asemakaavassa osoitetaan yksi uusi sijainti muuntamorakennukselle Gesterbynkallion lähivirkistysalueen (VL) länsireunaan.

5.3.8. Hulevesien hallinta

Alueen maaperä ja olosuhteet huomioon ottaen hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen kokonaan syntypaikalla on haastavaa. Esimerkiksi autopaikkojen korttelialueilla (LPA) viivytyks on mahdollista toteuttaa matalissa viherpainanteissa pysäköintialueen viherkaistoilla. Hulevesiä koskevan yleismääräyksen mukaan hulevesiä saa näin ollen hallitusti ohjata VL-alueille alueen hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti. Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivyttävä ja johdettava hallitusti vastaanottavaan vesistöön siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ /100 m² vettä läpäisemättömä pinta-ainetta. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden tulee tyhjäntyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kaavamääräyksillä korttelin 417 LPA-alueen autokatoksen viherkatosta sekä vettä läpäisevistä pintamateriaaleista pyritään vähentämään hulevesien muodostumista lisäämällä haihduntaa. Viherkatto toimii myös rankkasateiden aiheuttamien kattovesien virtaamahuippujen tasaamisessa. Yleismääräysten mukaisesti viherkaton pinta-alasta vain kolmannes lasketaan läpäisemättömäksi.

Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma on laadittu osana kunnallistekniikan yleissuunnittelua. Suunnitelmaa on päivitetty asemakaavaehdotuksen maankäytön mukaisesti (Ramboll Finland Oy, 2022), ja suunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä. Suunnitelman mukaisesti Gesterbyntien kuivatus tapahtuu nykyisiin sivu- ja laskuojiin. Valuma-alueelta 2, eli Hevoshaansillan ja Hevosmäen alueelta hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin, joka purkaa suunnittelualueen ulkopuolelle, eteläiselle lähivirkistysalueelle (VL) sijoitettavaan hulevesirakenteeseen (HV2). Rakenteesta vedet ohjataan suunniteltavaan puroon ja siitä nykyiseen laskuojaan. Valuma-alueen 1, eli Hevoshaan alueen hulevedet johdetaan myös suunnittelualueen ulkopuolelle, alueen pohjoispuolelle sijoitettavaan hulevesirakenteeseen (HV1), josta vedet purkautuvat edelleen nykyiseen laskuojaan. Molemmat rakenteet on mitoitettu yleisien alueiden hulevesille sekä jo nykyisin rakennetuista kiinteistöiltä tuleville hulevesille. Uusien korttelialueiden purkuvirtaama on myös huomioitu hulevesialtaiden tilavuudessa.

Hulevesirakenteiden luiskat sekä pohjat ovat kasvipeitteisiä ranta- ja kosteaniittyalueita. Hulevesirakenteet toimivat hulevesien viivytyks- sekä laskeutusrakenteina. Hulevesialtaat ovat mitoitettu siten, että pohjalle laskeutuu hienoa hiekkaa. Allasta on näin ollen ruopattava sen mukaan, miten aineista pohjalle kertyy. HV2:sta vesi virtaa altaasta hapetuspuuron kautta laskuojaan ja siitä edelleen Jolkbyn jokeen. Hapetuspurolla tapahtuu hapen sekoittumista veteen, mikä parantaa huleveden laatua.

5.3.9. Esteettömyys

Katualueista Hevoshaansiltaa ja Hevoshaanrinnettä koskee korkea esteettömyyden vaatimus. Tonttitoimintojen väliset kulkuyhteydet sekä joukkoliikenteen matkustajia palvelevat alueet ja rakenteet rakennetaan pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteen käytettäväksi. Myös liikerakennusten korttelialuetta (KL) sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta, johon saa sijoittaa sosiaalitoimintaa palvelevia tiloja (AK-1), koskee erityinen esteettömyysvaatimus, siten että tonttitoimintojen on oltava pyörätuolilla liikkuvan, näkövammaisen tai muulla tavoin toimintarajoitteen henkilön saavutettavissa ja käytettävissä. AK-1 korttelialueella kyseinen määräys koskee myös rakennusta.

5.4. KAAVAN VAIKUTUKSET

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.

Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu paitsi itse suunnittelualueella, myös suunnittelualueetta laajemmalla alueella, jossa kaava oletettavasti aiheuttaa muutoksia. Arvioinnissa on hyödynnetty kaavaselostuksen alussa lueteltua lähtötietoaineistoa (ks. selostuksen kappale 1.6.) sekä osallisilta saatua palautetta.

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maiseman perusrakenne kaava-alueella säilyy. Hevosmäen ja Hevoshaan alueelle ei asemakaavassa osoiteta maankäytön muutosta. Alueiden yleisilme kuitenkin kohenee kunnallisteknisten muutosten, kuten katujen pinnoitteiden uusimisen myötä.

Merkittäviä muutoksia asemakaava tuo Gesterbyntien itäpuolelle. Gesterbynkallion lähivirkistysalue säilyy pääosin. Sen kalliainen lakialue säilyy rakentamattomana ja tarjoaa jatkossakin virkistysmahdollisuuksia alueen asukkaille. Virkistysalue kuitenkin supistuu ja sen kalliota joudutaan louhimaan Hevoshaansillan ja Gesterbyntien varren uusien kerrostalojen rakentamisen myötä. Näin ollen maisemakuva tältä osin muuttuu merkittävästi. Gesterbyntielle rakennettavat melusuojat muuttavat myös osaltaan Gesterbyntien maisemakuvaa. Myös puustoa joudutaan rakentamisen vuoksi kaatamaan.

Jotta kerrostalot istuvat maisemaan, on erityistä huomiota kiinnitetty rakentamisen sijoitteluun ja massoitteeluun. Kaavamääräyksissä korostetaan myös, että rakennusten julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoista. Myös mahdolliset tukimuurit ja kallioleikkaukset on maisemarakentamisen keinoin sovittava ympäristöön, esimerkiksi sopivin kasvein tai valaistuksin. Rakennusten julkisivumateriaali on toteuttava pääosin puujulkisivuisena.

Näin ollen Gesterbyntien kaupunkitilallinen luonne sisääntuloväylänä kuntakeskukseen muuttuu maisemaltaan nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Myös Hevoshaansillan kaupunkikuva muuttuu merkittävästi. Linja-autojen kääntöpaikan ympäristö paranee ja selkiytyy. Kaiken kaikkiaan Gesterbyn ympäristökuva muuttuu pikkukaupunkimaiseksi, joka on myös kuntakeskuksen kehittämisen tärkeimpiä tavoitteita.

Ympäristörakentamisessa korostetaan alueen vahvuuksia. Kaavamääräyksiin on pyritty säilyttämään alueen yleisilme vehreänä, esimerkiksi uuden torin läheinen vanha tammi on osoitettu asemakaavassa suojeltavaksi puuksi.

Kulttuuriperintöön asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta, sillä alueella ei sijaitse muinaismuistoja tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Gesterbyntie on osoitettu historialliseksi tieksi. Sen tielinjaus on kaavamääräyksen mukaan säilytettävä.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavaratkaisu tukee yhdyskuntarakenteen tiivistämistavoitteita ja parantaa kestävien kulkumuotojen käyttämisen edellytyksiä. Lisäksi kaava mahdollistaa kaukolämmön sekä myös maalämmön hyödyntämisen uusissa rakennuksissa. Yleismääräyksiin on kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen lisätty yleismääräys, mikä mahdollistaa, että asuinkerrostalojen korttelialueiden tarpeisiin tulevat maalämpökaivot saa sijoittaa viereiselle lähivirkistysalueelle (VL) edellyttäen sopimusta maanomistajan kanssa.

Taajamarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen olemassa olevaa infrastruktuuriverkostoa hyödyntäen ja kestävän yhdyskuntarakenteen edistäminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, Kuntakeskuksen

kehityskuvan sekä Kirkkonummen kunnan ilmastotavoitteiden mukaista. Asumistarjonnan lisääminen tukee Gesterbyn mutta myös koko Kuntakeskuksen alueen kaupallisten palvelujen ja julkisen liikenteen kannattavuutta ja niiden myötä alueen elinvoimaa. Suunnittelualue sijaitsee kunnan tason mukaisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, mikä mahdollistaa autottoman elintavan. Ottaen huomioon alueen yhdyskuntarakenteellisen sijainnin on liikkumistottumusten muutokseen asemakaavassa varauduttu pysäköintimitoitusta keventämällä.

Uusi asuntorakentaminen täydentää Gesterbyn väestöpohjaa. Välimuotoisen asumisen sekä ikäihmisiä tukevien palveluiden lisääminen alueella on perusteltua muun muassa Gesterbyn väestön ikärakenteen vuoksi. Lähialueelle rakentuva Jokiniityn hyvinvointikeskus tukee myös alueen ikäihmisten palveluiden kehittämistä alueella. Alueelle sijoittuvat palvelutoiminnot ovat pääosin myös muiden kuntalaisten käytettävissä.

Asemakaavan myötä ajoneuvoliikenteen määrät Gesterbyntiellä kasvavat jonkin verran uuden rakentamisen ja kaupallisten palveluiden myötä. Toisaalta alueen palveluiden, joukkoliikenteen (linja-autoliikenteen) sekä pyöräily- ja kävelyverkoston monipuolistuminen ja kehittyminen alueella vähentävät yksityisautoilun tarvetta, mikä osaltaan lisää liikenneturvallisuutta ja alueen viihtyisyyttä. Myös uudet liikennejärjestelyt parantavat liikenteen sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta. Luvaton ajo kerrostaloalueen sisään estetään, jolloin liikenteestä aiheutuvat häiriöt asutukselle vähenevät. Asemakaavan myötä myös asuinkerrostalojen pysäköintiolosuhteet paranevat ja selkenevät. Myös huoltoliikenteen järjestelyt selkenevät. Asemakaavamuutoksessa on kiinnitetty erityistä huomiota myös Gesterbyntien liikennemeluun meluntorjuntaa koskevilla määräyksillä.

5.4.2. Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavassa tutut paikat virkistykseen säilyvät, kuten Gesterbynkallio, Varsahaka ja Hevosmäenpuisto. Gesterbynkallion lähivirkistysalueen pinta-ala pienenee kuitenkin jonkin verran uudisrakentamisen vuoksi. Asemakaavan myötä myös yhteydet virkistysalueille paranevat. Läheiset virkistysalueet ja alueen vehreys lisäävät tutkitusti ihmisten hyvinvointia.

Alueen täydennysrakentamisen myötä asukasmäärän kasvu (noin 170 uutta asukasta) vaikuttaa luonnollisesti alueen sekä sitä ympäröivän lähialueen asukkaiden elinympäristöön. Asukasmäärän kasvun seurauksena ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa nykyisestä. Kasvu ei kuitenkaan ole merkittävää, sillä asemakaavan toteutuksen myötä kävelyn ja pyöräilyn yhteydet monipuolistuvat ja erityisesti yhteydet kuntakeskukseen paranevat. Myös joukkoliikenteen toiminnallisuudet ja näin ollen myös kehittämisedellytykset paranevat. Asemakaavamuutos mahdollistaa liikkumistottumusten muutoksen, eli käytännössä autottoman elintavan.

Lähipalvelujen tarjonta ja mahdollisuudet palvelujen edelleen kehittymiseen paranevat lisääntyvän asukasmäärän myötä. Asemakaavamuutos mahdollistaa lähikaupan toteuttamisen keskeiselle paikalle, joukkoliikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen. Kaupan läheinen uusi torialue tarjoaa paikan ihmisten kanssakäymiselle ja kohtaamisille. Kaupan välittömään läheisyyteen on osoitettu myös kerrostalo, joka mahdollistaa yhteisöllisyyden ja ikäihmisten palveluiden kehittämisen alueella. Asemakaavamuutos monipuolistaa näin ollen alueen asumisvaihtoehtoja ja mahdollistaa niin sanotun vaihtoehtoisen asumisen muodon, joka tuo merkittävää lisää erityisesti ikäihmisten asuntotarjonnalle. Alueesta muodostuu näin ollen uusi Gesterbyn palvelukeskitys, joka kerää asiakkaita myös muualta Kirkkonummea.

On tutkittua, että asuinympäristön esteettömyys, palveluiden määrä sekä viheralueet kävelyetäisyydellä lisäävät etenkin ikääntyneiden liikkumista. Ikääntyneet käyttävät myös julkista liikennettä enemmän lyhyillä matkoilla. Nämä kaikki ovat myös Gesterbyn alueen vahvuuksia, joita asemakaavamuutoksella kehitetään edelleen. Ihmiset haluavat jatkaa oman näköistä elämää myös ikääntyneenä. Ikääntyminen tutussa asuinympäristössä luo turvallisuuden tunnetta. Yksinäisyyden ja turvattomuuden tunne on yksi merkittävimpiä syitä siirtyä palveluasumisen piiriin, vaikka asukkailla ei välttämättä ole tarvetta lääkinnälliseen tai ympärivuorokautiseen hoivaan. Läntisen Gesterbyn asemakaavalla mahdollistetaan monimuotoinen, esteetön ja turvallinen asuminen palveluiden lähellä. Yhteisölliset tilat mahdollistavat myös esimerkiksi varhaiskasvatuksen ja ikäihmisten toiminnan yhdistämisen, monisukupolvisen kanssakäymisen, tarjoten laadukkaat puitteet eri ikäisten ja eri elämäntilanteessa olevien ihmisten harrastus- ja kulttuuritoiminnalle.

Alueen esteettömyyden, eli kaupunkitilaan liittyvien esteiden tunnistamisen ja poistamisen myötä kulkeminen ja ympäristön välitön kokeminen tulee mahdolliseksi useammille. Omatoiminen pääsy entistä useampiin paikkoihin ja ympäristöihin parantaa useiden ihmisten elämänlaatua paitsi fyysisesti mutta myös henkisesti. Kun

fyysiset esteet poistuvat, myös ympäristön käyttöaste kasvaa. Toisten ihmisten läsnäolo lisää myös koettua turvallisuutta ja vähentää tilastojen valossa konkreettisestikin rikosten todennäköisyyttä.

Kaupunkikuva ja alueen imago kohenee uusien rakennusten hyvällä suunnittelulla ja tyylikkäällä julkisivukäsittelyllä. Kerrostaloalueen täydennysrakentamisen johdosta myös taloyhtiöllä on mahdollisuus hankkia tuloja esimerkiksi pysäköintialueiden kehittämiseen, ympäristörakentamiseen ja kunnossapitoon. Näin alueen ympäristörakentamisen laatu nousee. Toiminnallisuus puolestaan paranee uusien liikennejärjestelyiden myötä. Gesterbyntien varteen osoitetut uudet kerrostalot eheyttävät korttelirakennetta suojaen samalla korttelialueiden sisäosia ajoneuvoliikenteen melulta. Meluntorjuntaa koskevien määräyksien myötä kaavaratkaisu myös luo edellytykset terveelliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Eteläisen autopaikkojen korttelialueen (LPA) autokatos on määrätty yleismääräyksissä toteutettavaksi viherkattoisena. Alueen vehreys, niin ympäristössä kuin kattopinnallakin tutkitusti lisää viihtyisyyttä ja hyvinvointia sekä vähentää osaltaan myös meluhaittoja. Ne auttavat myös ylläpitämään luonnon monimuotoisuutta ja puhdistavat ilmaa epäpuhtauksista.

Sosiaalisella tasolla vaikutukset ovat näin ollen positiivisia ja merkittäviä. Joten voidaan arvioida, että alueen kiinnostavuus kasvaa myös alueellisesti.

5.4.3. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Tuleva maankäyttö ei tule vaikuttamaan nykyisiin vedenjakajiin tai valumareitteihin. Muutokset kallioperään ovat paikallisia. Kallioperää joudutaan louhimaan Gesterbyntien varren uusien kerrostalojen sekä Hevoshaansillan kaupan ja uuden kerrostalon rakentamisen myötä. Tarpeetonta louhimista pyritään välttämään mahdollisuuksien mukaan, ja korkeuserot pyritään hoitamaan vaihtoehtoisin tavoin, kuten tukimuurein.

Maankäytön muutoksen hydrologisia vaikutuksia on arvioitu Gesterbyn alueen yleissuunnitelmien tarkennuksen yhteydessä (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020). Selvitys laadittiin Gesterbyn asemakaavaluonnoksen pohjalta. Asemakaavan mukainen maankäyttö aiheuttaa läpäisemättömien pintojen osuudessa (TIA) muutosta erityisesti Gesterbyntien itäpuolella, eli keskeisellä muutosalueella. Hulevesien hallintaan kaava-alueella on kiinnitetty kaavamääräyksiin huomiota. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelmaa on tarkennettu edelleen asemakaavaehdotuksessa esitetyn maankäytön mukaisesti (Ramboll Finland Oy, 2022). Hulevesien hallinnan yleissuunnittelun perusteet on kuvattu selostuksen kappaleessa 5.3.8.

Hulevesien hallinnan yleissuunnitelmassa on esitetty suunnittelualueen ulkopuolelle, sen etelä- ja pohjoisosaan hulevesirakenteet. Esitettyjen uusien hulevesirakenteiden lisäksi suunnittelussa on kiinnitetty huomiota myös hulevesien laadulliseen hallintaan ja laadun parantamiseen. Alueelle ei ole aiemmin toteutettu hulevesien viivytystä tai luonnonmukaista hallintaa, joten tilanne merkittävästi paranee erityisesti suunnittelualueen pohjoisosan (valuma-alue 1), eli Hevoshaan alueen osalta, jonne ei osoiteta maankäytön muutosta. Suunnittelualueen eteläosan (valuma-alue 2), eli Hevosmäen ja erityisesti Hevoshaansillan alueen maankäytön muutoksen myötä läpäisemättömien pintojen osuus kasvaa, jolla on vaikutusta erityisesti Jolkbyn jokeen purkautuvien hulevesien määrään sekä laatuun. Hulevesisuunnitelman mukaisilla rakenteilla on kuitenkin pyritty lieventämään vaikutuksia erityisesti Jolkbyn jokeen, joka on kuntakeskuksen valuma-alueen tärkein hulevesien purkuesistö. Jolkbyn joki yhtyy Länsiväylän eteläpuolella Estbyåniin. Uudenmaan vesienhoidon toimenpideohjelmassa 2022 - 2027 on tavoitteena, että Estbyånin ekologinen tila nousee luokasta tyydyttävä vähintään luokkaan hyvä vuoteen 2027 mennessä. Jolkbyn jokeen johdettujen hulevesien hallinnalla on siis merkittävä vaikutus myös tämän tavoitteen saavuttamisessa. Jolkbyn joen kunnostamisesta on laadittu esiselvitys vuonna 2014 (Ramboll Finland Oy). Selvityksen mukaisesti maankäytön suunnittelussa suositellaan juuri hulevesien synnyn vähentämiseen vettä läpäiseviä päällysteitä sekä hulevesien viivytystä ja imeytystä.

Asemakaava täydentää ja kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se sisältää useita autoriippuvuutta vähentäviä ja kestäväää liikkumista tukevia ratkaisuja. Ilmastovaikutuksiin keskeisesti vaikuttaa taajama-rakenteen tiivistyminen. Asukkaat voivat hyödyntää lähipalveluja mutta myös keskustan palveluja joukkoliikenneyhteyksin sekä kehittyvien kävely- ja pyöräily-yhteyksin. Asemakaava mahdollistaa autottoman elintavan. Liikkumistottumusten muuttumiseen on varauduttu kaavassa pysäköintimitoitusta keventämällä. Näin on voitu saavuttaa tavoitteet kestävään yhdyskuntarakenteen mukaisesta täydennysrakentamisesta luopumatta alueen vehreydestä. Myös kaavamääräys puurakentamisesta on Kirkkonummen ilmastotavoitteiden mukaista. Puurakentaminen on keskeinen hiilidioksidipäästöjen vähennyskeino. Näin ollen asemakaava on Kirkkonummen kunnan HINKU-tavoitteiden ja kestävään kehityksen periaatteiden mukainen.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaava-alueella ei ole erityisiä luonnonympäristön kohteita. Asemakaavalla on vaikutuksia vallitseviin luonnon-oloihin, mutta pääosin luonnonympäristöt säilyvät. Vaikutukset luonnon ympäristöön ovat näin ollen paikallisia ja rajoittuvat suunnittelualueen itäosaan. Merkittävin muutos luonnonympäristöön on Hevoshaansillan ja Gesterbyntien varren uusien kerrostalojen ja liikerakennuksen toteuttaminen, sillä niiden toteutus edellyttää kallion louhintaa ja puiden kaatamista. Erityisesti keskeinen kallioinen metsäalue supistuu uuden rakentamisen tieltä. Pääosin metsäalue kuitenkin säilyy. Asemakaavassa alue on osoitettu Gesterbynkallion lähivirkistysalueeksi. Luonnonympäristön säilymisen kannalta merkittävä myönteinen vaikutus virkistysalueille on johtavien ulkoiluyhteyksien virallistaminen ja kehittäminen, sillä se ohjaa ulkoilukäyttöä ja turvaa luontoalueiden arvojen säilymistä.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on erityistä huomiota kiinnitetty liito-oravan elinpiiriin huomioimiseen. Asemakaavassa on osoitettu Varsahaan ja Hevosmäenpuiston lähivirkistysalueet liito-oravan elinpiiriin kannalta tärkeiksi alueiksi (VL/eko). Lisäksi alueilta inventoidut papanapuut sekä varovaisuusperiaatetta noudattaen myös soveltuvat kolopuut on osoitettu osa-alueen merkinnällä, joilla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (s-1). Näin asemakaavaratkaisulla on varmistettu liito-oravan elinympäristön säilyminen sekä turvattu alueiden väliset puustoiset yhteydet.

5.4.4. Vaikutukset kuntatalouteen

Yleisesti ottaen kuntaan muuttavilla uusilla veronmaksajilla on aina positiivinen vaikutus kuntatalouteen. Alueen rakentamiskustannukset tulevat kuitenkin olemaan huomattavat. Esimerkiksi Gesterbyntien melusuojuuksen karkea kustannusarvio on noin 200 000 euroa.

Kerrostaloalueen täydennysrakentaminen edellyttää kunnallisteknistä rakentamista, mutta olemassa oleva tiivis rakenne ei nosta kustannuksia kuitenkaan liian korkeiksi. Pysäköintimitoituksen keventäminen mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen. Näin kunnan ja taloyhtiön omistamille maille osoitetusta lisärakennusosikeudesta on mahdollista saada tuloja sekä kunnalle että taloyhtiölle. Täydennysrakentamisen ja sitä koskevien maankäytösopimusten myötä syntyy myös edellytykset osoittaa rahoitusta ympäristörakentamiseen, alueidenhoitoon ja kunnossapitoon. Ympäristön laadun parantaminen kohentaa alueen imagoa, mikä lisää puolestaan alueen kiinteistöjen arvoa. Pysäköintimitoituksen keventäminen alentaa myös rakentamisen ja asumisen kustannuksia. Kun autopaikkoja rakennetaan todellisen tarpeen, eli kysynnän mukaisesti, voidaan niiden hintakin asettaa vastaamaan paremmin niistä aiheutuvia kustannuksia. Näin autottomille koitua lisäkustannus autopaikoista voi pienentyä. Alueella on kunnan tason mukaisesti hyvät joukkoliikenneyhteydet. Yksitystalouksille hyvillä joukkoliikenteen alueilla asuminen on taloudellisesti järkevää, koska riippuvuus henkilöautosta ei ole yhtä suuri kuin monilla muilla kunnan asuinalueilla.

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia kuntatalouteen voidaan tarkastella myös väestön ikääntymisen myötä. Kirkkonummen on kyettävä järjestämään 2030-luvun lopulla kolminkertaiselle määrälle ikäihmisiä toimivat ja laadukkaat sosiaali- ja terveyspalvelut taloudelliset realiteetit huomioiden. Välimuotoisen asumisen mahdollistaminen vähentää kunnan painetta lisätä resursseja ikääntyneiden laitoshoidon tai tehostettuun palveluasumiseen. Myös kotihoito hyötyy asiakkaiden yhteisestä tai läheisestä sijainnista. Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus ARA tukee erityisryhmien asumista investointiavustuksella ja korkotuella.

Läntisen Gesterbyn, kuten koko Gesterbyn alue on asumispainotteinen. Asemakaavamuutoksen myötä uusia työpaikkoja ei merkittävässä määrin synny alueelle. Gesterbyn alueen kehittäminen vahvistaa ennen kaikkea kuntakeskuksen asemaa ja tarjoaa kuntakeskuksen läheisyyteen uusia asumisen muotoja. Joten näin ollen asemakaava on kuntataloudellisesti kannattava.

Esteettömän asuin ympäristön suunnittelun ja rakentamisen kustannukset mitä ilmeisimmin kasvavat tavanomaiseen ympäristösuunnitteluun verrattuna, mutta toisaalta kustannusten voidaan vastaavasti olettaa pienenevän toisilla sektoreilla: kuljetus- ja hoivapalvelujen tarve pienenee, sosiaalisuuden ja elämänlaadun parantaminen voi supistaa mielenterveyshuollon ja mahdollisesti muunkin terveydenhuollon tarvetta.

Esteettömyyden myötä myös kasvava turvallisuus ja käyttämisen helppous vähentää onnettomuusriskiä ja vähentää siten terveydenhuollon kustannuksia. Etenkin ikääntyneiden hoidontarpeesta suuri osa aiheutuu kaatumisista, kaatumisalttiutta taas kasvaa entisestään kunnan heikentyessä, sillä sopivia ulkoilureittejä tai liikumaan kannustavia virikkeitä on vähän. Näin ollen myös kuntatalouden kannalta on kannattavaa tuottaa esteettömien asuntojen lisäksi liikkumisen mahdollistavia ja turvallisia asuin ympäristöjä jo pelkästään tapaturmista aiheutuvien kustannusten minimoimiseksi pidemmällä aikavälillä. Lisäksi uusien, tukevien ja esteettisten

ympäristörakenteiden ja ympäristön kasvavien käyttäjämäärien myötä myös julkisten tilojen rakenteisiin kohdistuva ilkeä ja siitä aiheutuvat kustannukset vähenevät.

Näiden vaikutusten lisäksi esteettömyydellä on vaikutusta myös Gesterbyn alueen ja koko Kirkkonummen kilpailukykyyn ja imagoon. Ympäristön esteettömyys lisää alueen houkuttavuutta asuin- ja asointiympäristönä. Liikkumisen helppous ja kunnan positiivinen imago ovat muun muassa myös matkailua edistäviä tekijöitä. Saavutettavuuden paranemisen myötä myös yritysten potentiaalinen asiakaskunta laajenee.

5.5. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Suunnittelualueen merkittävin ympäristön häiriötekijä on Gesterbyntien liikenteen aiheuttama melu. Laaditussa meluselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2021) on selvitetty tarvittavat melutorjuntatoimenpiteet sekä laskettu melutorjunnan kustannukset. Olemassa oleva asutus esitetään melusuojaavan tien reunaan asennettavalla rengasmelukaitteella, jonka korkeus on tien tasosta 1,2 - 1,6 metriä. Kokonaisuudessaan rengasmelukaidetta esitetään yhteensä noin 590 metriä. Esitetyllä melusuojauksella Gesterbyntien varren olemassa oleva asutus saadaan suojattua päivällä ohjearvon 55 dB tasalle tai sen alapuolelle. Melusuojauksen jälkeen yöaikaan tonteilla alitetaan vanhojen asutusalueiden yöajan ohjearvo 50 dB sekä uusien asuinalueiden yöohjearvo 45 dB. Melusuojauslaskennoissa on ollut mukana Gesterbyntien varren uudet rakennukset sekä sen tarvitsema melusuojaus, joten laskentatuloksessa on huomioitu näistä aiheutuvat heijastusvaikutukset. Kaavaselostuksen liitteen 5 kuvissa 3 ja 4 on esitetty melumallinnus kyseisellä melusuojauksella.

Meluselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2021) on lisäksi tarkasteltu tarkemmin viitesuunnitelman, eli Gesterbyntien sekä Hevoshaansillan uusien kerrostalojen melutilannetta. Nämä on esitetty tarkemmin kaavaselostuksen liitteen 5 kuvissa 5 ja 6. Ilman melusuojausta osa leikki- ja oleskelualueista jää päivämelun 55 dB ylittävään tasoon. Varhaiskasvatuksen piha-alueet ovat ilman erillistä melusuojausta ohjearvot alittavassa äänitasossa. Meluselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2021) alueet esitetään melusuojaavan tonttimeluaidalla, jonka korkeus pihan tasosta on 2,0 metriä. Esitetyllä melusuojauksella leikki- ja oleskelualueet saadaan päivällä ja yöllä ohjearvot alittavaan tasoon. Oleskeluparvekkeet rinnastetaan ulko-oleskelualueisiin ja niillä tulee melun ohjearvot alittua. Gesterbyntien puoleiset oleskeluparvekkeet on lasitettava melutason alentamiseksi, sillä niihin kohdistuu yli 55 dB päiväajan keskiäänitaso. Meluntorjunnan ja alueen yleisilmeen vuoksi kaikkien uusien kerrostalojen parvekkeet on asemakaavassa osoitettu lasitettaviksi.

Lisäksi meluselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2021) tarkasteltiin päiväajan keskiäänitasoja viitesuunnitelman mukaisesti suunniteltujen rakennusten julkisivuilla. Nämä on esitetty tarkemmin kaavaselostuksen liitteen 5 kuvissa 7- 10. Meluselvityksen mukaan julkisivujen ääneneristävyyden suhteen viitesuunnitelman mukaisissa uusien kerrostalojen asunnoissa sisällä alitetaan asuintilojen päiväajan ohjearvo 35 dB ilman asemakaavassa annettavaa erillistä ääneneristävyydellä. Mallinnusten perusteella yli 65 dB melutasoja ei myöskään esiinny julkisivuilla, joten melu ei aseta rajoitteita asuntojen sijoittelulle.

5.6. KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaavakartasta sekä liitteestä 3.

5.7. NIMISTÖ

Kaavanimistö perustuu alueen vanhoihin, peruskartassa olleisiin nimiin. Osoitenimet ovat olleet jo pitkään käytössä. Voimassa olevien asemakaavojen nimistön lisäksi käytetään myös uutta nimistöä. Myös virkistysalueet saavat uudet nimet. Tarvittavan uuden kaavanimistön määrä on vähäinen verrattuna alueella jo käytössä olevaan kaavanimistöön. Alueen nimistössä on pyritty kunnioittamaan alueen vanhaa nimistöä ja johtamaan uudet nimet alueella käytetyistä nimistä. Nimistön perusteet tulevat alueen historiasta. Gesterbyn alueella on sijainnut vanhoja laidunmaita ja alueen paikannimistössä viitataankin laidunkäyttöön: esimerkiksi Hagaängen, Silverhagen ja Hästhagen.

Seuraavassa on luettelo alueella käytetystä nimistöstä. Uusi nimistö on merkitty tähdellä (*).

Suomeksi

Ruotsiksi

Kadut

| | |
|-----------------|--------------------|
| Gesterbyntie | Gesterbyvägen |
| Hevosenkavio | Hästhoven |
| Hevoshaansilta | Hästhagsbron |
| *Hevoshaanrinne | Hästhagsbrinken |
| Hevoshaka | Hästhagen |
| Hevosmäki | Hästbacken |
| Vilhonkummuntie | Vilhelmsbergsvägen |

Kävely- ja pyöräily-yhteydet

| | |
|--------------------|---|
| Hevospolku | Häststigen |
| *Hevoshaanpolku | Hästhagsstigen (uusi kävely- ja pyöräily-yhteys Gesterbynkallion lähivirkistysalueella) |
| *Hevosmäenkuja | Hästbacksstigen (uusi kävely- ja pyöräily-yhteys Gesterbyntieltä Hevosmäenpuiston suuntaan) |
| *Hevosmäenpolku | Hästbacksstigen (polku Hevosmäenpuistoon) |
| *Gesterborginpolku | Gesterborgsstigen (uusi kävely- ja pyöräily-yhteys Gesterborgintieltä Gesterbynpolulle) |

Viheralueet (uusi nimistö)

| | |
|------------------|--|
| *Hevosmäenpuisto | Hästbacksparken (VL-alue ja LP-alue Hevosmäen länsipuolella) |
| *Varsahaka | Fölhagen (VL-alue Vilhonkummuntien varressa) |
| *Gesterbynkallio | Gesterbyberget (VL-alue AK-kortteleiden keskellä) |

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavaehdotuksen pohjalta alueelle on laadittu asemakaavasuunnittelun kanssa rinnakkain katujen, jalankulun ja pyöräilyn väylien sekä pysäköintialueiden yleissuunnitelman (yleissuunnitelma 1), vesihuollon saneerauksen ja verkoston laajentamisen yleissuunnitelma (yleissuunnitelma 2) sekä hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (yleissuunnitelma 3) (Ramboll Finland Oy, 2022). Nämä suunnitelmat ohjaavat kunnallistekniikan rakentamista alueella. Yleissuunnitelmien pohjana ovat olleet aiemmin laaditut kunnallistekniikan yleissuunnitelmat (Sweco Ympäristö Oy, 2016; FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020).

Lisäksi asemakaavasuunnittelua ovat ohjanneet keskeiselle muutosalueelle laadittu liikenne- ja viitesuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2021). Nämä suunnitelmat koskevat siis ensisijaisesti Hevoshaansillan linja-autojen kääntöpaikan aluetta, liikekiinteistön korttelialuetta (KL) sekä sen läheisiä uusia kerrostaloalueita.

6.2. TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa heti, kun kaavamuuotos on kuulutettu lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteutusaikataulu on yksityisomistuksessa olevien tonttien osalta riippuvainen alueen maanomistajista. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maankäytösopimuksia.

Kaavoitus- ja investointiohjelmassa arvioidaan, että alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen ajoittuu vuosille 2022-2023. Talorakentaminen voisi alkaa tämän jälkeen, arviolta vuonna 2023.



KIRKKONUMMEN KUNTA

LÄNTISEN GESTERBYN ASEMAKAAVA

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