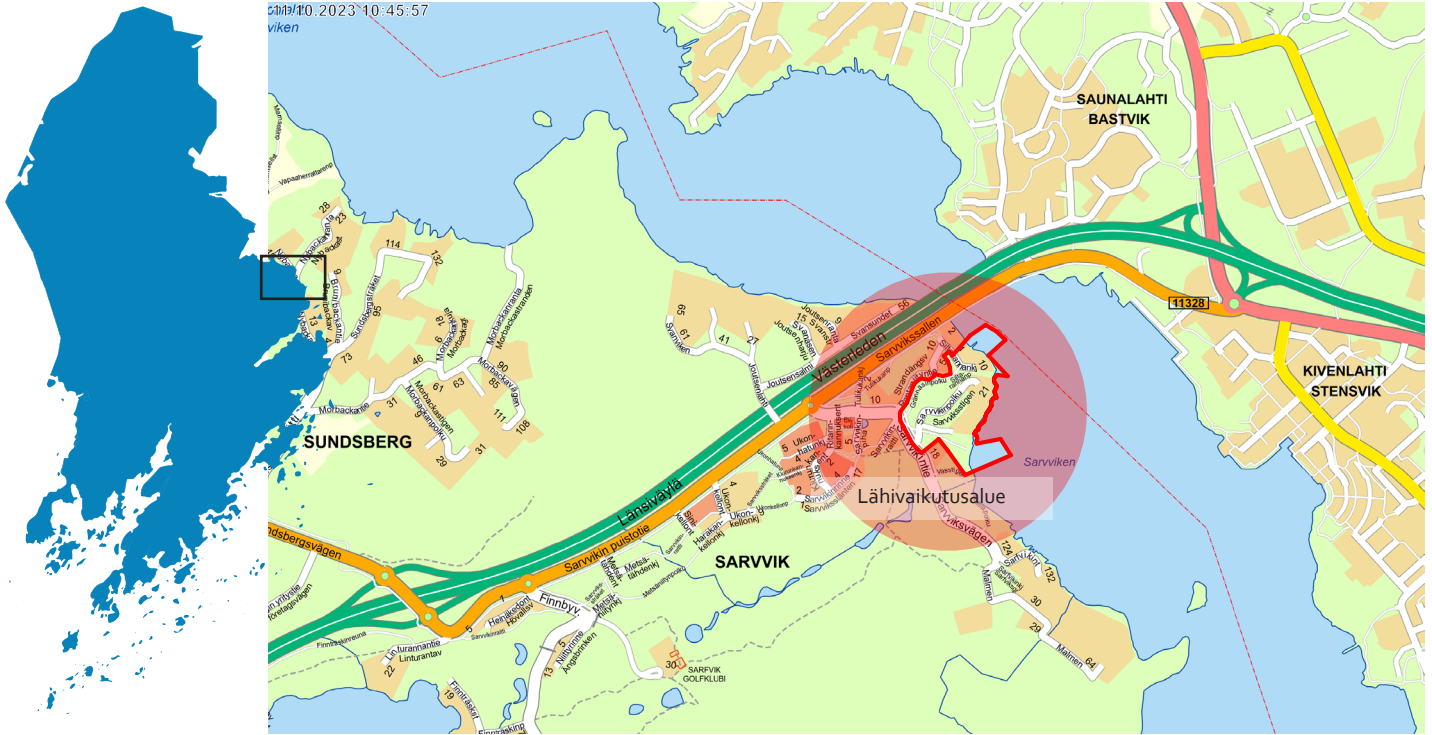


## KIRKKONUMMEN KUNTA

## KAAVOITUS- JA LIIKENNEJÄRJESTELMÄPALVELUT

# Sarvikinrannan asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 62 § ja 63 §)



SUUNNITTELUALUEEN JA SEN VAIKUTUSALUEEN RAJAUKSET.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Sen tavoitteena on tiedottaa suunnittelualueen asukkaita kaavan aikataulusta sekä yleisistä tavoitteista. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä.**

### MITÄ SUUNNITELLAAN?

Sarvikinrannan asemakaava sijaitsee Länsiväylän eteläpuolella Espoonlahden ja Espoon kaupungin rajan tuntumassa. Suunnittelualue ilmenee yllä olevasta kuvasta.

Nykytilanteen mukaisesti suurin osa suunnittelualueesta on joko avokalliota tai metsää. Kaavamuutos koskee nykyisten matkailupalvelujen ja edustustilojen korttelialuetta (RM) sekä erillispientalojen korttelialueita (AO) kuten myös virkistysalueita (VL) ja vesialuetta (W). Suunnittelussa otetaan huomioon rannan rakennettavuus sekä suunnittelualueeseen rajoittuvan lähiympäristön maankäyttö.

Tavoitteena on kaavoittaa korkealuokkaista asumista meren äärellä ja sitä kautta vahvistaa Kirkkonummen tunnettavuutta merellisenä kuntana. Länsiväylän varrella sijaitseva ja Espoonlahden rajoittuva Sarvikin asuntoalue kytkeytyy Masalan kehittämiseen, mutta myös Espoon kaupunkikehitykseen tukeutuen Kivenlahden metroon ja palveluihin. Espoonlahden rantavyöhykkeelle kaavoitetaan merelliseen ympäristöön asuntoja arviolta 600-700 asukkaalle niin, että lähiluontoa kuten kallioita ja puustoa pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Ranta-alue avataan kulkuyhteydeksi ja sinne on tarkoitus rakentaa asukkaiden käyttöön rantasauna, lisäksi tutkitaan myös muiden palvelujen sijoittamista alueelle. Kaavatyon yhteydessä suunnit-

tellaan aluetta palveleva kunnallistekniikka sisältäen liikenteen järjestämisen sekä vesihuollon ja hulevesien käsittelyn.

Suunnittelualueen rakentamisen myötä ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa, mutta Sarvikin asuntoalueen olemassa oleva katuverkon kapasiteetti on riittävä liikenteen järjestämiseen. Rantavyöhykkeen kerrostalojen liikennejärjestelyt ja pysäköintiratkaisut suunnitellaan toimiviksi ja ne istutetaan maisemaan taiten.

### MIKSI SUUNNITELLAAN?

Keskeiset suunnittelualueen maanomistajat ovat tehneet aloitteen kaavan muuttamisesta. Kunnanhallitus on kokouksessaan 4.12.2023 (§ 414) hyväksynyt päivitetyn kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Se koskee neljää suunnittelualueen maanomistajaa.

### Kaavoitusohjelma

Sarvikinrannan asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2027.

### Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa lainvoimaiseksi keväällä 2023 tullut Uusimaa-kaava 2050, jossa alueella ei ole merkintöjä. Suunnittelualueen pohjoispuolite kulkee maakunnallisesti merkittävä tie (Länsiväylä) ja sen eteläpuolella on suojelualue.

### Yleiskaava

Kirkkonummen yleiskaava 2020 on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2000. Suunnittelualueen maankäyttö on osoitettu olevan pientaloval-

tainen alue (AP). Alueella on lisäksi suojeltava kohde (kiinteä muinaisjäänös). Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsee pienvenesatama (LV) ja pohjoisessa Länsiväylän suuntaisesti kulkee kevyen liikenteen reitti.

Suunnitteluala sisältyy Sundsbergin osayleiskaavaan, joka pantaneen vireille kaavoitusohjelman mukaisesti vuonna 2024. Osayleiskaavan lähtötiedoksi laaditussa Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuvassa 2060 todetaan, että tavoitteena on toteuttaa Länsiväylän varrelle ja Espoonlahden rannalle syntyvä moderni pikkukaupunki, joka erottautuu Helsingin seudulla omanlaisenaan.

#### Asemakaava

Sarvikin asemakaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2005. Kaavamuutoksen suunnitteluala käsittää erillispientalojen korttelialueita (AO), matkailua palvelevalla korttelialueella (RM), jolla sijaitsee tällä hetkellä edustuskäytössä olevat rakennukset, lisäksi alueeseen kuuluu lähivirkistysaluetta (VL) ja vesialuetta (W). Niin ikään kaavasta ilmenee katualueet. Lisäksi alueella on muinaisjäänös (sm).

Matkailupalvelurakentamista on osoitettu kahdelle tontille. Molempien tonttien rakennusoikeus on 1200 k-m<sup>2</sup>. Omakotitonttien rakennusoikeudet vaihtelevat 200-250 k-m<sup>2</sup> välillä.

## MIHIN SUUNNITELLAAN?

### Sijainti ja liikenneyhteydet

Suunnitteluala sijaitsee Kirkkonummen kunnan itäosassa Espoonlahden rannalla, Länsiväylän (kantatie 51) eteläpuolella noin 10 km etäisyydellä kuntakeskuksesta. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla. Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä, suunnittelualan lähin bussipysäkki sijaitsee Sarvikin puistotiellä, jonne on noin 400 metrin kävelymatka. Masalan liikekeskusta juna-asemineen sijaitsee noin viiden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueelta. Etäisyys Espoon Kivenlahden metroasemalle on noin 2,5 km. Suunnittelualueelta on toteutettu turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Masalaan ja Kivenlahden metroasemalle.

Suunnittelualueelle saavutaan Sarvikin puistotien ja Sarvikintien

### Kesä 2016 - syksy 2017

#### Valmisteluvaihe

### Talvi 2017 - kevät 2019

#### Ehdotusvaihe

### Talvi 2023

#### 2. Valmisteluvaihe

## MITEN SUUNNITTELU ETENEE

- Kaavan laatija laati osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n
- Kaavan laatija laati kaavaluonnoksen
- Asiantuntijat laativat tarvittavat selvitykset
- Kaavan laatija laati kaavaehdotuksen (= kartta ja selostus)
- Kaavan laatija päivittää osallistumis- ja arviointisuunnitelman eli OAS:n
- Asiantuntijat laativat tarvittavat selvitykset

## MITEN SUUNNITTELUUN VOI VAIKUTTAA?

- Osallisuus- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavan vireille tulosta kuulutettiin Kirkkonummen Sanomissa sekä ilmoitettiin suunnittelualan maanomistajille kirjeitse
- OAS oli nähtävillä kunnan internet-sivuilla ja kunnantalossa sekä kunnan kirjastoissa.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.8. – 22.9.2017
- Kaavaluonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus 7.9.2017
- Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 8.4. – 10.5.2019, jolloin siitä oli mahdollisuus jättää kirjallisia muistutuksia kunnanhallitukselle
- Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä
- kaavaehdotuksesta järjestettiin asukastilaisuus 17.4.2019
- Nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta tiedotettiin kuulutuksella ja kirjeillä suunnittelualan maanomistajille
- Osallisuus- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavan vireille tulosta kuulutetaan Kirkkonummen Sanomissa sekä ilmoitetaan suunnittelualan maanomistajille kirjeitse
- OAS on nähtävissä kunnan internet-sivuilla ja kunnantalossa sekä kunnan kirjastoissa

## KUKA SUUNNITTELUSTA PÄÄTTÄÄ?

- OAS hyväksyttiin Kuntatekniikan lautakunnassa 15.6.2016 (§ 49)
- Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 31.5.2017 (§ 42)
- Kuntatekniikan lautakunta käsitteli kaavaehdotuksen ja esitti sen kunnanhallitukselle 28.2.2019 (§ 40)
- Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen ja asetti kaavaehdotuksen julkisesti nähtävillä 11.3.2019 (§ 77)
- Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman

## KETÄ SUUNNITTELU KOSKEE?

### Maanomistajat ja asukkaat:

- suunnittelualan ja sen lähialueen maanomistajat ja asukkaat

### Yritykset:

- lähialueiden yritykset
- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- muut alueella toimivat yritykset

### Yhdistykset ja muut yhteisöt:

- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Kyrksläts Hembgdsförening r.f.
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Masalan asukas yhdistys

### Viranomaiset:

- Kirkkonummen kunta: rakennusvalvonta, kunnallistekniikan investointipalvelut, kunnossapitopalvelut, tontti- ja paikkatietopalvelut, sivistyspalvelut, vammaisneuvosto, vanhusneuvosto

- Kirkkonummen Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Espoon seudun ympäristöterveys
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
- HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

kautta niin, että Sarvikinpolkun kautta liikenne johdetaan tehokkaamman rakentamisen alueelle. Vastaavasti Rantaniityntien kautta liikenne ohjautuu Espoonlahteen rajoittuville omakotitonteille. Sarfvik golfkenttä sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

## Koko ja maanomistus

Kaava-alueen pinta ala on noin 11,2 ha hehtaaria. Se on pääosin yksityisessä omistuksessa. Suurimmat maanomistajat ovat Kirkkonummen kunta, Gummerus Kiinteistöt Oy, UPM-Kymmene Oyj, Westprocc Oy, Sato-Rakennuttajat Oy ja Priamer Group Oy. Lisäksi kaava-alueella on muutama muu yksityinen maanomistaja.

## Väestö, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueella ei ole ympärivuotista asutusta lukuun ottamatta kolmea olemassa olevaa kolmea omakotitaloa. Alueella ei ole työpaikkoja. Kahta alueen edustuskäytössä olevaa rakennusta käytetään satunnaisesti. Suunnittelualueen lähituntumassa sijaitsee Grännäsinpuiston leikkipaikka ja noin 300 m etäisyydellä sijaitsee liikuntaan painottuva yksityinen suomenkielinen päiväkotikoti, jonka naapurissa on

tontti lähikaupalle.

Suunnittelualueen pohjoispuolella pienimuotoisen Sarfvikin venesataman yhteyteen on toteutettu vesiuurheiluvälinevuokraamo sekä padelkentät ja kahvila. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on golfkenttä. Muutoin alue tukeutuu Masalan ja kuntakeskuksen sekä Kivenlahden palveluihin, joista löytyy mm. lähimmät ruokakaupat.

## Luonto, maaperä ja virkistys

Suunnittelualue on enimmäkseen rakentamatonta mänty- ja kuusivaltaista kalliorinnettä. Lakialue, josta avautuu komeat merimaisemat, on avokallioista ja sen puusto on harvaa. Rannan tuntumassa puusto on lehtipuuvältaista. Rannassa on kaislikkoa, jota on ruopattu laituiden kohdalta. Lähiuimapaikka (laituri) sijaitsee suunnittelualueen eteläosassa.

Suunnittelualueen maaperä on kalliomaata, savea ja liejusavea. Uusi maankäyttö ei heikennä alueen virkistysreittien ja alueiden käyttöä vaan päinvastoin parantaa niitä tuoden meren paremmin ulkoilijoiden ulottuville.

## Talvi 2024 - kevät 2024

### 2. Ehdotusvaihe

■ Kaavan laatija laatii tarkastetun kaavaehdotuksen (= kartta ja selostus)

■ Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä kunnantalossa ja kunnan kirjastoissa vähintään 30 päivän ajan, jolloin siitä voi jättää kirjallisia muistutuksia kunnanhallitukselle

■ Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ao. viranomaisilta, yhdistyksiltä ja muilta yhteisöiltä.

■ kaavaehdotuksesta järjestetään asukastilaisuus/kaavoittajan vastaanotto tms

■ Nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta tiedotetaan kuulutuksella ja kirjeillä suunnittelualueen maanomistajille

■ Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja esittää sen kunnanhallitukselle

■ Kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen ja asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtävälle

## Syksy 2024 - talvi 2025

### Hyväksymisvaihe

■ Kaavoittaja laatii mahdollisesti tarkistetun kaavaehdotuksen (= kartta ja selostus) sekä laatii vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin

■ Kaavan hyväksymispäätöksestä voi tehdä valituksen Helsingin hallinto-oikeuteen

■ Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsittelee kaavan sekä vastineet saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin ja esittää ne kunnanhallitukselle

■ Kunnanhallitus käsittelee kaavan ja hyväksyy vastineet sekä esittää kaavan kunnanvaltuustolle

■ Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan

## Kunnallistekniikka, rakennukset ja kulttuurihistoria

Suunnittelualueelle on rakennettu aluetta palvelevaa kunnallistekniikkaa kuten kadut ja vesihuolto. Alue kuuluu kunnan Kirkkonummen Vesi-liikelaitoksen toiminta-alueeseen. Länsiväylän eteläpuolelle, asemakaavoitetulle alueelle on rakennettu siirtoviemäri ja Fortum Oyj:n kaukolämpöjohto.

Muutettavan asemakaavan korttelin 2208 edustuskäytössä olevien tonttien (RM) rakennukset on toteutettu 1970-luvulta. Lisäksi tonteilla on erilliset sauna- ja talousrakennukset. Kyseiset rakennukset on tarkoitus purkaa. Saman korttelin neljästä tontista kolmelle on rakennettu omakotitalot (AO). Sarvvikintien varressa olevalla puistoalueella on muuntamo (et/m).

Suunnittelualueen kallion lakialueen kiinteä muinaisjäännös (sm) on pronssikauden kiviröykkiö. Muita kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita alueella ei ole.

Tiivistä ja verraten uutta pienkerros- ja pientalorakentamista on toteutettu suunnittelualueen lähiympäristössä. Näiden rakennusten julkisivut ovat pääasiassa vaaleaa rappausta ja puuta. Suunnittelualueesta länteen sijaitsevalle Sarvvinkallion asemakaavan alueelle on toteutettu kerrostaloja viimeisen kymmenen vuoden aikana.

## MIHIN SUUNNITELUSSA KIINNITETÄÄN HUOMIOTA?

### Suunnittelu perustuu seuraavalle lähtötietoi-neistolle:

- Kirkkonummen kuntastrategia 2018-2021 (Kirkkonummen kunta, 2017)
- Kurkistus tulevaisuuteen. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/ Sweco, 2020)

- Jorvas ja Sundsberg - innovatiivisen kaupunkikehityksen edelläkävijä, kehityskuva 2060
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (MAL 2023)
- Kirkkonummen ilmastotiekartta (Gaja Consulting Oy, 2019)
- Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämisselvitys (Linea Konsultit Oy, 2009)

- Tieverkko- ja liikenneturvallisuusselvitys (Kirkkonummen kunta, Tiehallinto ja Strafica Oy, 2008)
- Kirkkonummen kävelyn ja pyöräilyn kehittämishjelma (SITO, 2017)
- Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (Sito Oy, 2017)
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman, 1992)

Suunnittelun aikana arvioidaan ainakin seuraavia kaavan aiheuttamia välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:



#### Ympäristövaikutukset:

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset maisemaan
- vaikutukset ilmastonmuutokseen
- vaikutukset lähiluontoon, maaperään ja vesistöön



#### Sosiaaliset vaikutukset:

- vaikutukset väestö- ja ikärakenteeseen
- vaikutukset palvelutarjontaan
- vaikutukset virkistyskäyttöön
- vaikutukset liikenneturvallisuuteen
- vaikutukset liikkumismahdollisuuksiin



#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset:

- vaikutukset kunnan talouteen (mm. investointi- ja käyttömenot)
- vaikutukset yksityisten maanomistajien tuloihin ja menoihin



#### Kulttuuriset vaikutukset:

- vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan
- vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin

## ONKO JOTAIN JO SOVITTU?

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan kunnan ja maanomistajan välisellä maankäyttösopimuksella. Asemakaavaluonnoksen valmistuttua kunta tulee esittämään maankäyttösopimuksia niille alueen maanomistajille, jotka saisivat asema- kaavasta merkittävää hyötyä eli lisää rakennusoikeutta. Maanomistajan kunnalle maksama korvaus määritellään sen perusteella, millaisia yhdyskuntarakentamisen investointikustannuksia kaavan toteuttaminen aiheuttaa kunnalle ja millaista taloudellista hyötyä maanomistaja saa kaavan toteuttamisesta. Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa edellyttää, että kunta ja em. maanomistajat ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimukset.



Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana kunnan kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluissa, osoitteessa: **Ervastintie 2, Kuntatekniikan toimistot 2. krs, Kirkkonummi**

tai verkossa osoitteessa:  
**[www.kirkkonummi.fi/kaavoitus](http://www.kirkkonummi.fi/kaavoitus)**

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa osoitteeseen:  
**Kirkkonummen kunta / Kirjaamo, PL 20, 02401 Kirkkonummi**

tai sähköpostitse:  
**[kirjaamo@kirkkonummi.fi](mailto:kirjaamo@kirkkonummi.fi)**

#### Lisätietoja kaavahankkeesta antaa:

Kunnanarkkitehti Tero Luomajarvi  
sähköposti: [tero.luomajarvi@kirkkonummi.fi](mailto:tero.luomajarvi@kirkkonummi.fi)

Kaavoituksen ajankohtaiset yhteystiedot löytyvät sivulta:  
**[www.kirkkonummi.fi/kaavoituksen-yhteystiedot](http://www.kirkkonummi.fi/kaavoituksen-yhteystiedot)**