



KIRKKONUMMEN

KAAVOITUS- OHJELMA

2025–2026



SISÄLTÖ

	JOHDANTO	3
	Kunnan osa-aluejako.....	4
	OSAYLEISKAAVAT	5
	Kaavoitusohjelman osayleiskaavahankkeet.....	5
	Osayleiskaavahankkeet kartalla.....	6
	Osayleiskaavakortit.....	7
	Kantvik.....	7
	Sundsberg.....	9
	Kylmäla.....	11
	Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävä.....	13
	ASEMAKAAVAT	15
	Asemakaavojen erityislaatuuskriteerit.....	16
	Kaavoitusohjelman asemakaavahankkeet.....	17
	Asemakaavahankkeet kartalla.....	18
	Asemakaavojen hankekortit.....	19
KESKINEN	Jokiniitty.....	19
	Kirkkolaakson kauppakeskus.....	21
	Pedersinportti.....	23
	Rajanotko.....	25
	Villa Hagan puisto.....	27
	Killinmäki.....	29
ETELÄINEN	Tolsanportti.....	31
	Hupisaari.....	33
	Kantvikin koulu.....	35
	Prikiranta.....	37
	Pippurniemi.....	39
	Jorvaksenkolmio.....	41
ITÄINEN	Kvis.....	43
	Pohjois-Jorvas.....	45
	Sipulitie.....	47
	Tassumäki.....	49
	Majvikinportti.....	51
	Masalan asemanseutu.....	53
POHJOINEN	Masalanportti II.....	55
	Mustikkarinne.....	57
	Sarvikinranta.....	59
	Eerikinkartano.....	61
	Perälänkannas.....	63
	Pohjoinen Siikajärvi.....	65
	Turuntien kortteli 126.....	67
	Veikkolanpuro II.....	69



KIRKKONUMMEN KUNTA

Kaavoitusohjelma 2025–2026

JOHDANTO

Kaavoitusohjelma käsitellään kahdesti valtuustokaudessa

Kirkkonummen kaavoitusohjelman hankkeet vaikuttavat kunnan yhdyskuntarakenteeseen. Muutos voi tapahtua joko lähivuosikymmenten aikana tai lähivuosina riippuen onko hanke osayleiskaava vai asemakaava. Osayleiskaavat mahdollistavat suunnittelun kehittämisen kunnan ja Helsingin seudun tahtotilan mukaisesti. Ne saattavat mitoitaa esimerkiksi asumista, yritystoimintaa sekä rakentamattomiksi osoitettavia alueita, joita voidaan käyttää ulkoiluun ja virkistykseen.

Merkittävin uusi hanke on Espoonlahteen rajoittuva Sundsbergin osayleiskaava Länsiväylän varrella. Se on määrä panna vireille vuonna 2025.

Keskustojen uudistustyö jatkuu kuntakeskuksessa ja Masalassa. Rantaradan vyöhykkeen määrätietoinen kaavoitus jatkuu. Kantvikin suunnalle laaditaan myös uutta maankäyttöä ja Veikkolassa varaudutaan Länsirataan. Kaavoitusohjelma käsittelee uusien suunnittelukohteiden lisäksi useita asemakaavojen muutoksia.

Kuntapäätäjät käsittelevät kaavoitusohjelman kahdesti valtuustokaudessa. Vuonna 2024 hyväksytään vuosien 2025-2026 ohjelma ja seuraavan kerran se on päätäjäkäsittelyssä vuonna 2026. Suunnittelukauden hankkeet ovat sitovia. Vireillä olevien ja käynnistyvien hankkeiden määrä tähtää tasapainoon henkilöresurssien ja kunnan investointiohjelman kanssa. Hankkeiden priorisointi on tärkeää ja ohjelman toteuttamiskoriin on nostettu tärkeimmiksi arvioidut.

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

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

Ohjelma tukeutuu laajaan tausta-aineistoon

Kuntastrategian 2024-2030 visio koostuu kolmesta teemasta:

- Kirkkonummi – lähellä ihmistä ja luontoa Porkkalasta Nuuksiin
- Kirkkonummi – metropolialueen halutuin, virein ja elinvoimaisin kunta
- Kirkkonummi – kestävä, kaksikielinen ja kansainvälinen sivistyskunta 700 vuotta.

Kunnianhimoista kuntastrategiaa edistävät kaavoitusohjelman hankkeet. Pientalovaltaisuus, kehittyvät keskustat, laadukkaat palvelut, arjen sujavuus, hyvä saavutettavuus sekä lähiluonto ovat vireän elinkeinoelämän rinnalla kunnan vetovoimatekijöitä. Ohjelmaan nousseet asemakaavat näyttävät suunnan missä maankäyttö uudistuu lähimmän kymmenen vuoden aikana.

Kaavoitusohjelma toteuttaa Kirkkonummen kuntastrategian lisäksi kunnassa laadittuja kehityskuvia sekä Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelmaa. Luonnollisesti Uusimaa-kaava 2050 (ts. maakuntakaava) ohjaa kunnan ison kuvan maankäytön suunnittelua. MAL-sopimus velvoittaa Helsingin seudun kuntia huolehtimaan asuntotuotannon lisäksi riittävästä asuinrakennusoikeuden kaavoittamisesta niin, että eheyttävä maankäyttö on taloudellista sijoittuen hyvin saavutettaville paikoille mahdollistaen asukkaille myös joukko liikenteen käytön, lisäksi ratkaisulla edistetään seudun kunnianhimoisten ilmastotavoitteiden toteutumista.

Kirkkonummi on sitoutunut HINKU-kuntana hiilijalanjäljen merkittävään vähentämiseen. Kunnanvaltuuston päätöksellä kunta on sitoutunut tavoittelemaan kasvihuonepäästöjen vähentämistä 80 %:lla vuoden 2007 tasosta. Kirkkonummen kunta liittyi vuonna 2018 Euroopan komission kaupunginjohtajien ilmasopimukseen (Covenant of Mayors for Climate and Energy). Sopimukseen liittyneet kaupungit ja kunnat sitoutuvat tavoittelemaan vähintään 40 % kasvihuonekaasupäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä minkä vuoden 1990 tasoon verrattuna. Kunnassa hyväksytyt MAL 2023 -suunnitelma mukaisesti Helsingin seudun on määrä olla hiilineutraali vuonna 2040. Tavoite on kunnianhimoinen.

Ilmaston muutoksen hillintätoimenpiteet ovat haastavia ja valvutuneena kuntana Kirkkonummi haluaa osaltaan esimerkiksi eheyttää yhdyskuntarakennetta sijoittamalla uudet asunnot, palvelut ja työpaikat hyvän joukkoliikenteen sekä olemassa olevien teknisten verkostojen vaikutusalueelle. Näin asukkaille, asiakkaille ja työntekijöille mahdollistuu vähähiilinen elämäntapa. Kirkkonummella asemakaavat tähtäävät keskuksissa ja asemanseuduilla monipuolisiin palveluihin. Näin liikkumistarve palvelujen perässä vähenee ja mahdollistetaan kestävä liikkuemistapavalinnat.

Kunnan maankäytön ja ilmastotoimenpiteiden keskeiset tavoitteet ilmenevät seuraavista strategista asiakirjoista:

- Kirkkonummen ilmastotoimenpiteiden tiekarttaa (v. 2019)
- Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (v. 2020)
- Kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma (SECAP, v. 2021)
- Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelma (v. 2023).

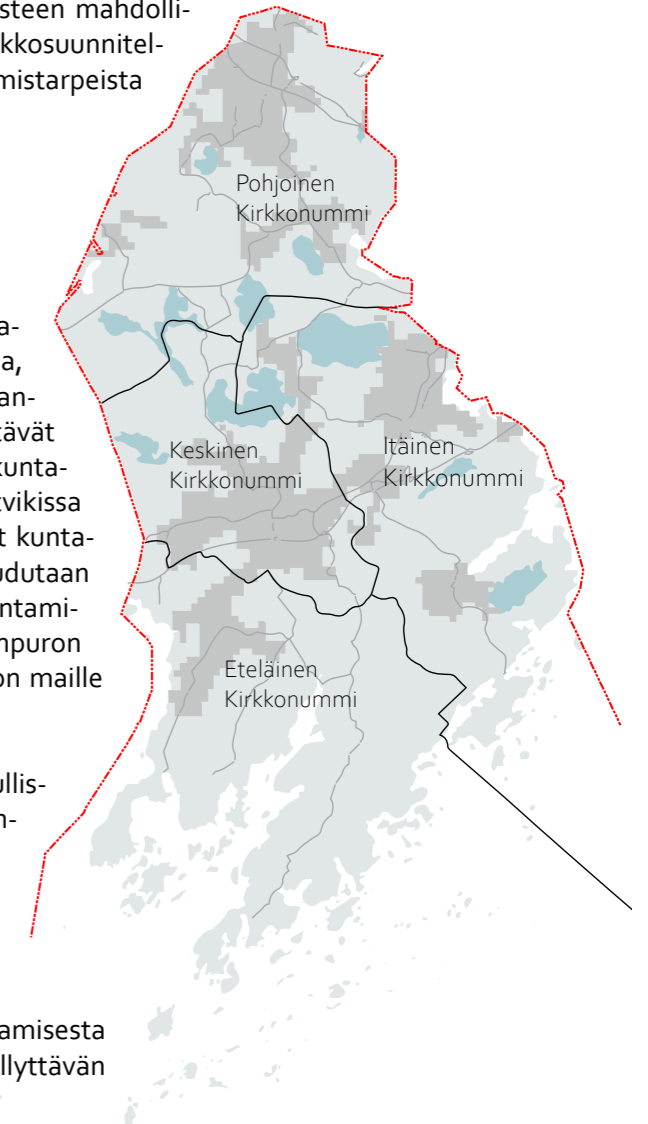
Rinnatusten kaavoitusohjelman hyväksymiskäsittelyjen kanssa laaditaan Kirkkonummen palveluverkkosuunnitelma 2035. Se tähtää pitkälle tulevaisuuteen aina vuoteen 2060 saakka. Tavoitteena on kytkeä palveluverkon ja maankäytön suunnittelu toisiaan tukevaksi ja vahvistavaksi. Näin voidaan vaikuttaa esimerkiksi päiväkotien ja koulujen käyttöasteen mahdollisimman tehokkaaseen hyödyntämiseen. Niin ikään palveluverkkosuunnitelman kautta kaavoitus saa hyödyllistä tietoa palvelujen sijoittamistarpeista kunnan alueella.

Kaavoitusohjelman keskeinen sisältö

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

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

Mikäli kunta päättää vuoden 2024 aikana junavarikon sijoittamisesta Kirkkonummelle, varaudutaan hankkeen toteuttamisen edellyttävän osayleiskaavan tai mahdollisen asemakaavan laatimiseen.





OSAYLEISKAAVAT

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

Kirkkonummen pohjoisen liikennekäytävän ja Kantvikin osayleiskaavat valmistellaan hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2025. Uutena hankkeena käynnistetään Sundsbergin osayleiskaavan laatiminen. Kylmälän osayleiskaavoitus ei ole edistynyt, koska maankäyttö- ja rakennuslaki ei anna työkaluja hankkeen eteenpäinviemiseen. Alueen osayleiskaavan laatiminen jatkuu vuonna 2025 tiettyjen selvitysten ja suunnitelmien päivittämisellä ennen tarkistetun kaavaehdotuksen laatimista.

Pitkällä aikavälillä on pyrittävä tilanteeseen, jossa vireillä on korkeintaan kaksi osayleiskaavaa. Tällöin saavutettaisiin tasapaino vaativien osayleiskaavahankkeiden määrän ja kaavoituksen henkilöresurssien kanssa.

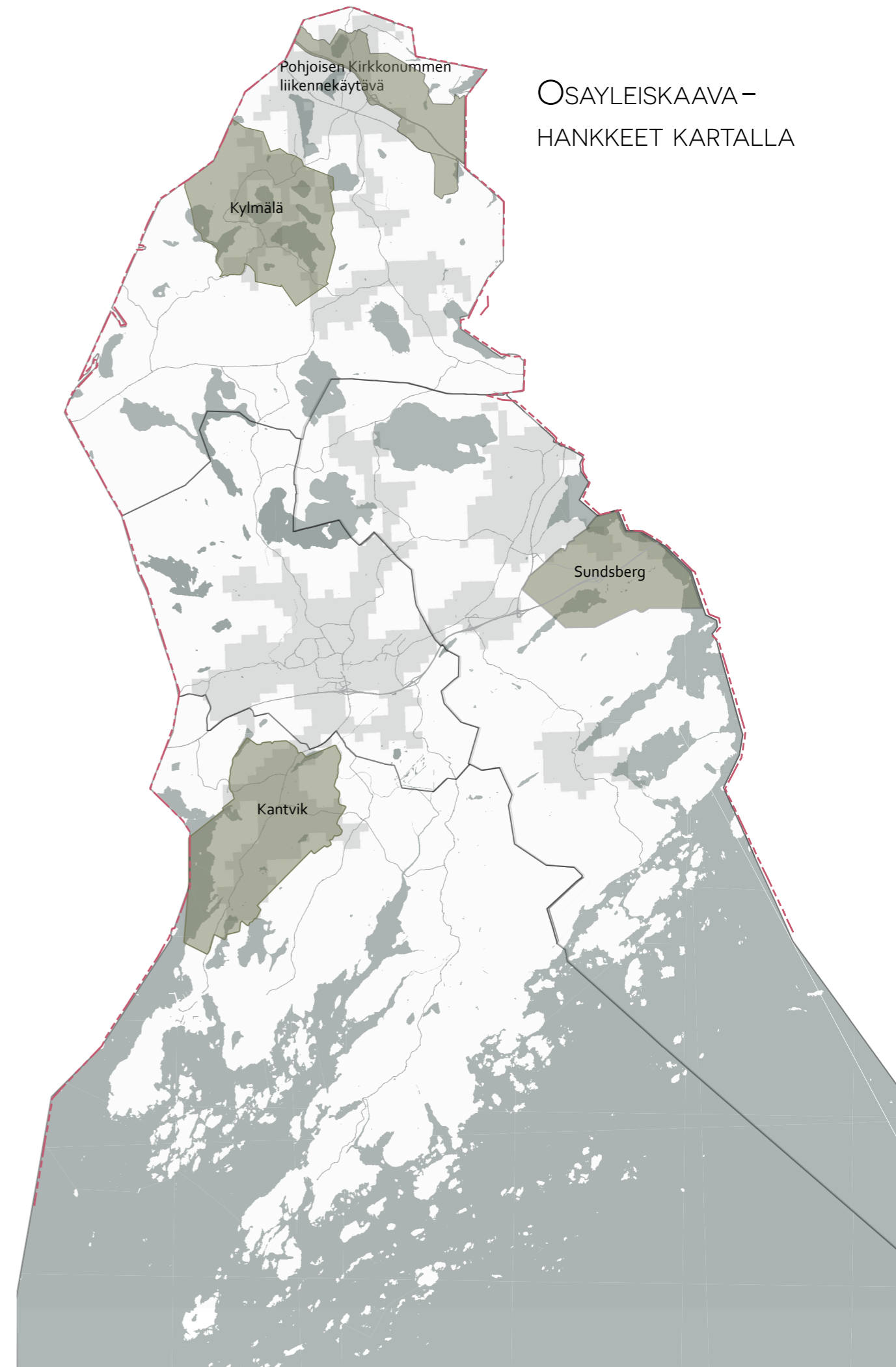
Osayleiskaavat ovat hankkeina haastavia niin työmäärältään kuin taloudellisestikin. Perinteisesti varsinaisen kaavan laadintatyö tehdään kunnassa, mutta suunnittelun edellyttämät inventoinnit, selvitykset ja yleissuunnitelmat tehdään konsulttityötä. Ennen maankäytön suunnittelun aloittamista selvitetään lähtötietojen ajantasaisuus ja poikkeuksetta niitä on päivitettävä sekä laadittava uusia inventointeja ja selvityksiä. Myös suunnittelun edetessä tarvitaan konsulttiapua lisäselvityksien, yleissuunnitelmien ja arviointien laatimisessa.

Kuntastrategia, kehityskuvat ja kunnan ilmastopoliittiset linjaukset ohjaavat yleiskaavoitusta, lisäksi otetaan huomioon kunnan palveluverkon tavoitteet sekä liikennejärjestelmäsuunnitelmien johtopäätökset. Niin ikään hallittu yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, alueiden saavutettavuuden edistäminen ja asukkaille tarjottava joukkoliikenteen palvelutaso ovat keskeisiä tarkasteltavia asioita yleiskaavatyössä. Niin ikään taajama-alueiden yleiskaavoituksen yhteydessä laaditaan mm. kunnallistekniikan yleissuunnitelmat käsittäen hulevedet ja kaavatalousselvitykset. Olemassa olevien lähtötietojen monipuolinen hyödyntäminen suunnittelussa on keskeistä. Asukkaiden laadukas elinympäristö, hyvinvointi ja arjen sujuvuus perustuvat merkittävästi osin juuri yleiskaavoituksen mahdollistamaan maankäyttöön, johon Kirkkonummen kunta on panostanut ja panostaa myös tulevaisuudessa.

KAAVOITUSOHJELMAN OSAYLEISKAAVAHANKKEET

- KANTVIKIN OSAYLEISKAAVA
- SUNDSBERGIN OSAYLEISKAAVA (ALOITUS 2025)
- KYLMÄLÄN OSAYLEISKAAVA
- POHJOISEN KIRKKONUMMEN LIIKENNEKÄYTÄVÄN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVA- HANKKEET KARTALLA



KIRKKONUMMEN KUNTA

ETELÄINEN KIRKKONUMMI

KANTVIKIN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Kantvikin osayleiskaavan päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 28.10.2021 (§ 142).

Merellinen Kantvikin alue sijaitsee Lounais-Kirkkonummella Länsiväylän ja Rantaradan eteläpuolella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 17 neliökilometriä, josta vesialueita on noin 2 km². Kunnan omistuksessa maa-alueita on noin 4 km² ja vesialueita alle 0,4 km². Suunnittelualueeseen kuuluvat Kantvikin taajama ja Sepänkannaksen asuntoalue, Strömsbyn teollisuusalue sekä Piltvijärven ja Pippurin asumisen ja loma-asumisen ryppäät. Pikkalanlahden rantavyöhykkeen lisäksi alue käsittää laajalti maa- ja metsätalousalueita. Kuntakeskuksesta alueen läpi kulkeva Upinientie johtaa varuskuntaan. Maasto on korkeussuhteiltaan vaihtelevaa ja maaperä muodostuu pääosin kallioalueista, joiden väliin jää hiekka- ja savipainanteita. Alueen asukasluku on noin 3000 asukasta (v. 2024). Alue kuului Neuvostoliiton hallinnassa vuosina 1945-1956 olleeseen, nk. Porkkalan vuokra-alueeseen.

Tavoitteena on monimuotoinen, ympäristöltään korkealuokkainen, elämän eri tilanteet huomioonottava asuinrakentaminen sekä asumiseen liittyvät palvelut. Tiiviimpi rakentaminen keskitetään Kantvikin keskustaan, samalla turvataan monipuolisten palvelujen kehittyminen. Tavoitteena on myös kaupunkikuvan parantaminen. Asutuksen keskittäminen joukkoliikenteen laatuikäytävän vaikutusalueelle on myös edellytys toimivan liikennejärjestelmän ja joukkoliikenteen kehittämiseksi.

Luontoarvojen säilyminen ja erityisesti ekologisen käytävän osoittaminen Hilan alueelta Meikon luonnonsuojelualueelle otetaan huomioon suunnittelussa. Keskeinen tavoite on rantojen monipuolinen käyttö virkistykseen ja asumiseen. Rantaan sijoittuu uimapaikka, veneilyyn ja vesiuheiluun liittyviä toimintoja kuten veneenlaskuramppi sekä rannan tuntumaan kävelyn ja pyöräilyn yhteys Kantvikin taajaman ja varuskunnan välille.

Meren äärellä sijaitseville uusille Jollarannan ja Prikirannan asuntoalueille on tarkoitus toteuttaa uusi pienvenesatama. Alueet muodostavat mahdollisen asuntomessukohteen. Niin ikään osoitetaan uusia pientalovaltaisia asuntoalueita merenrannan ja Upinientien vyöhykkeelle. Veneily- ja satamatoimintojen sekä muiden työpaikka- ja palvelutoimintojen kehittämisessä hyödynnetään tavarasatamien syväväylää. Nykyisten satamien toiminta turvataan.

Kuntatekniikan lautakunnalle on esitelty 17.5.2018 (§ 65) hankkeen kaavatalousselvitys sekä vesihuollon yleissuunnitelma. Yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksellä 28.10.2021 (§ 142) kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä vuodenvaiheessa 2021-2022. Ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville tehdään täydennyksiä luontoselvitykseen, lisäksi on laadittu merenalainen muinaismuistoselvitys sekä uuteen maankäyttöön pohjautuva liikenteellinen selvitys kuten myös hankkeen ilmastovaikutusselvityksen päivitys. Lisäksi laaditaan aluetta koskeva taajamatulvaselvitys.

SUUNNITTELUTILANNE

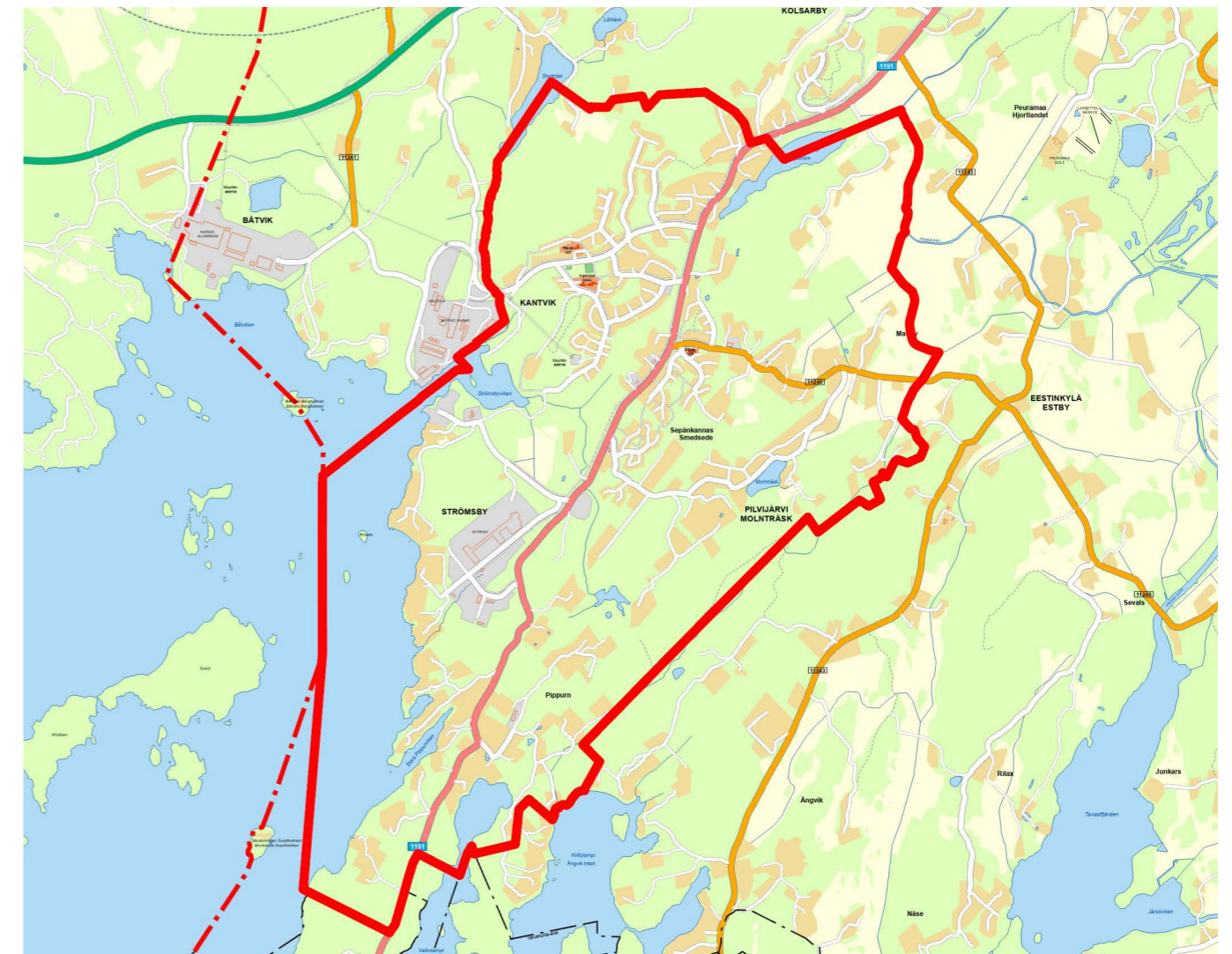
Uusimaa-kaavassa 2050 Kantvikin keskustaa ei ole osoitettu erillisellä merkinnällä. Aluetta koskevat seuraavat merkinnät: laivaväylä, viheryhteystarve, suojavyöhyke, satama, maakaasun runkoputki, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue sekä vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue. Alueella on voimassa kymmenen asemakaavaa.

Kantvikin kehityskuva 2040 – merellinen Kantvik valmistui keväällä 2016. Kehityskuva toimii osayleiskaavan suunnittelun lähtökohdaksi ja se osoittaa maankäytön painopistealueen Kantvikin taajaman ja Kantvikinrannan alueille. Niin ikään suunnittelua ohjaa Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060.

Kaavoitusohjelman valmistelu kytkeytyy Kirkkonummen palveluverkkosuunnitelmaa 2030, 2040 ja 2060. Molempien asiakirjojen ohjausvaikutuksen avulla pyritään Kantvikin osayleiskaavan alueen julkiset palvelut ylläpitämään sekä kehittämään niitä oikea-aikaisesti ja taloudellisesti järkevästi.



Maakuntakaavatilanne



Kantvikin osayleiskaava-alueen rajaus

SUNDSBERGIN OSAYLEISKAAVA



HANKKEEN KUVAUS

Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen itäinen osa, Espoonlahteen rajautuvat Sundsbergin ja Sarvikin alueet ovat kunnalle suuri kehittämispotentiaali, joka on tunnistettu myös Helsingin seudulla. Kunnan maanomistus suunnittelualueella on vähäistä. Osayleiskaavoitettavan alueen laajuus on noin 10 km² ja siellä asuu liki 1250 asukasta (v. 2024). Väkiluku kasvaa Länsiväylän eteläpuolisen Sarvikin asuntoalueen toteuttamisen myötä nykyisestä huomattavasti siten, että lopputilanteessa asukkaita on noin 4000. Kolbackenin datakeskus ja siihen liittyvä muu toiminta mahdollistaa merkittävän määrän uusia työpaikkoja.

Kuntakeskus on noin seitsemän kilometrin päässä suunnittelualueesta ja Helsingin ydinkeskustaan on noin 25 kilometriä. Masalan junaseisakkeelle ja Kivenlahden tulevalle metroasemalle on alueelta lyhyimmillään matkaa pari kilometriä. Jo tällä hetkellä bussiliikenteen palvelutaso alueella on hyvä. Seudullisten pääväylien, Länsiväylän ja Kehä III:n sekä hyvän joukkoliikenteen palvelutason ansiosta alueen saavutettavuus on erinomainen.

Osayleiskaavoitettava alue on yksi pääkaupunkiseudun lähialueen merkittävimmistä kehittämisalueista Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelmassa. Niin ikään Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa 2040 ja 2060 sekä Jorvaksen ja Sundsbergin kehi-

tyskuvassa 2060 alueen potentiaali on tunnistettu. Rakentamisen pääpaino on Kartanonrannan ja Länsiväylän välisellä vyöhykkeellä, sillä Sarvikin alueen maankäyttö on pitkälti joko suunniteltu. Niinpä Länsiväylän eteläpuolella laadittujen osayleiskaavassa todennetaan asemakaavojen maankäyttö, mutta siinä otetaan huomioon myös täydennysrakentamiseen sopivat alueet.

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 on osoitettu Länsiväylän ja Sundsbergintien risteysalueen pohjoispuolelle keskustatoimintojen alue, jonne osayleiskaavassa voidaan keskittää palvelut ja tiivein rakentaminen: näin kuntaan syntyisi uusi pikkukaupunki. Merkittävä osa keskeisestä suunnittelualueesta on rakentamatonta, mikä mahdollistaa merkittävän asuntotuotannon ja työpaikkojen syntymisen alueelle. Sijainnin lisäksi merellisyys ja virkistys ovat alueen tärkeitä vetoimatekijöitä.

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

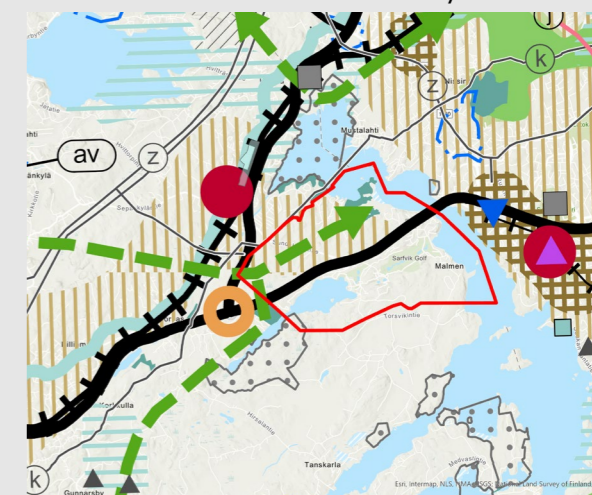
SUUNNITTELUTILANNE

Uusimaa-kaavassa 2050 (maakuntakaava) keskeinen alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, jonka läpi on osoitettu viheryhteys Kehä III:n ja Länsiväylän suunnasta Espoonlahdelle. Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 merkittävä osa alueesta on osoitettu asumiseen ja työpaikka-alueeksi, lisäksi Länsiväylän ja Sundsbergintien risteysalueen tuntumassa on keskustatoimintojen alue.

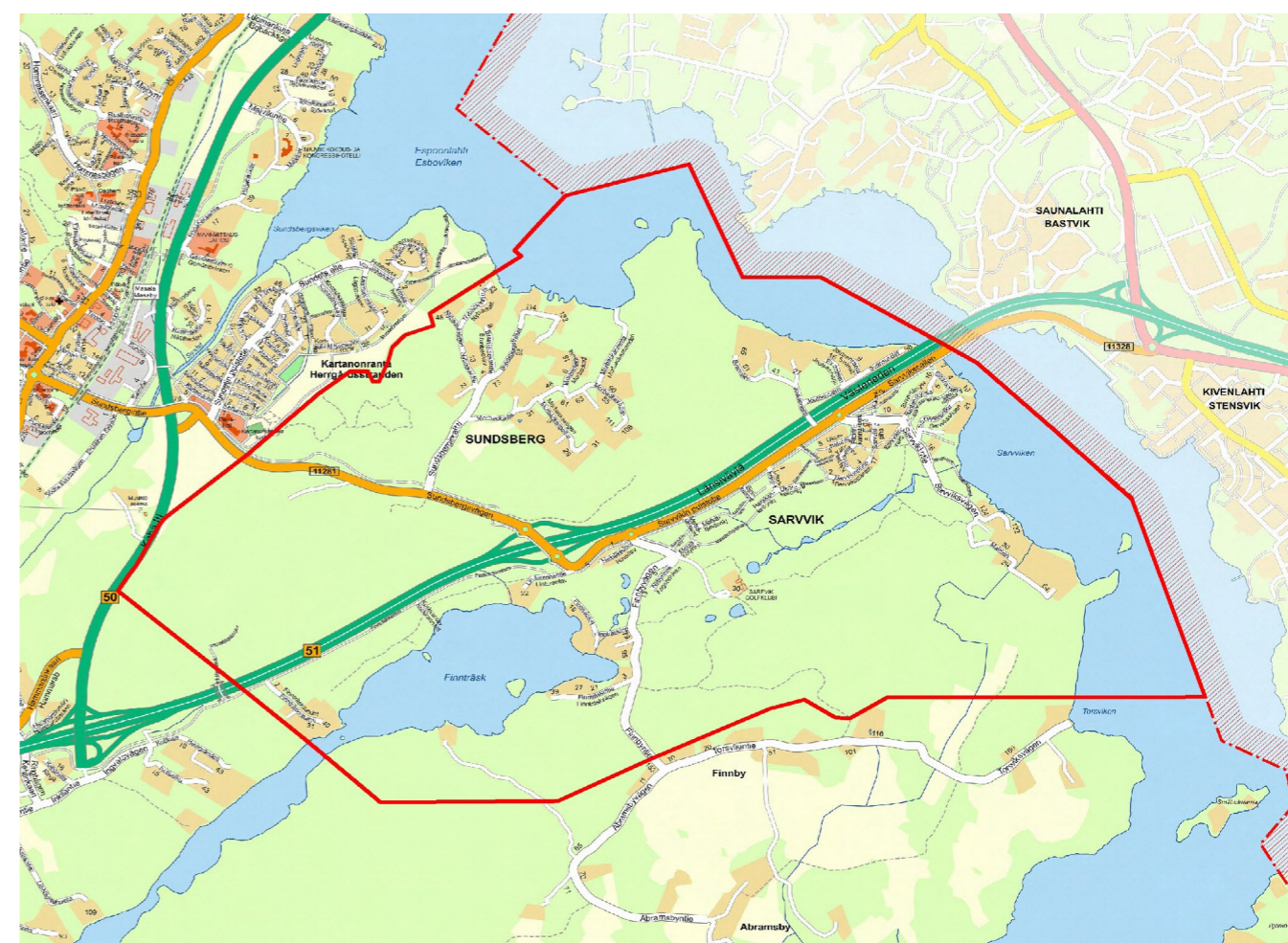
Vuonna 2011 valmistui alueen keskeisten maanomistajien laatima Model 2020 -suunnitelma (Sundsbergin ja Sarvikin maankäytön kehittäminen). Sama tahosi esitteli alkuvuonna 2018 kuntapäätäjille em. suunnitelmasta jalostettuja maankäyttösuunnitelmia. Vuonna 2021 valmistui Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuva, johon on koottu alueen kehittämisperiaatteita.

Kevään 2024 aikana kunta on ollut mukana keskeisten maanomistajien ideasuunnitelman laatimisessa ja samaan aikaan on koottu hankkeen lähtötietoja ja valmisteltu hankkeen käyn-

nistämistä. Hankkeen lähtöaineistojen laatiminen, kokoaminen ja muu valmistelu on vireillä. Tavoitteena on järjestää kuntapäätäjille syyskaudella tavoiteseminaari tai muu tilaisuus, jossa maanomistajat esittelevät tavoitteitaan ideasuunnitelman kautta. Se kuvaa maanomistajien näkemystä alueen tavoitteellisesta maankäytöstä.



Ote maakuntakaavasta



Sundsbergin osayleiskaava-alueen rajaus

KIRKKONUMMEN KUNTA

POHJOINEN KIRKKONUMMI

KYLMÄLÄN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Kylmälan osayleiskaavan päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kuntatekniikan lautakunnassa (14.6.2018, § 87). Kylmäla sijaitsee kunnan pohjoisosassa Veikkolan taajaman ja Evitskogin kylän välissä. Suunnittelualaue on laajuudeltaan noin 15 km² ja siellä asuu noin 700 asukasta (tilanne v. 2023). Merkittävä osa rakennuskannasta on vapaa-ajan asuntoja.

Alueen länsiosalle on ominaista itäosaa suuremmat tilakoot ja maisemassa selvästi erottuva maatalouden harjoittaminen, johon kuuluu usein joko itsenäisenä tai liitännäistoimintana myös hevostalous. Itäosa on myös rakenteeltaan tiiviimpää ja sen sijainti lähempänä Veikkolan taajamaa aiheuttaa painetta asutuksen leviämälle ja erityisesti jo käytössä olevien rakennuspaikkojen uudisrakentamiselle.

Taustana suunnitteluhankkeelle on Kylmälan alueelle kohdistuva rakentamispaine. Alueella sijaitsee paljon pieniä kiinteistöjä ja maanomistus on alueella varsin pirstoutunutta. Maanomistuksyksiköitä on kaikkiaan yli 700 ja maanomistajia yli tuhat. Kunnalla on alueella vain vähän maanomistusta.

Osayleiskaavan tavoitteena on eheyttää kylärakennetta, ohjata asuminen sille sopiviin paikkoihin sekä osoittaa alueelle riittävät virkistysalueet ja johdonmukaiset ulkoilu- ja ratsastusreitit. Osayleiskaavassa tutkitaan myös liikenneturvallisuuden parantamismahdollisuuksia ja -tarpeita

ja varaudutaan alueen palvelutarpeen kasvuun. Osalle aluetta on jo toteutettu vesihuollon verkosto.

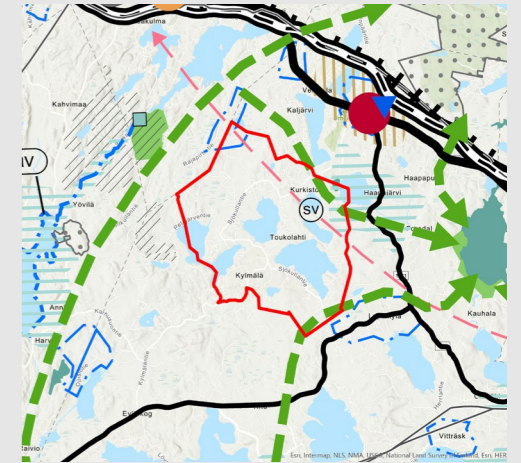
Erityisenä haasteena osayleiskaava-alueella on ympärivuotisen asuinrakentamisen määrän ohjaaminen maankäyttö- ja rakennuslain säästöjen mukaisesti. Erityisesti suunnittelualan itäosassa on vapaa-ajankäytössä olevien rakennusten osuus merkittävä, ollen jopa noin puolet rakennuskannasta. Niiden käyttötarkoituksen muutokset ympärivuotiseksi asunnoiksi aiheuttaisivat kiinteistöjen käyttöasteen nousua ja lisärakentamista. Myös alimitoitettu ja kunnoltaan heikko liikenneverkko aiheuttaa haasteita merkittävälle asumisen lisäykselle. Ainakin osalla aluetta em. tekijät saattaisivat aiheuttaa tarpeen asemakaavoitukselle, joka ei ole kuitenkaan kustannustehokasta.

Suuri osa suunnittelualan vesihuoltoa on edelleen kiinteistökohtaisten ratkaisujen varassa, vaikka vesiosuuskunnan verkosto käsittää melko laajan alueen. Hieman noin sata taloutta on liittynyt verkostoon, mutta potentiaalisten liittyjien määrä on huomattavasti suurempi. Kaavan valmistelussa tutkitaan ympärivuotisen asumisen mitoitusperiaatteet.

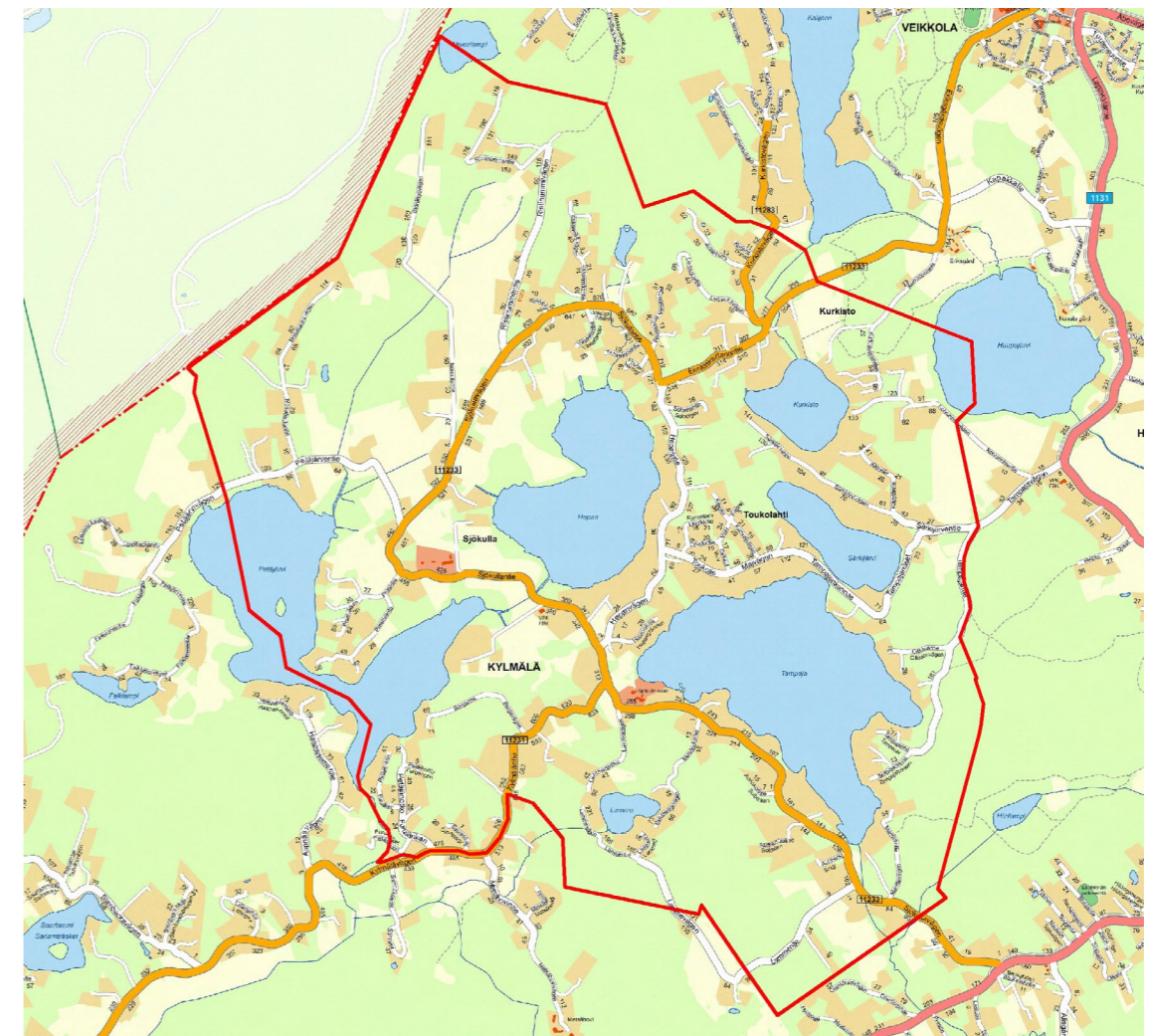
SUUNNITTELUTILANNE

Uusimaa-kaavassa 2050 on alueelle osoitettu aluevarausmerkintänä Heparinjärven ja Haapajärven suojelualueet. Pohjavesialueen ominaisuusmerkintä sijaitsee Ahvenlammen tuntumassa sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue Haapajärven ympäristössä. Lisäksi alueen kautta kulkee siirtoviemärin yhteystarpeen kehittämisperiaatemarkintä sekä viheryhteystarpeen kehittämisperiaatemarkintöjä. Suurinta osaa alueesta ei kuitenkaan koske mikään erityinen aluevaraus-, kohde-, viiva-, ominaisuus- tai kehittämisperiaatemarkintä, joten niiden osalta maankäyttöä ohjaavat Uusimaa-kaavan 2050 yleiset suunnittelumääräykset. Alueella on voimassa Sjäkullan oppimiskeskuksen ja Lugnetin asemakaavat.

Osayleiskaavaluonnos oli yhdyskuntatekniikan lautakunnan käsittelyssä 25.3.2010 (§ 22) ja osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä syksyllä 2016 (kh 1.6.2015, § 195). Tämä jälkeen on tehty mm. maankäyttö- ja rakennuslakiin muutoksia, jotka edellyttävät tarkistetun ehdotuksen laatimista. Kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditaan ns. kaavoittajan vastineet valmisteltaessa tarkistettua ehdotus päätöksentekoa varten vuonna 2025. Osayleiskaava on määrä valmistella hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2026.



Maakuntakaavatilanne



Kylmälan osayleiskaava-alueen rajaus

POHJOISEN KIRKKONUMMEN LIIKENNEKÄYTÄVÄN OSAYLEISKAAVA

OSAYLEISKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Kuntatekniikan lautakunta käsitteli 21.3. 2019 (§ 55) osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja sen valmisteluaineisto oli nähtävillä kesällä 2020 (ytl 23.4.2020, § 48). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty vuonna 2021 ytl 20.5.2021, § 68), sillä suunnittelualueetta laajennettiin Veikkolan keskustasta Espoon suuntaan. Suunnittelualueen laajuus on noin 6,8 km² asukasluvun ollessa noin 550 (v. 2023).

Kunnanhallituksen päätöksellä (kh 15.5.2023, § 155) kaavaehdotus oli nähtävillä kesän ja alkusyksyn 2023. Ratahanke nimettiin Länsiradaksi (ent. ESA-rata) alkuvuonna 2024.

Kaavoitus on käynnistetty, koska Helsingin ja Turun välisen nopean ratayhteyden (Espoo-Salo oikorata eli Länsirata) yleissuunnittelu ja tarve osoittaa sen mukainen ratalinjaus on osoitettava lainvoimaisessa yleiskaavassa ennen yleissuunnitelman hyväksymistä. Kirkkonummen kuntaa lukuun ottamatta radanvarren muissa kunnissa maankäytön suunnittelu on joko ratkaistu tai se on käynnissä. Väyläviraston tavoitteena on saada hyväksytyä Länsiradan yleissuunnitelma vuonna 2024.

Uutta rataa varten on vuonna 2020 laadittu alustava yleissuunnitelma linjausvaihtoehdoista sekä siihen liittyvä ympäristövaikutusten arviointi vuosina 2020-2021. Taustatietona on käytettävissä myös vuonna 2009 valmistunut Länsiradan maankäytön kehityskuvaselvitys, jossa tutkittiin Espoon, Kirkkonummen, Vihdin ja Lohjan radanvarren taajamien maankäyttövalmiuksia sekä kehitysmahdollisuuksia. Se pitää sisällään kolme maankäyttövaihtoehtoa,

joissa mm. Veikkolaan sijoitettiin merkittävä määrä uusia asukkaita.

Veikkolassa ratavarauksena on otettu huomioon ennakoitua alueen asemakaavojen muutoksissa. Radan aiheuttamia vaikutuksia maankäyttöön ei niissä ole kuitenkaan ennakoitu, koska aiemmin otaksuttiin ettei rataa toteuteta lähivuosikymmeninä.

Kaavatyössä hyödynnetään radan yleissuunnittelun yhteydessä laadittuja ja laadittavia selvityksiä. Natura 2000 -alueena osoitetun Nuuksion kansallispuiston välittömän läheisyyden vuoksi on laadittu myös sitä koskeva Natura-arviointi. Tarvittavat muut selvitykset, kuten esimerkiksi liikenteen meluselvitys ja kaupallinen selvitys valmistuvat ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

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

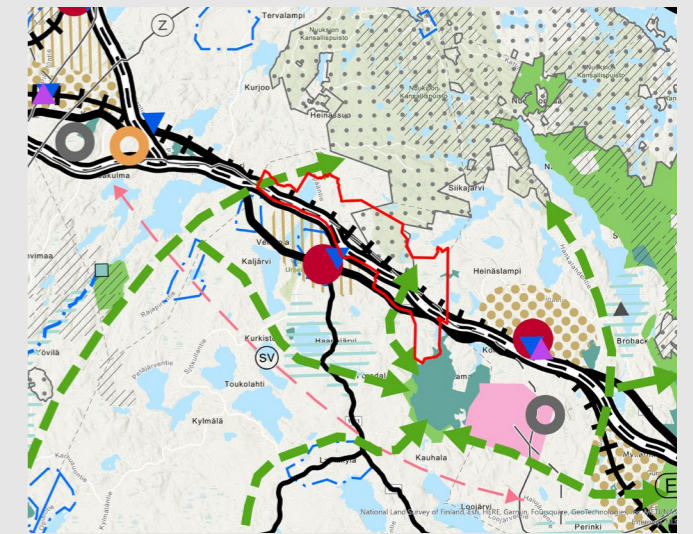
Veikkolan asemaseudun maankäytön lähtökohdaksi on sen osoittaminen osayleiskaavassa riittävän tehokkaasti toteutettavana alueena. Sen takia kunta laatii asemaseudulle idea- ja liikennesuunnitelman. Ideasuunnitelmasta ilmenee yksi tutkittu vaihtoehto asumisen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittumisesta. Asemaseudusta kauempana olevilla alueilla maankäyttö on pääosin nykyisen mukaista pientalovaltaista asumista.

Kilometrin etäisyydelle uudesta asemasta tulisi sijoittua noin 2000-2500 asukasta ja työpaikkaa, kun nykyisin asukkaita on kyseisellä etäisyydellä osayleiskaava-alueella noin 500 ja sen ulkopuolella noin 1000. Voimassa olevissa asemakaavoissa on pitkällä aikavälillä asumismahdollisuuksia lisäksi yli tuhannelle uudelle asukkaalle. Kaavaehdotuksessa asukas- ja työpaikkamäärät osoitettiin likimain edellä kuvattujen lukujen mukaisina.

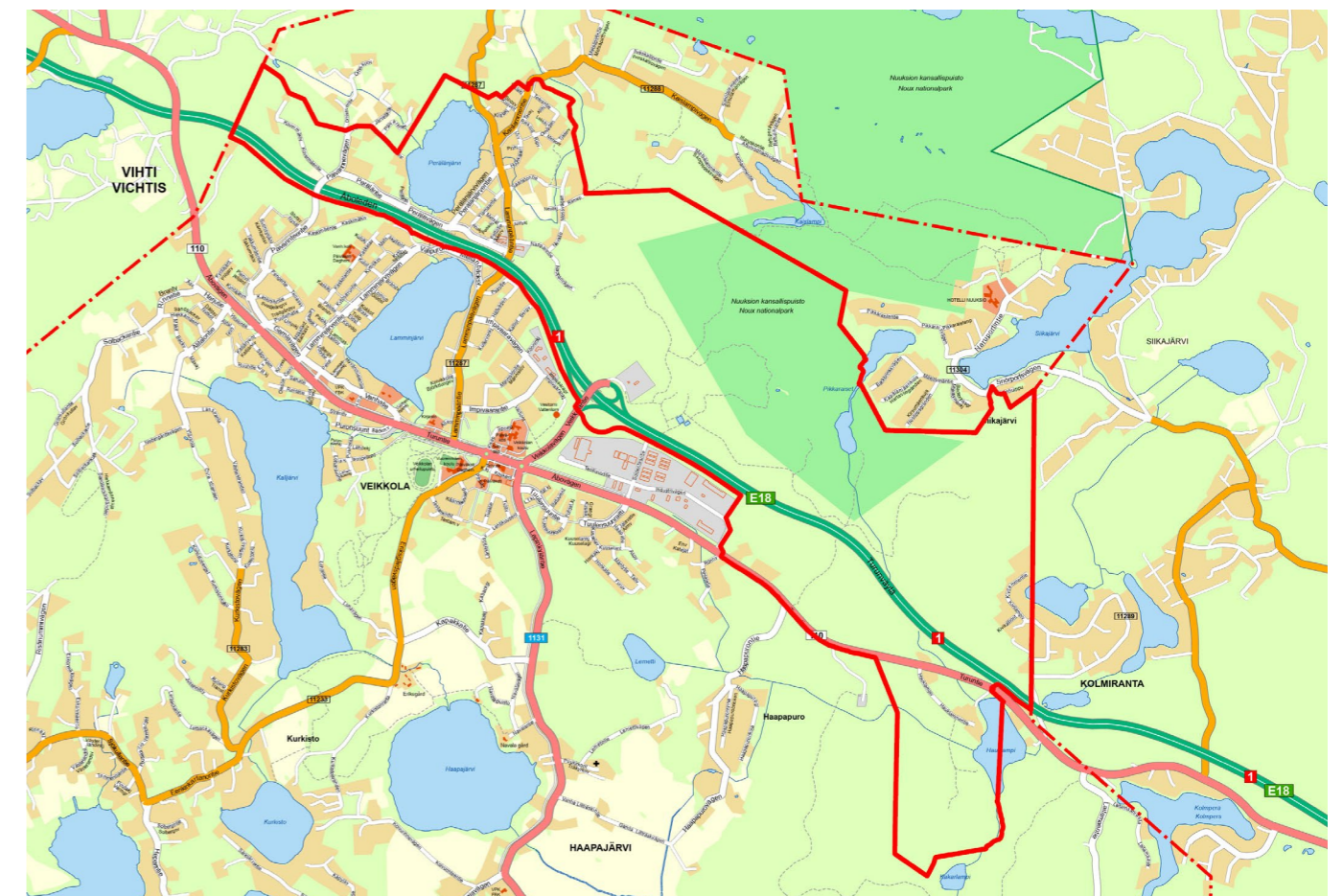
SUUNNITTELUTILANNE

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

Alueella on voimassa Perälänjärven, Perälänkannaksen, Suonsyrjän ja Metsäkallion asemakaavat sekä Veikkolan teollisuusalueen muutos ja myös osia Veikkolan asemakaavan sekä sen muutoksen pientalokortteleista. Kunta on käynnistänyt vuonna 2023 Perälänkannaksen alueella asemakaavojen muutostyön, joka mahdollistaa mm. radan yleissuunnitelmaa tarkentavan ratasuunnitelman mukaisten liikenneyhteyksien toteuttamisen.



Maakuntakaavatilanne



Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaava-alueen rajaus



ASEMAKAAVAT

Kunnianhimoista kuntastrategiaa edistävät kaavoitusohjelman hankkeet. Pientalovaltaisuus, kehittyvät keskustat, laadukkaat palvelut, arjen sujuvuus, hyvä saavutettavuus sekä lähiluonto ovat vireän elinkeinoelämän rinnalla kunnan vetovoimatekijöitä. Ohjelmaan nousseet asemakaavat näyttävät suunnan missä maankäyttö uudistuu lähimmän kymmenen vuoden aikana.

Kirkkonummi tarjoaa mahdollisuudet viihtyisään keskusta-asumiseen ja ennen kaikkea luonnonläheiseen pientaloasumiseen. Vaikka talorakentaminen on tällä hetkellä talouden alivireen takia hiipunut, kunta kaavoittaa ennätyspaljon uusia pientaloalueita sekä täydentää olemassa olevia pientalovaltaisia asuntoalueita uusilla tonteilla. Kaavoitusohjelman pientaloalueet sijaitsevat kehittyvien keskustojen läheisyydessä tai muutoin hyvin saavutettavilla alueilla kuten rantaradan asemapaikkojen vaikutusalueilla sekä Kantvikin ja Veikkolan suunnilla.

Elinkeinoelämä vaatimus työvoiman saatavuuden turvaamiseksi tarkoittaa kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista kuntaan. Samaan tähtää vuonna 2024 neuvoteltava uusi MAL-sopimus, jonka mukaan Kirkkonummen tulisi saavuttaa 430 uuden asunnon vuosituotanto. Kunnan tavoitteena on tarjota monipuolisia asumisvaihtoehtoja ja ylläpitää riittävä asumisen kaavavaranto, joka on liki 250 000 k-m² (MAL-seuranta-tieto v. 2023), josta hieman alle puolet on pientalojen rakennusoikeutta. Vuonna 2023 uutta asuinrakennusoikeutta kaavoitettiin 36 800 k-m². MAL 2023 -suunnitelman mukaisesti kunnan on vuosittain kaavoitettava uutta asuinrakennusoikeutta noin 38 000 k-m².

MAL 2023 -suunnitelmassa Kirkkonummen vuosittainen asuntotuotantotavoite on 430 asuntoa. Vuonna 2023 kuntaan valmistui lähes 450 asuntoa. Kyseisenä vuotena KUUMA-kunnista Kirkkonummelle valmistui

eniten pientaloasuntoja, lähes 200. Tiedot perustuvat MAL-seurantatietoon vuodelta 2023.

Kaavoitusohjelma tähtää kunnan omakotitonttien myynti- ja vuokrausvalmiuden parantamiseen siten, että vuodesta 2028 lähtien myynnissä olisi vuosittain vähintään 50 tonttia.

Kirkkonummen liikekeskustan kehittäminen jatkuu laajassa vuorovaikutuksessa eri tahojen kanssa. Sama koskee Masalan liikekeskustaa. Suunnittelukaudella kaavoitetaan asumisen lisäksi uutta liike-, palvelu- ja yritystilaa. Valmiita kunnan maalle kaavoitettuja yritystontteja on tarjolla vain muutama. Ohjelman ulkopuolelta on mahdollista nostaa vireille elinkeinopoliittisesti tai muutoin kunnan kehittämisen näkökulmasta tärkeitä hankkeita.

Asemakaavojen ilmastovaikutuksiin kiinnitetään entistä enemmän huomiota ja siihen tähtää myös kaavoitusta ohjaavan lainsäädännön uudistaminen. Uusilla alueilla talorakentamisen hiilijalanjälkeen voidaan vaikuttaa ohjaamalla materiaalivalinnat vähähiiliseen betoniin sekä massiivipuu- ja puurakentamiseen. Rakentamistapaan liittyvät asiat ratkaistaan kaavaprosessissa. Alueen sijainti olemassa olevien verkostojen äärellä on pääsääntöisesti kaavataloudellisesti edullista. MAL 2023 -suunnitelmassa on esitetty asumisen ensisijaiset vyöhykkeet, joiden varaan pitkälti myös kaupan ja työpaikkojen alueet tukeutuvat.

Entistä enemmän kunnallistekniset ratkaisut vaikuttavat kaavahankkeen hiilijalanjälkeen. Kauko- ja maalämmön edistäminen rakennusten lämmitysmuotoina ovat ilmastonäkökulmasta suositeltavia, lisäksi mahdollisten rakennusten purkujätteen hyödyntäminen kiertotalousajattelun mukaisesti esimerkiksi

suunnitteluhankkeiden katurakentamisessa on yhä laajemmassa käytössä Kirkkonummella. Sama koskee rakentamisen tieltä poistettavien maanainesten hyödyntämistä esimerkiksi virkistysalueita toteutettaessa.

Ajoneuvoliikenne tuottaa hiilidioksidipäästöistä tuntuvan osan, joskin liikenteen sähköistymisen ansiosta päästöjen suhteellisen osuuden ennustetaan laskevan, mutta kuitenkin vasta pitkällä aikavälillä. Kaavoitettavan alueen keskeinen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja hyvän saavutettavuuden alueella on yksi merkittävä ilmastomuutosta hillitsevä tekijä, ja etenkin jos hyvä joukkoliikenteen palvelutaso on tarjolla alueen asukkaille. Ilmastovaikutuksiltaan metsäkato on kielteinen ilmiö ja maankäytön suunnittelussa viherrakenteen, puuston ja metsäalueiden säilyttäminen sekä puuston istuttaminen nousevat myös vahvasti esille kaavahankkeissa. Kaavatyön kautta saadaan ratkaisut viherrakenteen merkityksestä.

Kaavoitusohjelman asemakaavojen vähähiilisyysmerkinnän perusteita on kehitetty siten, että ansaitakseen kyseisen merkinnän hankekorttiinsa on sen täytettävä seuraavat asiakokonaisuudet:

- saavutettavuus: alueen sijoittuminen MAL-2023 -suunnitelman ensisijaiselle asumisen vyöhykkeelle ja erityisesti sen sijainti palvelujen kuten päiväkodin, koulun ja lähikaupan läheisyydessä (koskee myös kaupan ja työpaikkojen alueita)
- joukkoliikenne: alueen sijainti hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueella mukaan lukien myös alueet, joiden tavoittaessa riittävä asukasmäärä hyvä palvelutaso on mahdollista toteuttaa, toisin sanoen juna-asema tai lähin bussipysäkki sijaitsee enintään 500 m etäisyydellä
- kaavatalous: alueen liitettävyyden edullisesti kunnallisteknisiin verkostoihin kuten esimerkiksi katuverkkoon ja vesihuoltoon sekä liittymismahdollisuus kaukolämpöön ja/tai alueen maaperän soveltuvuus maalämmön hyödyntämiseen.

ASEMAKAAVOJEN ERITYISLAATUISUUSKRITEERIT



ASUMINEN



ELINKEINOT JA PALVELUT



VIRKISTYS JA LIIKUNTAPALVELUT



VÄHÄHIILINEN



KULTTUURI- JA MAISEMA-ARVOT



LUONTOARVOT



MAANKÄYTTÖSOPIMUS

KAAVOITUSOHJELMAN ASEMAKAAVAHANKKEET

KESKINEN KIRKKONUMMI

- 1 KESKUSTA, JOKINIITTY (PALVELUT, ALOITUS 2025)
- 2 KESKUSTA, KIRKKOLAAKSON KAUPPAKESKUS (ASUMINEN JA LIIKETOIMINTA)
- 3 KESKUSTA, PEDERSINPORTTI (LIIKENNE, ALOITUS 2026)
- 4 KESKUSTA, RAJANOTKO (PALVELUT JA ASUMINEN)
- 5 KESKUSTA, VILLA HAGAN PUISTO (ASUMINEN JA KAUPPA)
- 6 LOUHOSRINNE, KILLINMÄKI (ASUMINEN, ALOITUS 2026)
- 7 TOLSA, ETELÄINEN JA POHJOINEN TOLSANPORTTI (LIIKETOIMINTA JA TYÖPAIKAT)

ETELÄINEN KIRKKONUMMI

- 8 KANTVIK, HUPISAARI (PALVELUT, ALOITUS 2026)
- 9 KANTVIK, KANTVIKIN KOULU (PALVELUT, ALOITUS 2025)
- 10 KANTVIK, PRIKIRANTA (ASUMINEN)
- 11 KANTVIK, PIPPURNIEMI (ASUMINEN, ALOITUS 2025)

ITÄINEN KIRKKONUMMI

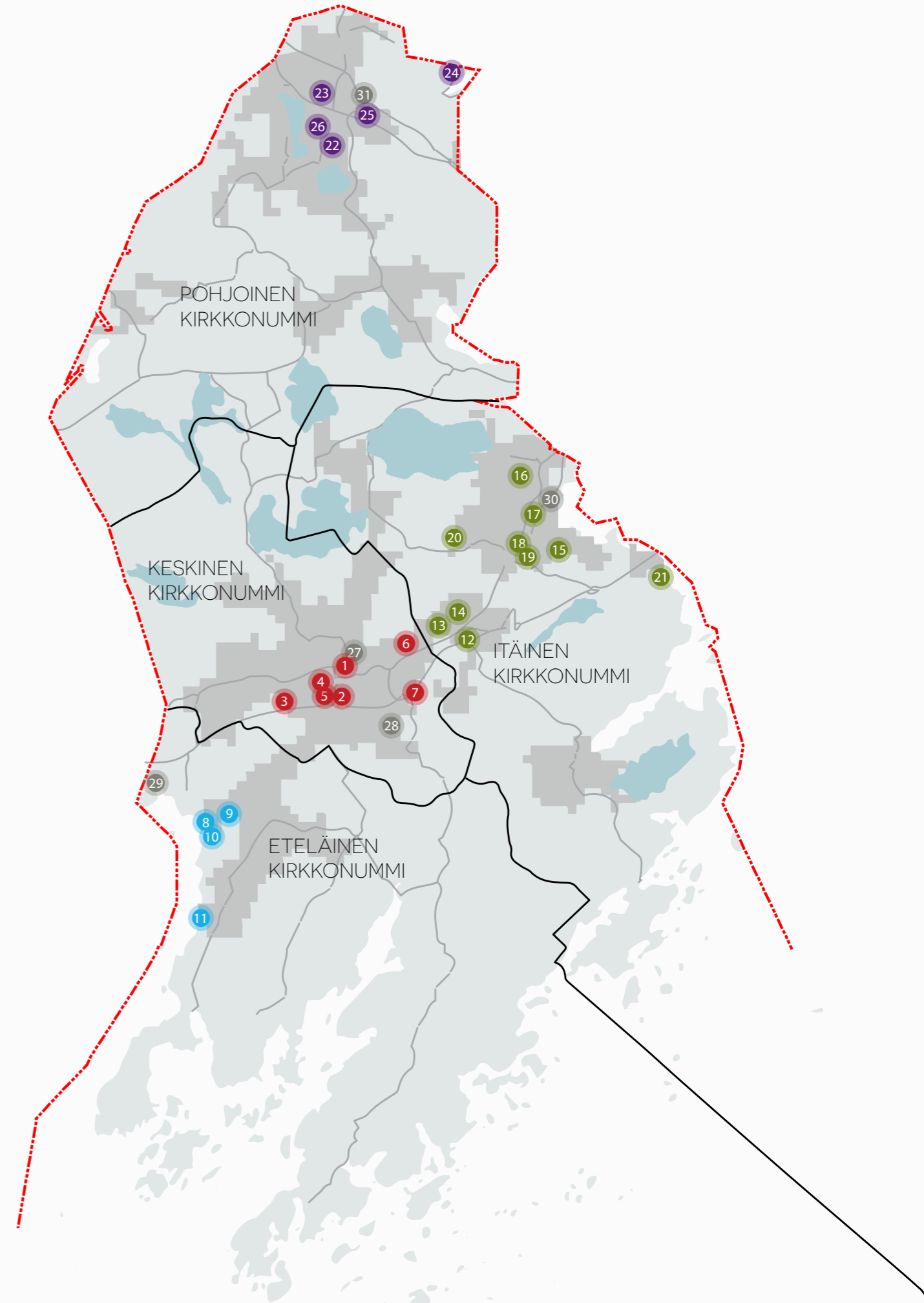
- 12 JORVAS, JORVAKSENKOLMIO (TYÖPAIKAT JA LIIKETOIMINTA, SUUNNITTELU JATKUU 2025–2026)
- 13 JORVAS, KVIS (ASUMINEN)
- 14 JORVAS, POHJOIS-JORVAS (ASUMINEN)
- 15 KARTANONRANTA, SIPULITIE (ASUMINEN, ALOITUS 2026)
- 16 LUOMA, TASSUMÄKI (ASUMINEN)
- 17 MASALA, MAJVIKINPORTTI (LIIKENNE JA TYÖPAIKAT, ALOITUS 2024)
- 18 MASALA, MASALAN ASEMANSEUTU (ASUMINEN, ALOITUS 2026)
- 19 MASALA, MASALANPORTTI II (ASUMINEN JA LIIKENNE)
- 20 MASALA, MUSTIKKARINNE (ASUMINEN)
- 21 SUNDSBERG, SARVVIKINRANTA (ASUMINEN)

POHJOINEN KIRKKONUMMI

- 22 VEIKKOLA, EERIKINKARTANO (ASUMINEN)
- 23 VEIKKOLA, PERÄLÄNKANNAS (LIIKENNE JA ASUMINEN)
- 24 VEIKKOLA, POHJOINEN SIIKAJÄRVI (PALVELUT)
- 25 VEIKKOLA, TURUNTIEN KORTTELI 126 (LIIKETOIMINTA, ALOITUS 2025)
- 26 VEIKKOLANPURO II (ASUMINEN)

ODOTUSKORIN ASEMAKAAVAHANKKEET

- 27 GESTERBY (ASUMINEN)
- 28 TOLSANJÄRVI (ASUMINEN)
- 29 PIKKALANLAHTI (TYÖPAIKAT)
- 30 SUVIMÄKI JA MAJVIK (ASUMINEN JA PALVELUT)
- 31 VEIKKOLANPORTTI (PALVELUT, LIIKETOIMINTA JA TYÖPAIKAT)



KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

JOKINIITTY

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Kirkkonummen liikekeskustan pohjoispuolella Gesterbyn kerrostaloalueen ja Kantohaan pientaloalueen eteläpuolella, hyvinvointikeskuksen itäpuolella ja puromaisen Jolkbyn joen äärellä. Hankkeen tavoitteena on toteuttaa uudentyypistä asukaslähtöistä erityisryhmien asumista kumppanuushankkeena. Toteutuksessa hyödynnetään mm. asumisen uusia innovaatioita ja tarjotaan asukkaille uudentyypisiä hyvinvointipalveluja. Hankkeen taustalla on Kirkkonummen kunnan osallistuminen mm. Aalto-yliopiston ja ympäristöministeriön vetämään MONIA-hankkeeseen, jonka yhteydessä kehitettiin erityisesti muistisairaiden asukkaiden asumista, osana ei-laitosmaista, integroitua asumista.

Alun perin hyvinvointikeskuksen paikalle oli määrä rakentaa oppimiskeskus pallokenttineen. Pallokentän

alue, jonne senioriasumista suunnitellaan, sijaitsee näkyvällä ja hyvin saavutettavalla paikalla. Uuden rakentamisen volyymin on oltava riittävän tehokasta, mutta samalla on otettava huomioon lähiympäristö. Paikan läheisyydessä on laajat virkistysalueet.

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

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



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

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

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

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

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

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

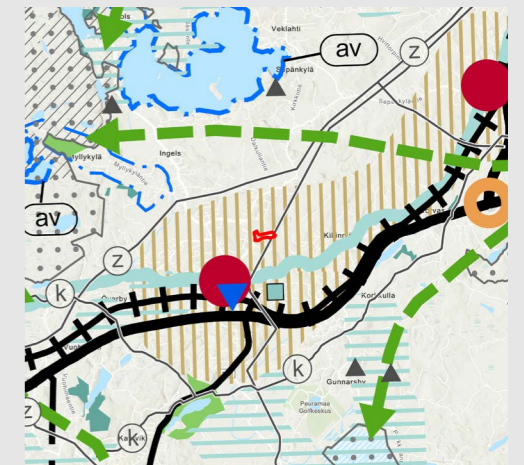
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

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

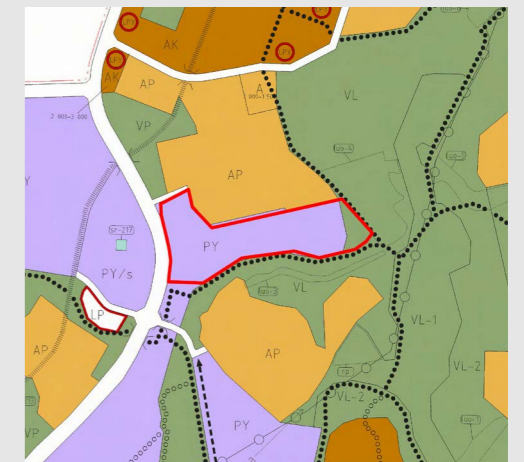
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

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

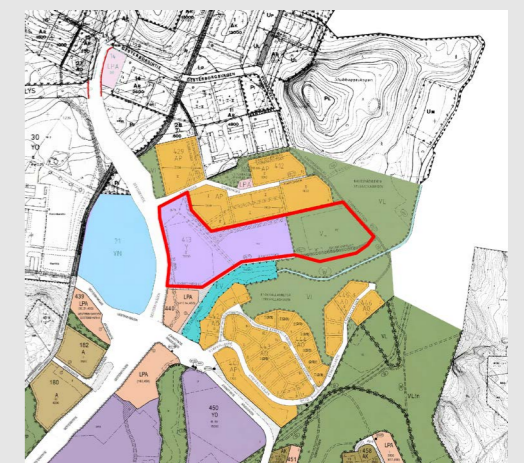
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKOLAAKSON KAUPPAKESKUS

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 23.4.2020 (§ 49). Hankkeeseen liittyviä viitesuunnitelmia on myös käsitelty kuntakehitysjaostossa ja kuntatekniikan lautakunnassa vuosina 2018, 2019 ja 2020. Lisäksi kunta ja maanomistajataho ovat solmineet asemakaavan käynnistämissopimuksen, joka päivitetään ennen kuin suunnittelua viedään eteenpäin. Hanketta ei ole edistetty aktiivisesti vuosina 2022 ja 2023.

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



Alustava rajaus

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

Kirkkonummentien silta toteutetaan nelikaistaisena ja se kytkeytyy kaavamutokseen. Sillan valmistuttua ajoneuvoliikenne sujuvoituu kauppakeskuksen kansi-pysäköintiin ja pysäköintilaitokseen. Niin ikään myös kävelijöiden yhteydet kauppakeskukseen paranevat siltarakenteeseen kuuluvien kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien sekä porras- ja hissiyhteyksien ansiosta. Matkakeskukseen asiakkaiden sujuvaan arkeen kuuluu myös helppo asiointi kaupallisissa palveluissa.



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

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

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella.

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

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

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

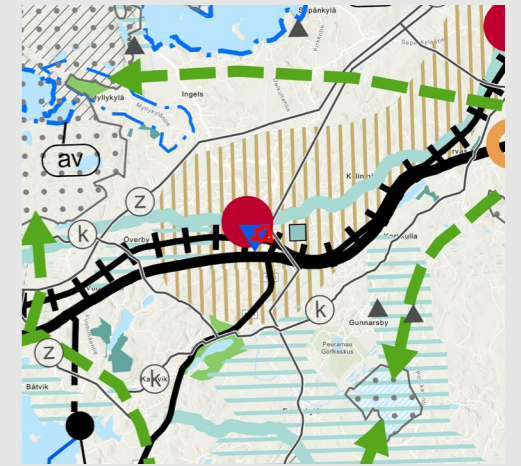
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

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

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kirkkonummentien sillan rakentaminen on vireillä.

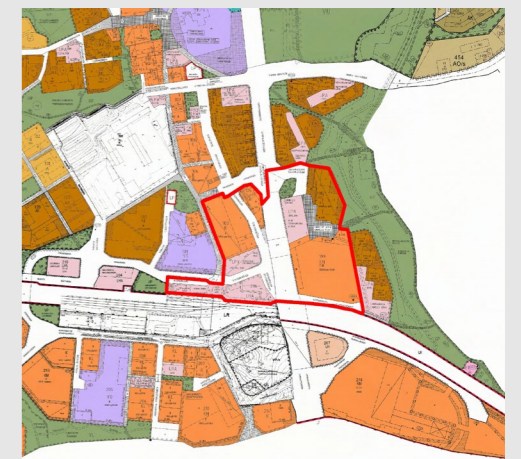
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskusten 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-aseமாகাavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

PEDERSINPORTTI

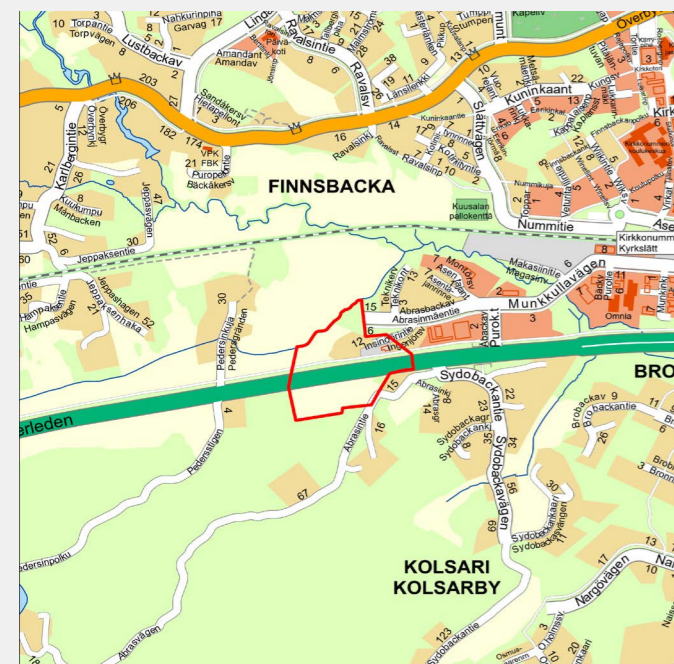
ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Länsiväylän varrella ja Kirkkonummen liikekeskustaan kuuluvan Abrasinmäen alueella. Se on rantaradan eteläpuolella liikekeskustan läntisin osa, jonka nykyinen maankäyttö on tilaa vaativan kaupan ja yritystoiminnan aluetta. Tässä hankkeessa tutkitaan nykyisen toiminnan laajentamista eli uusia tontteja kaupalle ja muulle yritystoiminnalle.

Hankkeen tavoitteena on edistää uuden Pedersinportin eritasoliittymän toteutumista Länsiväylälle, josta länsisuunnasta saapuva ajoneuvoliikenne on tarkoitus ohjata Abrasinmäentietä myöten liikekeskustaan. Eritasoliittymän toteuttaminen ajoittuneen 2030-luvulle ja sitä koskeva aluevaraus suunnitelma on laadittu vuonna 2017. Vuonna 2025 valmistuvassa Kantatien 51 yleissuunnitelmassa osoitetaan eritasoliittymän liikennejärjestelyt. Jotta yleissuunnitelma voidaan hyväksyä, edellyttää se liittymäalueen asemakaavoitusta, joka voidaan toteuttaa ilman yleiskaavan muuttamista (MRL 42 § 4. mom.).



Alustava rajaus

Pedersinportin eritasoliittymän toteutumisen myötä vaikutetaan ennakoivasti Kirkkonummentien ja Länsiväylän eritasoliittymän länsisuunnan liikennemäärään, jonka on ennustettu kasvavan tuntuvasti. Lisäksi tavoitteena on lännen suunnasta bussiliikenteen ohjaaminen uuden liittymän kautta Kirkkonummen matkakeskukseen, mikä parantaisi sen palvelutasoa vaihtopaikkana. Munkinmäentien parantamisen yhteydessä on tarkoitus toteuttaa mm. kaukobussiliikenteen pysäkit likimain asematunnelin kohdalla. Edellä kuvattu tarkoittaa, että nykyinen liikenneturvallisuudeltaan heikohko Purokummuntien liittymä Länsiväylällä poistuu. Niin ikään hanke mahdollistaa rautatien eteläpuoleisen Jepakseen alueen liikenteen järjestämisen Abrasinmäentielle.

Koska Pedersinportin eritasoliittymä toimii liikekeskustan läntisenä sisäänkäyntinä, on Abrasinmäentien varrelle toteutettavat uudet rakennukset oltava rakennustavaltaan edustavia.



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

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

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

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

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

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

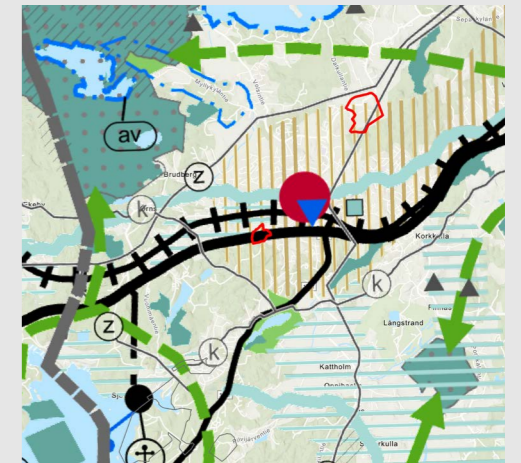
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

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

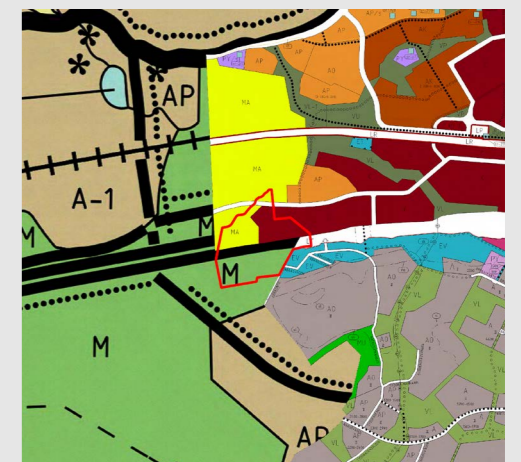
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Länsiväylän ja Purokummuntien risteysalueen liikenneturvallisuutta parantava tiesuunnitelma valmistui vuonna 2023 ja risteysalue parannetaan vuonna 2024. Uudet risteysjärjestelyt ovat väliaikaiset. Länsiväylän uuden liittymän (Pedersinportti) yleissuunnittelu ja YVA-tarkastelu on pantu vireille vuonna 2023. Lisäksi edellytykset rautatien eteläpuoleisen Jepakseen alueen asukkaiden kulkuyhteyksien järjestämiseksi liikekeskustaan ja Länsiväylälle paranevat huomattavasti nykytilanteeseen verrattuna.

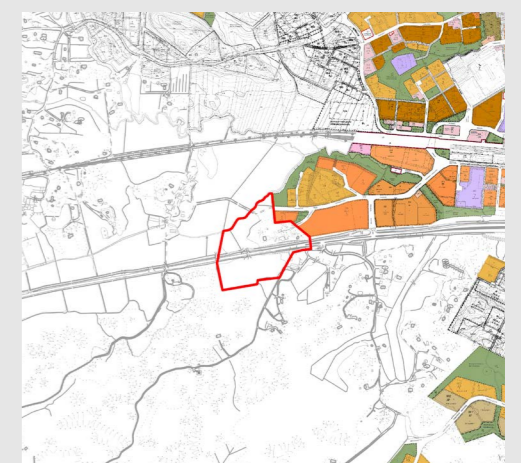
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote osayleiskaavayhdistelmästä



Ote asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

RAJANOTKONTIE

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI

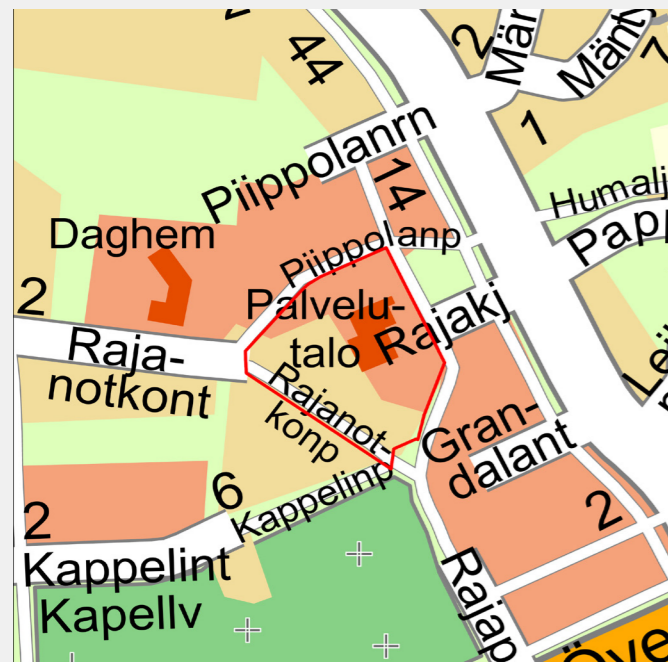


HANKKEEN KUVAUS

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

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

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



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

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

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

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

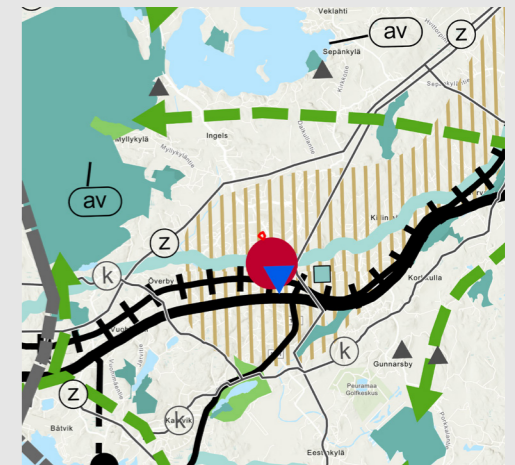
③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

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

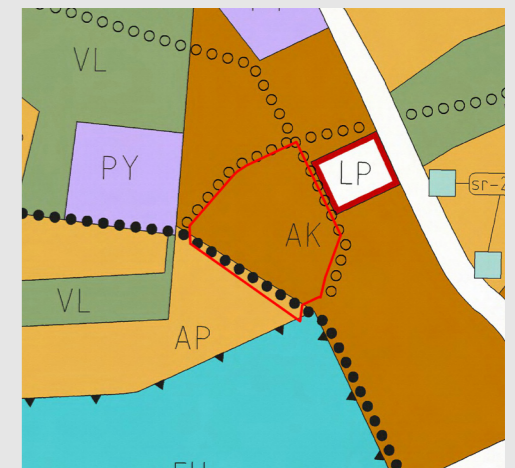
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

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

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

VILLA HAGAN PUISTO

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Kirkkonummen liikekeskustaan sijoittuvan hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ideasuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 26.10.2023 (§ 119). Hanke pohjaa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavaan (kv 26.2.2009, § 34) ja Kuntakeskuksen kehityskuvaan 2040 – urbaani kylä (kv 19.12.2016, § 127). Niin ikään hankkeen tausta-aineistoon lukeutuu vuonna 2016 järjestetyn liikekeskustan kehittämiseen tähdännyt toimeksianto, joskin alueen ideasuunnitelma poikkeaa toimeksiannon voittaneesta ehdotuksesta. Todettakoon, että Ervastianpuiston asemakaavana tunnettu hanke sisältyy tähän hankkeeseen.

Hanke on osaa suurempaa kokonaisuutta tähdäten liikekeskustan viihtyisyyden ja elinvoiman vahvistamiseen. Tavoitteena on keskustamaisen rakenteen tiivistämi-

nen pääosin koulukeskuksen ja entisen terveyskeskuksen vyöhykkeellä. Myös nykyisen kerrostalokorttelin maankäyttö uudistuu. Keskeiselle alueelle toteutetaan vehreä Villa Hagan puisto. Liikekeskustasta kehittyy vetovoimainen asumisen ja palvelujen alue, joka kytkeytyy sekä läheisen kirkon, kirkkotorin ja kirjaston muodostamaan kulttuuriympäristöön että asemanseutuun. Suojellut Villa Hagan pihapiirin rakennukset säilyvät.

Tavoitteena on suunnitella alueelle kerrostalojen lisäksi kaupunkipientaloja, mikä mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan eri elämänvaiheissa oleville. Edellisen lisäksi alueelle on tarkoitus toteuttaa uusi liikerakennus. Alueen väkiluku asettunee noin 2000 asukkaaseen. Myös uusia työpaikkoja syntyy.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

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

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

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

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hankkeen maa-alasta noin puolet on kunnan omistuksessa, jolle asumiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja.

Hanke ei ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, vaikka mitä todennäköisimmin uusi liikerakennus sekä uusien asuinrakennusten alimpiin kerroksiin osoitettava liiketila mahdollistaen uusien työpaikkojen syntymisen. Uudet asukkaat vaikuttavat myönteisesti Kirkkonummen liikekeskustan palvelujen monipuolistumiseen. Lisäksi hanke on ilmasto-

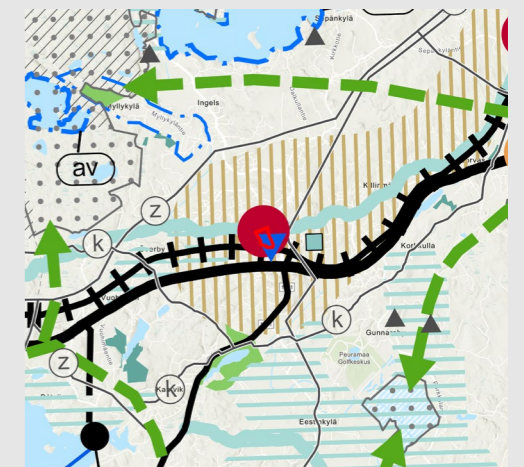
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

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

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

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

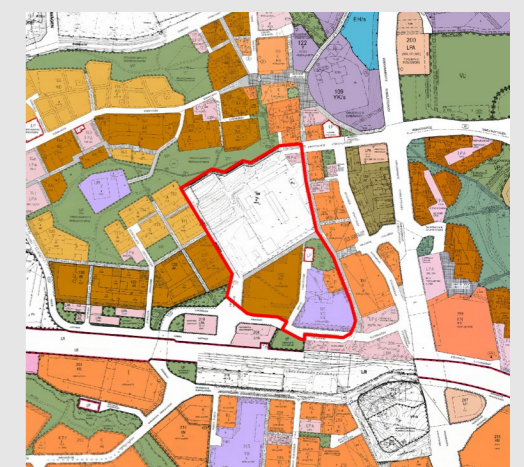
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

KILLINMÄKI

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

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

Tavoitteena on toteuttaa metsäinen pientalovaltainen asuntoalue siten, että tehokkaampi asuminen sijoittuu Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa osoitetun julkisten palvelujen alueelle, Vanhan Rantatien ja uuden kehämäisen yhteyden varrelle. Tarvittavilta osin yhteyden toteuttamiseen Gesterbyyn alueelle varaudutaan, joskaan sitä ei toteuteta kokonaisuudessaan tässä hankkeessa. Myös kunnan palvelutarpeet otetaan huomioon kaavaa laadittaessa. Vanha Rantatie on bussiliikenteen runkolinja. Suunnittelussa on niin ikään otettava huomioon Laajakallion ja Jorvaksen alueiden maankäyttö. Alue kytkeytyy Keskusmetsään ja siksi

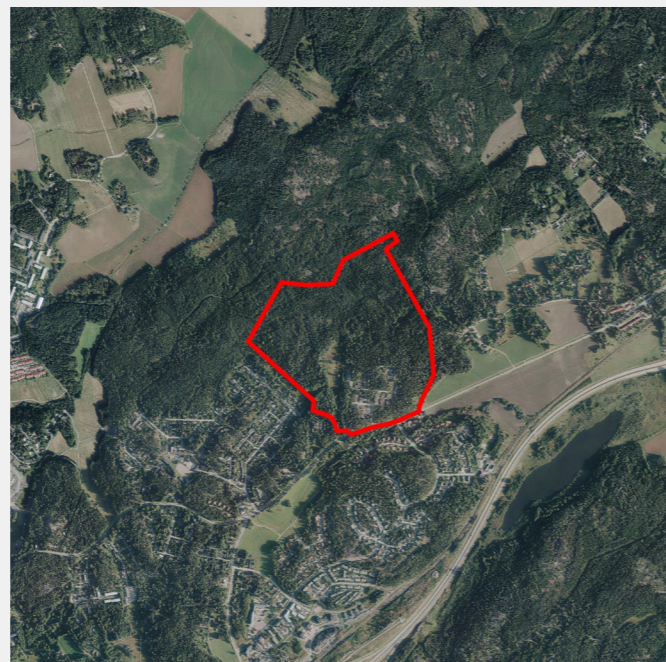
sen virkistyskäyttö ohjaustarpeineen on tärkeällä sijalla suunnittelussa.

Louhosrinteen uuden asuntoalueen ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Killinmäki. Vanhalle Rantatielle toteutettavasta uudesta risteyksestä rakennetaan kuntakeskuksen pohjoispuoleisen kehämäisen yhteyden (Vanha Rantatie - Gesterbyntie) ensimmäinen vaihe. Pitkällä aikavälillä uuden kadun kautta pyritään ohjaamaan merkittävä määrä ajoneuvoliikennettä sekä myös bussivuoroja kuntakeskuksen pohjoisilta asuntoalueilta Jorvaksen junaseisakkeelle ja Jorvaksenportin eritasoliittymään Länsiväylällä.

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



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

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

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

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

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

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

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

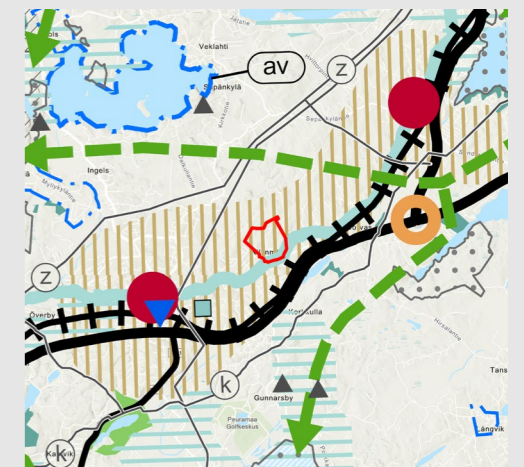
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueen luontoarvot selvitetään. Pää tavoite on luonnonläheinen, laadukas ja viihtyisä uusi asuntoalue, joka kytkeytyy laajaan Keskusmetsään.

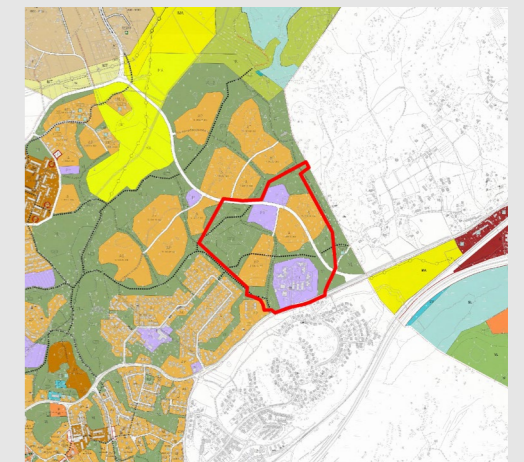
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

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

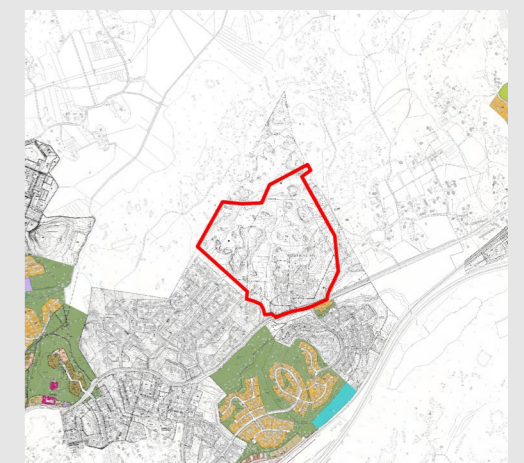
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

TOLSANPORTTI

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



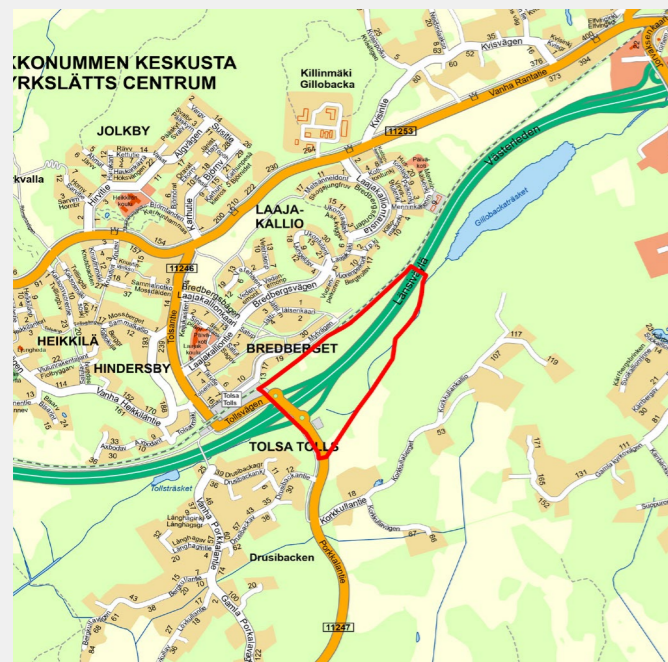
HANKKEEN KUVAUS

Hanke käsittää kaksi asemakaavaa: eteläisen ja pohjoisen Tolsanportin. Ne sijaitsevat rantaradan eteläpuolella Tolsan junaseisakkeen läheisyydessä Länsiväylän molemmin puolin. Molempien hankkeiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat sekä valmisteluaineistot on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 25.4.2024 (§ 33 ja 34). Hankkeen valmisteluaineistot olivat nähtävillä keväällä 2024.

Hankkeen tavoitteena on hyvän näkyvyyden ja saavutettavuuden alueelle sijaitsevan Tolsanportin eritasoliittymän lähiympäristön kehittäminen kaupan ja yritystoiminnan alueena. Hankkeen lähtötietona on selvitetty uuden yritysalueen liikenteellistä toimivuutta ja miten uuden toiminnan edellyttämät liikennejärjestelyt toteutetaan. Niin ikään alueelle laaditun luonto-

selvityksen asettamat rajoitukset maankäytölle ovat tiedossa.

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



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

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

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen lähialueella, joskin eteläisen alueen vesihuollon toteuttaminen on haasteellista. Hanke edellyttää uutta katurakentamista sekä luonnollisesti uusien liittymien toteuttamisen. Hyvän saavutettavuuden alue kiinnostanee elinkeinoelämää.

Alueella joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

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

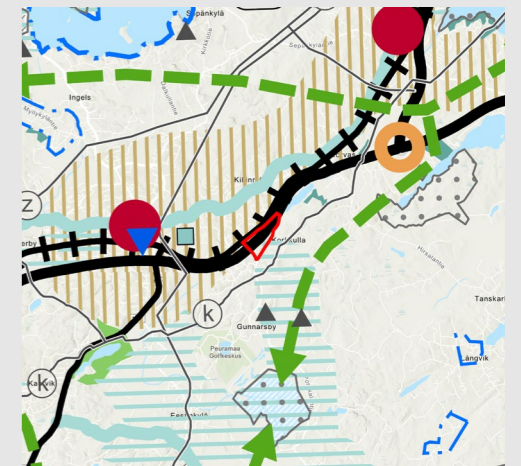
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeella ei ole virkistyksellisiä tavoitteita. Keskeisen ja näkyvän sijaintinsa takia alueen uudisrakennusten julkisivukäsittely on tehtävä taiten. Aluetta koskeva luontoselvitys on laadittu etupainotteisesti.

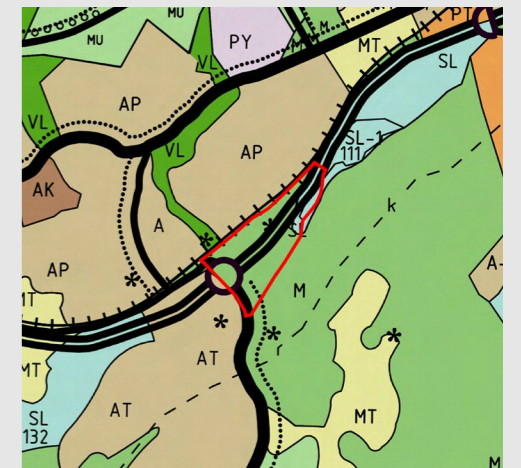
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Uuden toiminnan edellyttämien liikennejärjestelyjen toimivuus on varmistettava.

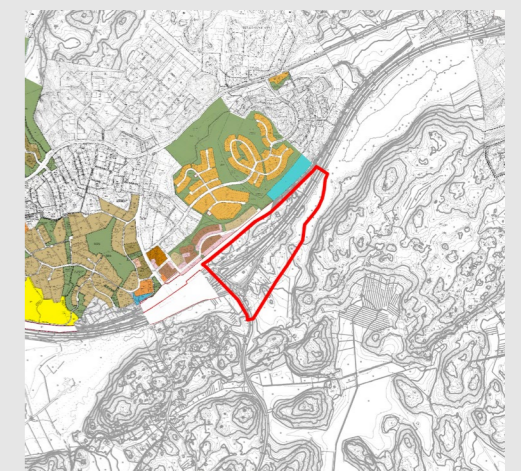
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-aseமாகাavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ETELÄINEN KIRKKONUMMI

HUPISAARI

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI

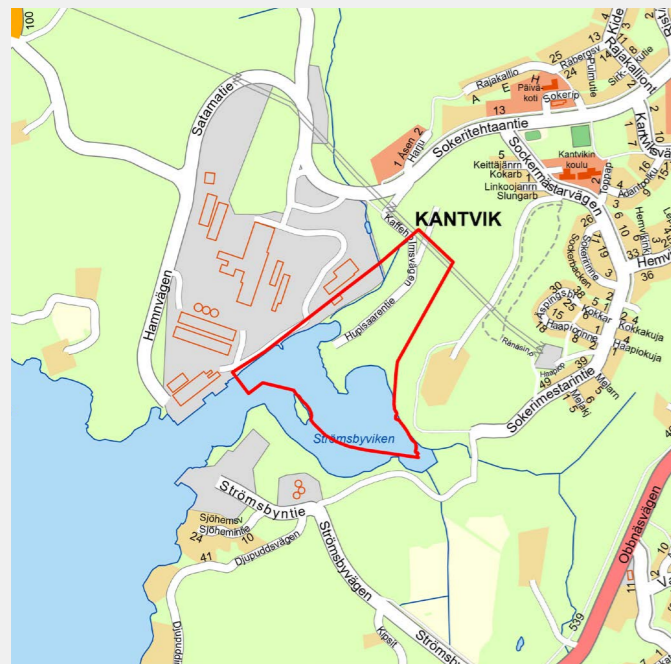


HANKKEEN KUVAUS

Kantvikin osayleiskaavassa ratkaistaan Hupisaaren alueen maankäytön periaatteet. Hanke tähtää Kantvikin keskustan tuntumassa sijaitsevan pienvenesataman toiminnallisuuden parantamiseen sekä virkistysaluevyöhykkeen toteuttamiseen.

Alue sijaitsee Kantvikin keskustan länsipuolella ja Strömsbyvikenin lahden läheisyydessä. Sen itäpuolella on keskusta lähialueineen ja länsipuolella on Kantvikin teollisuusalue. Alue tukeutuu Kantvikin ja kuntakeskuksen palveluihin. Suunnittelussa on otettava huomioon Porkkalanniemeltä Meikon luonnonsuojelualueelle johtava viheryhteys, joka sijoittuu pienvenesataman itäpuoliselle vyöhykkeelle.

Tavoitteena on monipuolistaa Kantvikin keskustan palveluja. Hupisaaren pienvenesatama halutaan avata nykyistä paremmin kuntalaisille matkailijoille. Tavoitteena on monipuolistaa sataman palveluja, virkistyskäyttöä, lisätä venepaikkoja sekä parantaa alueen nykyistä ilmettä. Veneilijät voivat hyödyntää olemassa olevaa syväväylää merelle. Nykyisen venesataman uudistaminen on taloudellisesti järkevää samalla kun esimerkiksi venepaikoille on kysyntää. Prikirannan asemakaavan mahdollinen Asuntomessualue vaatii myös Hupisaaren alueen kehittämistä.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Pienvenesataman kehittäminen on osin myös seudullista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on hyvin saavutettavalla alueella ja joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Joukkoliikennetarjonnan parantaminen nostaa koko Kantvikin alueen palvelutasoa. Alueen tuntumassa on kunnallistekniset verkostot. Katu- rakentamisen, virkistysreittien ja vesihuollon järjestäminen on kustannuksiltaan merkittävä. Tällä hetkellä Suomen Sokeri Oy toimittaa käyttöveden pienvenesataman käyttöön.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hankkeella on vähäinen elinkeinopoliittinen merkitys, mutta matkailun näkökulmasta Kirkkonummelle merkittävä.

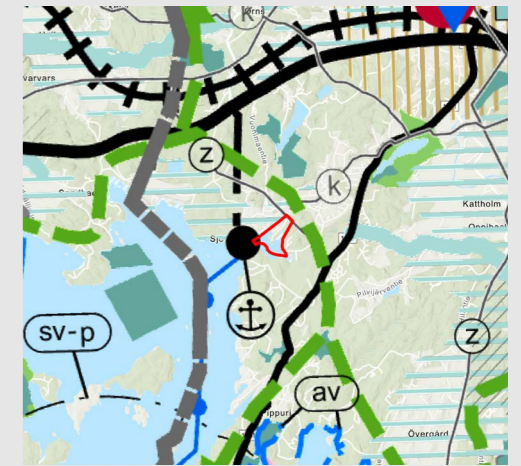
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueen luontoselvitys laaditaan. Maankäytön suunnittelussa on huolehdittava, että alueen läheisyydessä kulkeva riistaeläinten kulkuyhteys (viheryhteys) säilyy toimivana, mikä monipuolistaa myös kuntalaisten virkistysyhteyksiä. Hupisaaren virkistyskäytön lisääminen ja ranta-alueen avaaminen on tärkeää asukkaiden viihtyisyyden näkökulmasta: kunnan asukkaille ja muille matkailijoille mahdollistuu uusi yhteyskohta merelle.

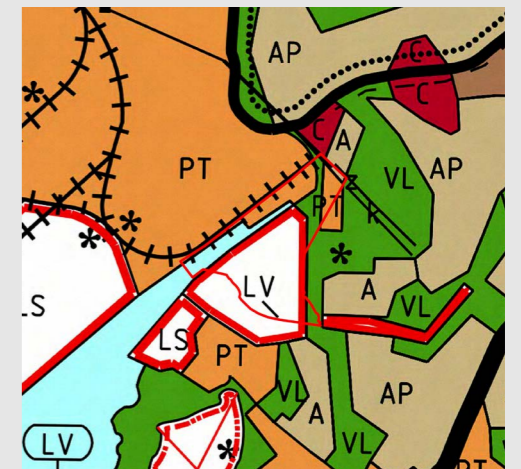
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Pienvenesataman kehittäminen edellyttää osittain Strömsbyvikenin -lahden ruoppaamista.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote lähialueen kaavatilanteesta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ETELÄINEN KIRKKONUMMI

KANTVIKIN KOULU

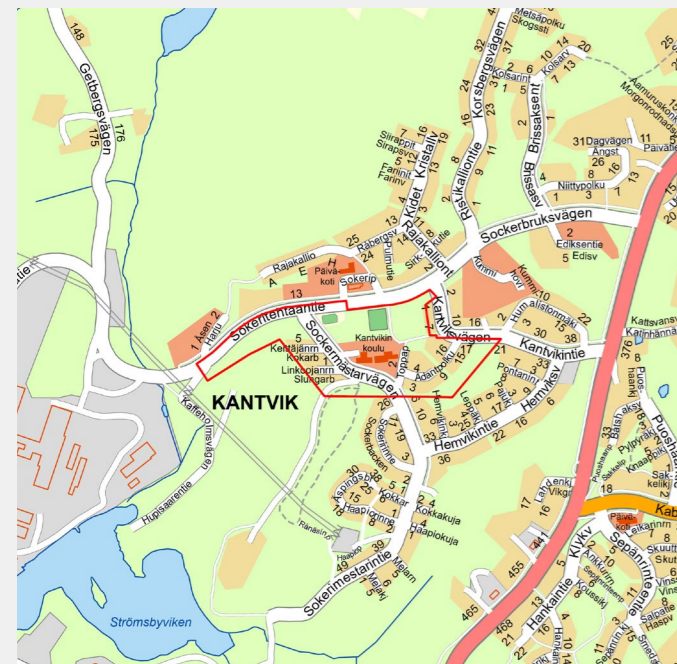
ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Kantvikin koulun laajentaminen tai korvaaminen uudella rakennuksella edellyttää nykyisen koulutontin asemakaavan päivittämistä. Edellä kuvatut ratkaisut saadaan, kun vireillä oleva koulun hankesuunnitelma valmistuu. Alueen maankäyttö suunnitella rinnatusten koulusuunnittelun kanssa, mikä edellyttää asemakaavan muuttamista ja päivittämistä. Suunnittelualueeseen kuuluvat siksi myös koulun länsipuoleiset asuinkorttelit, joiden nykyinen maankäyttö tosin vain todennetaan päivitettävään asemakaavaan kuten myös toteutettujen liikuntapalvelujen toiminnot.

Hanke tähtää pitkälle tulevaisuuteen osoittamalla koulutontille riittävä rakennusoikeus sekä sen edellyttämät ulkotoiminnot. Lisäksi suunnittelussa otetaan huomioon läheiset liikuntapalvelut niin, että ne ovat luontevasti koululaisten käytettävissä kuten myös koulun aktiivinen iltakäyttö tarvittavine huoltoyhteyksineen ja pysäköintialueineen.



Alustava rajaus

Alue sijaitsee Kantvikin keskustan ytimessä. Tavoitteena on toteuttaa koulu Kantvikin keskustaa täydentävänä sitä elävöittäen. Kaavatyössä tutkitaan muiden muassa koulun ajoneuvoliikenteen järjestämistä joko Sokeritehtaantieltä tai Sokerimestarintieltä, jota myöten suunnitellaan toteutettavan bussilinja Kantvikin keskustasta Prikirannan ja Jollarannan alueille. Molempien uusien asuntoalueiden maankäyttö osoitetaan vireillä olevassa Kantvikin osayleiskaavassa ja niille sijoittuvan asutorakentamisen myötä koululle saadaan uusi joukko koululaisia.

Rakennuksen suunnittelussa hyödynnetään uusimmat innovaatiot kuten esimerkiksi mahdollisuudet hyödyntää uusiutuvaa energiaa alueen kaukolämmössä, autojen yhteiskäytössä ja joukkoliikenteen järjestämisessä.



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on hyvin saavutettavalla alueella ja alueella joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Joukkoliikennetarjonnan parantaminen nostaa koko Kantvikin alueen palvelutasoa. Alue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hankkeella on vähäinen elinkeinopoliittinen merkitys. Koulu sijoittuu kunnan omistamalle maalle, mutta koululaiset tuovat eloa Kantvikin keskustaan.

Mikäli alueen rakennukset toteutetaan massiivipu- ja puurakenteisina, on hanke ilmastonäkökulmasta kannattava.

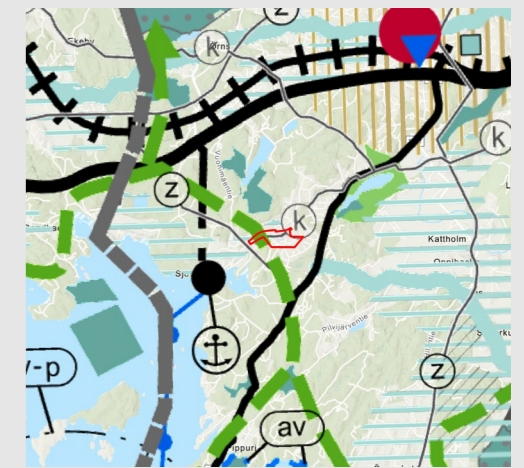
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueen luontoselvitys laaditaan tarvittaessa, lisäksi hankkeen yhteydessä tutkitaan myös liikenteen järjestäminen sekä yhteensovitetaan mahdollisuuksien mukaan koulun toiminnot yhteen läheisten liikuntapalvelujen kanssa.

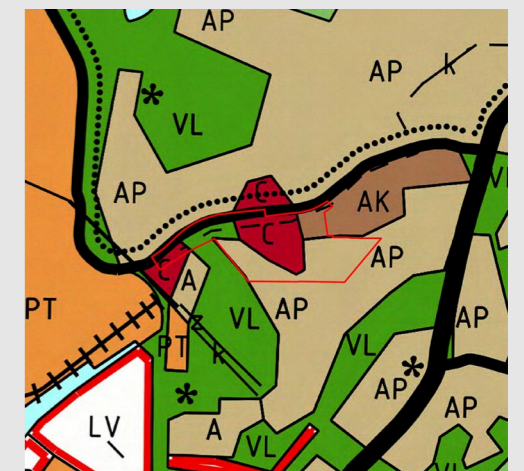
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Tavoiteltu maankäyttö todennetaan vireillä olevassa Kantvikin osayleiskaavassa. Kantvikin koulun laajentamisessa tai sen korvaamisessa uudella koululla on otettava huomioon osayleiskaavan mahdollistava oppilasmäärän kasvu. Sokeritehtaantien ja Sokerimestarintien risteysalueen toimivuus selvitetään tilanteessa, jossa bussiliikenteen runkolinja johdetaan kyseisen risteuksen kautta etelänsuuntaan. Niin ikään Sokerimestarintien mahdollinen leventäminen selvitetään.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote lähialueen kaavatilanteesta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ETELÄINEN KIRKKONUMMI

PRIKIRANTA

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 22.3.2012 (§ 23). Asemakaavatyö on edennyt 2016 kaavaehdotusvaiheeseen. Kunnanvaltuusto on kokouksessaan 17.6 §57 päättänyt hakea alueelle Asuntomessuja. Kaavatyötä jatketaan nyt valtuuston päätöksen pohjalta tavoitteena suunnitella aluetta mahdollisia Asuntomessuja varten.

Alue sijaitsee Pikkalanlahdella, Strömsbyvikenin lahden rannalla Strömsbyntien molemmin puolin, noin kahden kilometrin etäisyydellä Kantvikin keskustasta. Etäisyys kuntakeskukseen on hieman yli viisi kilometriä. Alue tukeutuu Kantvikin ja kuntakeskuksen palveluihin.

Tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle merellinen asuntoalue ja vetovoimainen rantabulevardi venepaikkoineen. Uusi asuinalue sijoittuu olemassa olevan sataman lähiympäristöön. Alueelle tulee pientalorakentamista sekä kerrostalorakentamista. Tavoitteena on kehittää Strömsbyn alueesta uniikki asumisen ja merellisen elämäntyylin keskus, joka kytkeytyy mielenkiintoisesti ympäröivään tehdas ja satamamiljööseen. Nykyinen satamatoiminta säilyy alueella.

Prikirannan asemakaavaehdotus oli nähtävillä vuonna 2016. Kaavaehdotuksen perusrakenne säilyy ja laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia tullaan hyödyntämään seuraavassa vaiheessa. Asemakaavoitusta jatketaan laatimalla tarkistettu kaavaehdotus.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

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

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

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

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

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on elinkeinopoliittisesti merkittävä, sillä koko Strömsbyvikenin alueelle on tarkoitus kehittää seudullinen veneilyalan keskittymä. Toteutuessaan sillä on myönteinen vaikutus kunnan vetovoimaisuudelle ja kuntakudalle. Lisäksi uudet asukkaat vaikuttavat myönteisesti palvelujen monipuolistumiseen mahdollisesti Kantvikissa ja Kirkkonummen liikekeskuksessa.

Hanke sijoittuu osin kunnan omistamalle maalle, jolle asumiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja. Vuonna 2016 valmistuneessa kaavaehdotuksessa oli liki 20 pientalotonttia kunnan omistamalle alueelle.

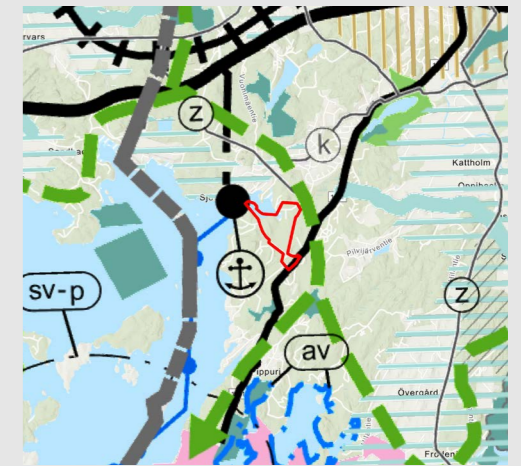
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

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

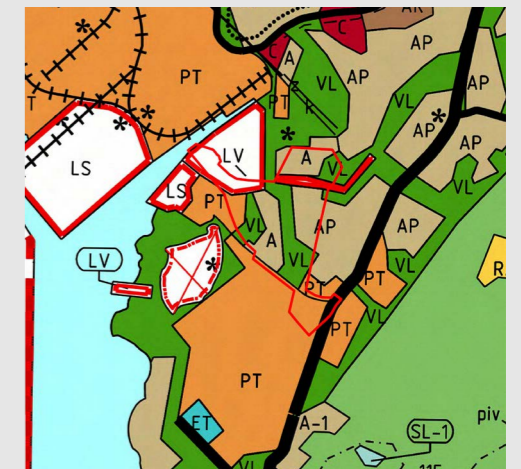
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

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

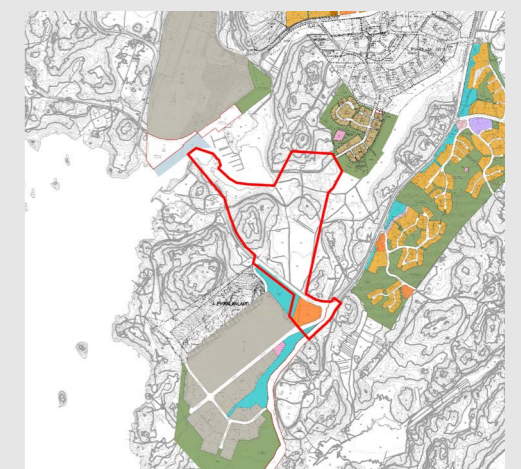
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote lähialueen kaavatilanteesta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ETELÄINEN KIRKKONUMMI

PIPPURNIEMI

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Upinniementien vyöhykkeellä, Kantvikin keskustan eteläpuolella, noin 3,5 kilometrin etäisyydellä. Kuntakeskukseen on etäisyyttä noin kahdeksan kilometriä. Alue tukeutuu Kantvikin keskustan ja kuntakeskuksen palveluihin.

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

Tavoitteena on toteuttaa täydentävää ja korkealaatua asuntorakentamista siten, että alueen ympäristöarvot säilyvät. Rantavyöhyke kuuluu merenrannan huvila-asutuksen muodostamaan aluekokonaisuuteen,

jonka ominaispiirteiden säilyttäminen edellyttää maankäytön yhteensovittamista alueen kulttuuri- ja maisema-arvojen kanssa.

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

Tavoitteena on lisätä bussivuoroliikennettä Upinniementiellä siinä vaiheessa, kun tien vaikutuspiirissä on riittävä väestömäärä.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

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

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien tai sen lähialueelle toteutuvien kunnallisteknisten verkostojen läheisyydessä. Niinpä alue on kohtuullisin kustannuksin liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin. Alueella toimii vesiosuuskunta, jonka vesihuoltoverkostoa hyödynnetään kunnallistekniikan rakentamisessa ja se siirtyy Kirkkonummen Veden toiminta-alueeksi kaavan lainvoimaisuuden myötä. Joukkoliikenteen palvelutason on kohtalainen. Kantvikin alueen kehittäminen tähtää alueen joukkoliikenteen palvelutason parantamiseen. Hanke saattaa edellyttää alueelle johtavan Upinniementien risteyksen parantamista.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu osin kunnan omistamalle maalle, jolle mahdollisesti toteutettava asumiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja. Hanke ei ole elinkeinopoliittinen, sen sijaan hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu etenkin, jos uudisrakentaminen toteutetaan puu- ja massiivipuurakenteisina sekä lisäksi, jos kasvavan metsän pinta-ala kaavassa maksimoidaan. Muodostettavien tonttien kalliopinnan ja puuston säilyttämiseen otetaan kantaa kaavamääräyksin.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

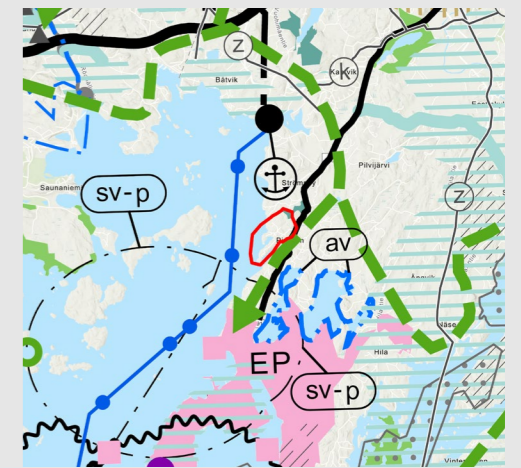
Alueella on virkistysellisiä arvoja ja sen suunnittelussa on huomioitava ranta-alueen potentiaali virkistyksessä.

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

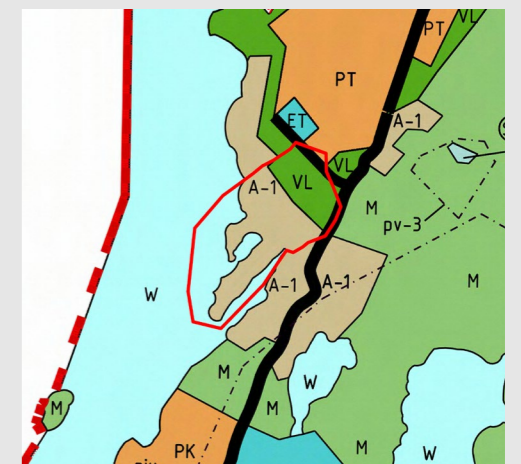
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Pippurniemen maankäyttö todennetaan vireillä olevassa Kantvikin osayleiskaavassa. Kantvikin koulun laajentamisessa tai korvaamisessa uudella koululla on otettava huomioon osayleiskaavan mahdollistava oppilasmäärän kasvu.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote kantakartasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

JORVAKSENKOLMIO

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



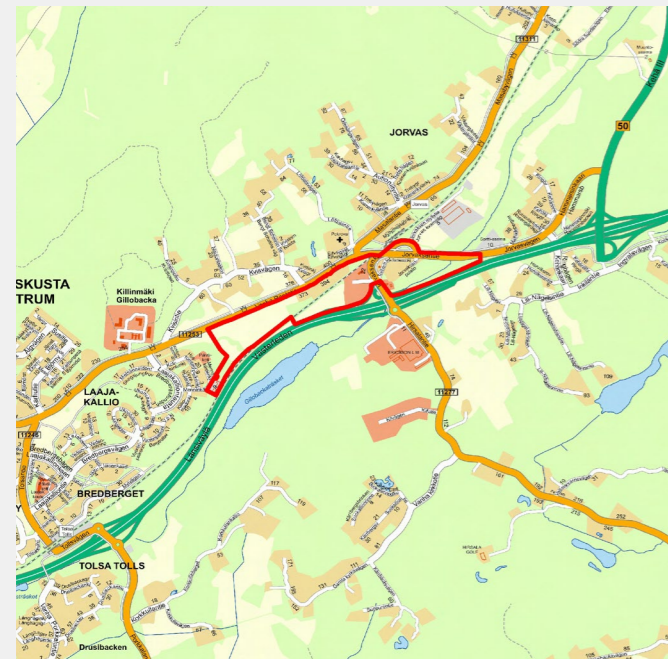
HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen tavoiteasettelu tehdään suunnittelun käynnistyessä laadittujen kehityskuvien mukaisesti. Hanke on perusteltua panna vireille, kun tiedossa on riittävä määrä alueelle sijoituvia yrityksiä. Kunnan maankäytön kehityskuvan lisäksi aluetta koskee ennen Sundsbergin osayleiskaavan käynnistämistä laadittu alueellinen kehityskuva käsittäen myös suunnittelualueen.

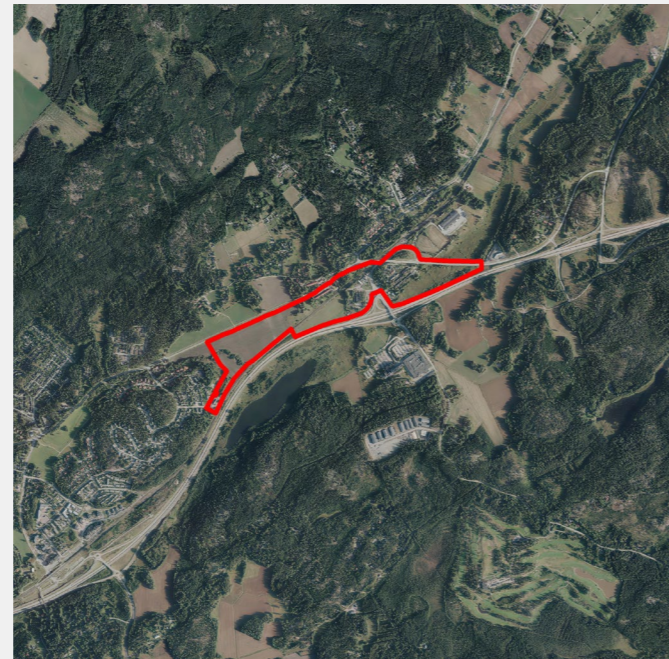
Hanke koskee Länsiväylän (kantatie 51) ja Vanhan Rantatien välistä aluetta, joka Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Osayleiskaava mahdollistaa kaupan palvelukeskittymän (liiketilaa 26 000 m²) sijoittamisen alueelle. Radan pohjoispuolelle, Vanhan Rantatien kulttuurimaiseman tuntumaan voidaan sijoittaa täydentävää asuinrakentamista. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Jorvaksen junaseisake avattiin parannettuna vuonna 2021. Aluetta koskeva meluselvitys valmistui vuonna 2022.

Rantaradan eteläpuolella, Länsiväylän varrella ja Jorvaksenportin risteysalueen tuntumassa sijaitseva kaupan ja työpaikkojen alue on saavutettavuuden hyvä. Sijainti näkyvällä paikalla on toteutettava kaupunkikuvallisesti laadukkaana. Mikäli kaupan painoarvo hankkeen tavoiteasettelussa vähenee, voi alueen uusi maankäyttö painottua monipuoliseen yritystoimintaan ja vapaa-ajan palveluihin. Tavoitteena on toteuttaa Jorvaksen asukkaiden lähikauppa alueelle. Se palvelisi myös Länsiväylällä liikennöiviä, sillä asiointi on tarkoitus järjestää sujuvaksi. Tavoitteena on radan pohjoispuoleisen asumisen alueen täydennysrakentaminen.

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



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

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

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

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

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

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

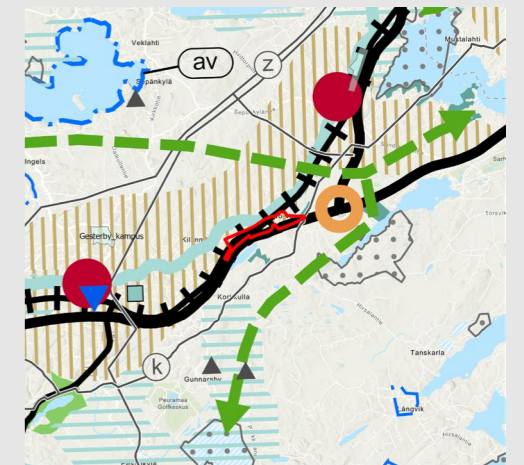
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

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

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kunta järjesti vuonna 2011 Jorvaksenkolmion alueesta tontinluovutuskilpailun. Voittaneen ehdotuksen laati Lemminkäinen Talo Oy (vuoden 2018 alussa yhtiö on fuusioitu YIT-konserniin).

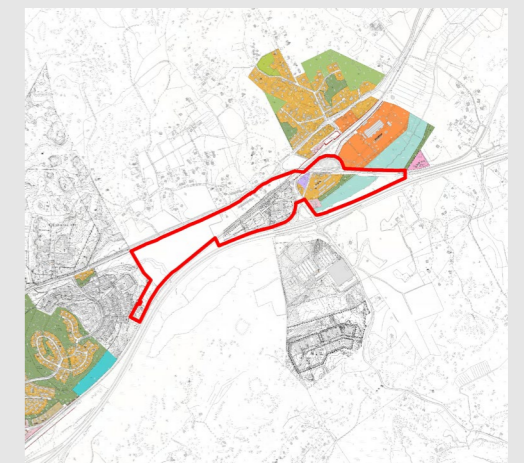
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Jorvas-Inkilän osayleiskaava



Ote ajantasa-asemakaavasta



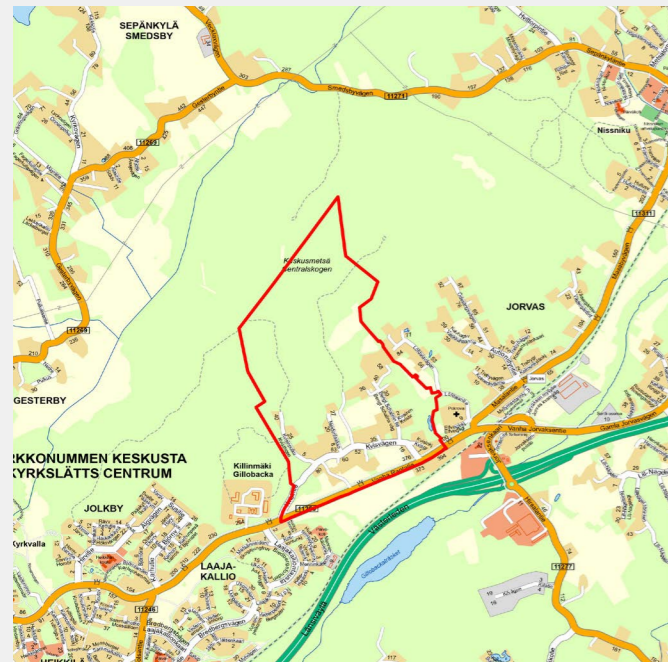
HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kuntatekniikan lautakunnassa 28.9.2017 (§ 45). Länsi-Jorvaksen kaava valmisteluaineistosta (ytl 22.1.2015, § 5) saadun palautteen johdosta hanke on jaettu kahdeksi: Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen kaavahankkeiksi. Kvisin kaavaehdotus (kh 29.3.2020, § 108) oli nähtävillä keväällä 2020.

Alue sijaitsee rantaradan varressa Kirkkonummen kuntakeskuksen ja Masalan välisellä vyöhykkeellä. Ajoneuvoliikenne soljuu sujuvasi suunnittelualan läheisen eritasoliittymän kautta Länsiväylälle, josta moottoritie johtaa niin kuntakeskukseen kuin Helsingin keskustaan sekä edelleen Kehä III myöten idän suuntaan. Myös yhteys Masalaan on toimiva.

Alueen laajuus on lähes 130 hehtaaria. Kirkkonummen kunta on alueen suurin maanomistaja. Pienmaanomistajien hallinnassa alueesta on noin puolet alueesta.

Hankkeen tavoitteena on tehostaa Jorvaksen asemanseudun lähialueen maankäyttöä. Pientalovaltainen täydennysrakentaminen käsittää myös olemassa olevaan rakenteeseen liittyvät uudet asumisen alueet mahdollistaen kodit noin 500 uudelle asukkaalle. Tavoitteena on myös selkeyttää Jorvaksen kylärakennetta, toteuttaa uusia virkistysalueita- ja reittejä sekä säilyttää kulttuuriperintökohteet ja alueen viljelymaat. Lisäksi turvataan olemassa olevan maatalan toiminta jatkuminen.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

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

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on hyvin saavutettavalla alueella, tosin suurin osa alueesta ei ole vesihuollon piirissä, mutta alueen liittämisen verkostoon on toteutettavissa. Paikoin maasto-olosuhteiden takia mm. katurakentaminen ja hulevesien käsittely edellyttää laadukasta toteuttamista. Alueen täydennysrakentaminen edellyttää merkittäviä kunnallisteknisiä investointeja. Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä: Jorvaksen junaseisake ja Vanhan Rantatien bussipysäkit ovat kävelyetäisyydellä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

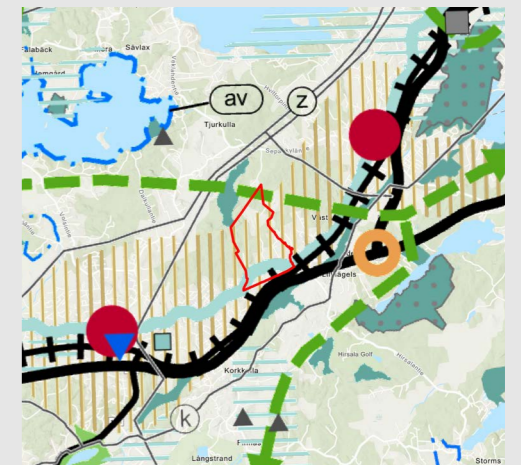
Hanke sijoittuu osin kunnan omistamalle maalle, jolle asumiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle joko myynti- tai vuokratuloja. Myös alueen yksityisomistuksessa oleville kiinteistöille osoitetaan merkittävä määrä uusia tontteja asumiseen. Hanke ei ole elinkeinopoliittinen, joskin uudet asukkaat vaikuttavat myönteisesti palvelujen monipuolistumiseen kunnassa. Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

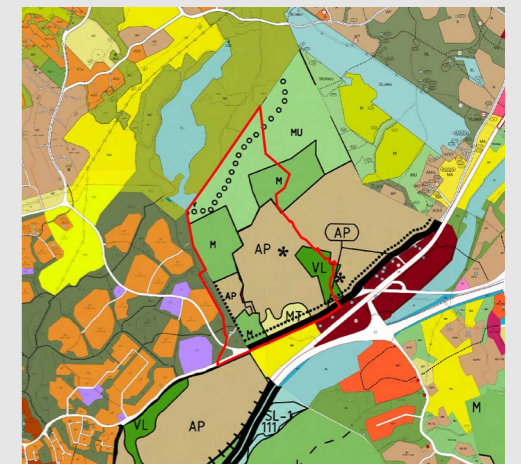
Hankkeen luontoarvot on selvitetty ja merkittävät kohteet osoitetaan kaavakartalla. Uudenaan maakuntakaavan viheryhteystarve huomioidaan suunnittelussa. Alueen Ulkoiluyhteyksiä parannetaan erityisesti Keskusmetsän alueella. Niin ikään alueen itäosaan toteutettava uusi puistoalue lisää asukkaiden virkistysmahdollisuuksia merkittävästi.

Alueen arkeologinen inventointi ja rakennetun kulttuuriympäristön inventointi on tehty. Suojeluarvoja sisältävien rakennusten ja kulttuuriympäristökokonaisuuksien asema turvataan laadittavassa kaavassa.

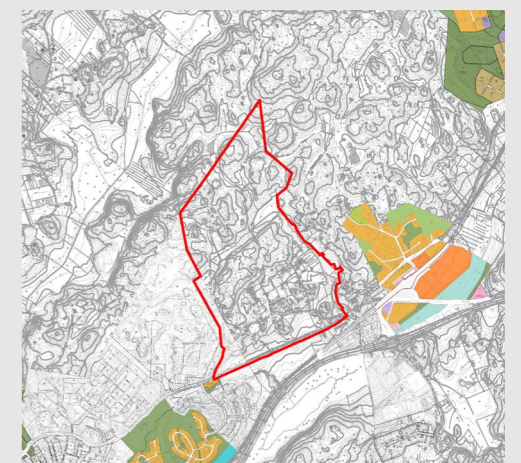
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote osayleiskaavayhdistelmästä



Ote alueen asemakaavatilanteesta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

POHJOIS-JORVAS

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kuntatekniikan lautakunnassa 28.9.2017 (§ 44). Länsi-Jorvaksen kaavan valmisteluaineistosta (ytl 22.1.2015, § 5) saadun palautteen johdosta hanke on jaettu kahdeksi: Pohjois-Jorvaksen ja Kvisin kaavoiksi. Pohjois-Jorvaksen kaavaehdotus (kh 29.3.2020, § 109) oli nähtävillä keväällä 2020.

Jorvas junaseisakkeineen sijaitsee rantaradan varressa Kirkkonummen kuntakeskuksen ja Masalan välisellä vyöhykkeellä. Ajoneuvoliikenne soljuu sujuvasi suunnittelualueen läheisen eritasoliittymän kautta Länsiväylälle, josta moottoritie johtaa niin kuntakeskukseen kuin Helsingin keskustaan sekä edelleen Kehä III myöten idän suuntaan. Myös yhteys Masalaan on toimiva.

Rantaradan pohjoispuolella sijaitsevan suunnittelualueen laajuus on lähes 160 hehtaaria ja se ulottuu pohjoisosaltaan Keskusmetsän alueelle. Kirkkonummen kunta on alueen suurin yksittäinen maanomistaja. Pienmaanomistajien hallinnassa on kuitenkin yli puolet alueesta.

Maankäytön tavoitteena on tehostaa Jorvaksen asemanseudun lähialueen maankäyttöä kaavoittamalla asuntoja noin 600 uudelle asukkaalle, selkeyttää Jorvaksen alueen yhdyskuntarakennetta ja virkistysreittejä sekä säilyttää suojelemalla tärkeimmät kulttuuriperintökohteet. Jorvaksen junaseisake ja Vanhan Rantatien bussipysäkit ovat alueelta kävelyetäisyydellä. Vuonna 2018 laaditaan kaavahanketta edistävät yleissuunnitelmat.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista. Osa uudesta asuinrakentamisesta sijaitsee Kirkkonummen yleiskaavan 2020 maa- ja metsätalousalueella. Poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltavissa, jotta Jorvaksen junaseisakkeen käyttäjämäärä kasvaisi.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on hyvin saavutettavalla alueella sekä osin kunnallisteknisten verkostojen piirissä ja täydennysrakentamisaalueet sijaitsevat niiden lähituntumassa. Paikoin maasto-olosuhteiden takia mm. katurakentaminen edellyttää laadukasta toteutusta. Alueen täydennysrakentaminen edellyttää merkittäviä kunnallisteknisiä investointeja. Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä: Jorvaksen junaseisake ja Vanhan Rantatien bussipysäkit ovat kävelyetäisyydellä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

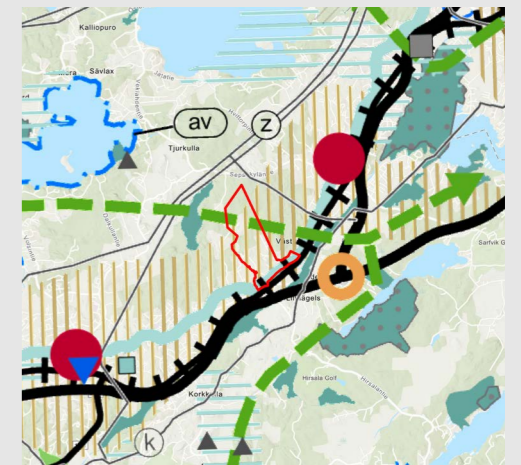
Hanke sijoittuu osin kunnan omistamalle maalle, jolle mahdollisesti toteutettava asumiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja. Hanke ei ole kuitenkaan elinkeinopoliittinen, vaikka alueelle on tavoitteena sijoittaa myös tilaa yrityksille ja palveluille. Uudet asukkaat vaikuttavat kuitenkin myönteisesti palvelujen monipuolistumiseen kunnassa. Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

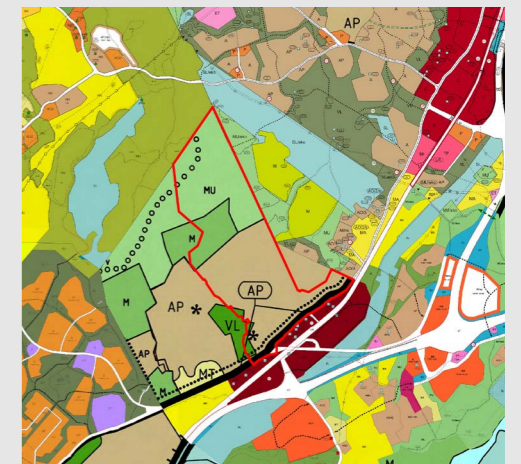
Hankkeen luontoarvot on selvitetty ja merkittävät kohteet osoitetaan kaavakartalla. Uudenmaan maakuntakaavan viheryhteystarve huomioidaan suunnittelussa. Alueen Ulkoiluyhteyksiä parannetaan Keskusmetsän alueella. Niin ikään alueen länsiosaan, Kvisin kaavahankkeen puolelle toteutettava uusi puistoalue lisää alueella ja sen lähivaiikutusalueella asuvien ihmisten virkistyspalveluja merkittävästi.

Alueen arkeologinen inventointi ja rakennetun kulttuuriympäristön inventointi on tehty. Suojeluarvoja sisältävien rakennusten ja kulttuuriympäristökokonaisuuksien asema turvataan laadittavassa kaavassa.

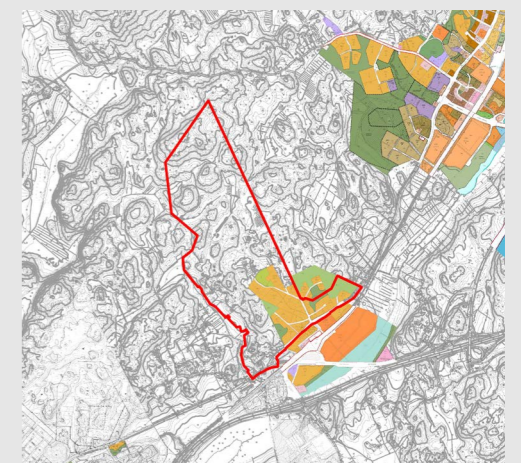
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote osayleiskaavayhdistelmästä



Ote alueen asemakaavatilanteesta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

SIPULITIE

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

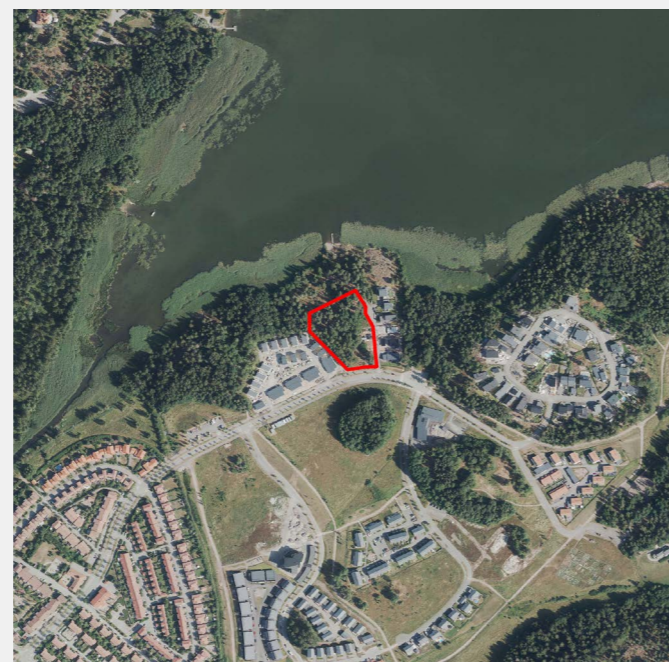
Hanke sijaitsee Kartanonrannassa, Espoonlahden rantavyöhykkeellä. Masalan taajaman tuntumassa sijaitseva Kartanonranta on pientalovaltainen asuunalue. Etäisyyttä Masalan keskustaan ja juna-asemalle on noin kaksi kilometriä, vastaavasti Sundsbergintien lähin bussipysäkki sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä. Kartanonrannasta on toteutettu verraten sujuvat kulkuhyteydet Masalan keskustaan ja urheilupuistoon. Hanke vahvistaa Masalan keskustan kehittämistä.

Hanke koskee Kartanonrannan korttelin 2015 tonttia 2. Tavoitteena on kaavoittaa palvelurakentamisen käyttöön varattu tontti omakotitonteiksi. Maankäytössä on otettava huomioon uudisrakentamisen sopivuus lähialueen rakennustapaan, mikä tarkoittaa kaksikerroksista rakentamista ja uusien rakennusten julkisivukäsittelyn sopusointua olemassa olevan rakennuskannan kanssa.

Hanke sijaitsee edullisessa paikassa ajatellen asukkaiden palveluja. Yksityinen suomenkielinen päiväkotisi sijaitsee alueen välittömässä läheisyydessä kuten myös Kartanonrannan suomenkielinen alakoulu. Masalassa sijaitsevaan uuteen Nissniku-taloon on tarkoitus sijoittaa suomenkielinen ala- ja yläkoulu sekä nuorisotila ja Masalan kirjasto. Lähin ruotsinkielinen alakoulu on Luomassa ja yläkoulu kuntakeskuksessa. Molemmille kieliryhmille on päiväkodit Masalassa.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen edistämällä kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista, joskin verraten vähäisesti. Hanke on Masalan osayleiskaavan mukainen.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Kunnallistekniset verkostot on rakennettu alueelle, minkä ansiosta kunnallistekniset kustannukset ovat edulliset.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä, joskin esimerkiksi lähin bussipysäkki on noin kilometrin etäisyydellä. Lähikoulujen valmius vastaanottaa uusia oppilaita on hyvä, sillä päätös Nissniku-talon hankesuunnitelmasta on tehty.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu kunnan omistamalle maalle. Tonttien myynti tai vuokraus tuo kunnalle tuloja. Vaikka hanke ei ole elinkeinopoliittinen, on sillä toteutuessaan myönteinen vaikutus kasvavan asukasmäärän ansiosta Masalan keskuksen palvelujen monipuolistumiselle. Mikäli alueen rakennukset toteutetaan massiivipuu- ja puurakenteisina, on hanke ilmastonäkökulmasta kannatettava.

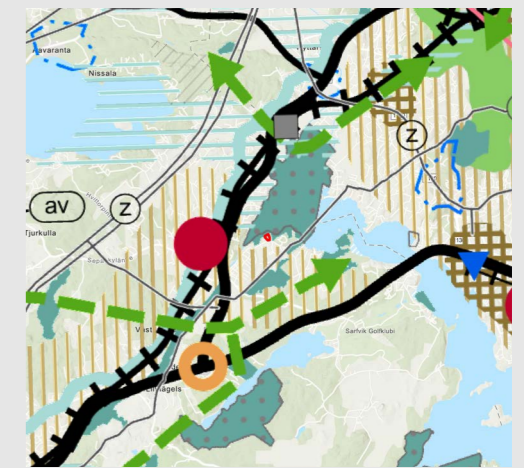
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Kartanonrannan lähimetsät ovat kävelyetäisyydellä korttelista, mikä on arvaten asukkaille mieluista. Alueen liito-oravaselvitys päivitetään.

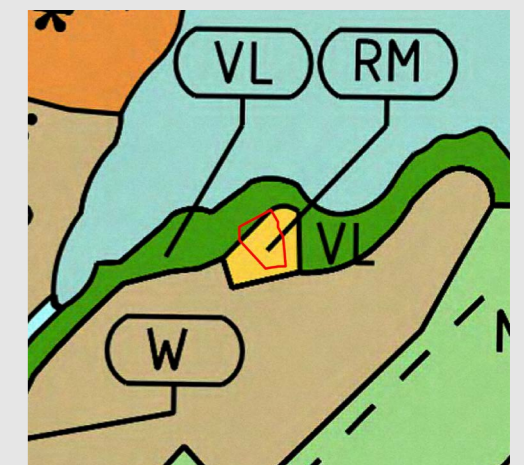
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Ei huomautettavia asioita.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

TASSUMÄKI

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Masalan taajaman pohjoispuolella, Luoman kylässä. Sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 31.8.2023 (§ 94). Pientaloasumiseen kaavoitettava alue sijaitsee Masalantien länsipuolella, Luoman koulun ja Hommaksen asuntoalueen välisellä vyöhykkeellä. Masalantien lähialueella on haja-asutusluonteista pientalorakentamista, jonka länsipuolelle suunnitellaan omaleimainen uusi asuntoalue. Pisimmillään etäisyys Masalan keskustaan ja junaseisakkeelle on parisen kilometriä. Alueelta on toteutettava sujuvat kulkuyhteydet Masalantielle sekä Masalan keskustaan, urheilupuistoon ja lähiympäristöön. Hanke vahvistaa Masalan keskustan kehittymistä sekä Luoman kylän elinvoimaisuutta.

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

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



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

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

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

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

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

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

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

Luoman kylää täydentävä uusi asuntoalue on yhdyskuntarakennetta täydentävä ja sijaintinsa ansiosta myös ilmastovaikutuksiltaan myönteinen. Alueen suunnittelutavoitteena on säilyttää olemassa olevaa puustoa ja näin vaikutetaan hiilinielun turhaan pienentämiseen. Mikäli alueen rakennukset toteutetaan massiivi- ja puurakenteisina, on hanke ilmastonäkökulmasta kannatettava.

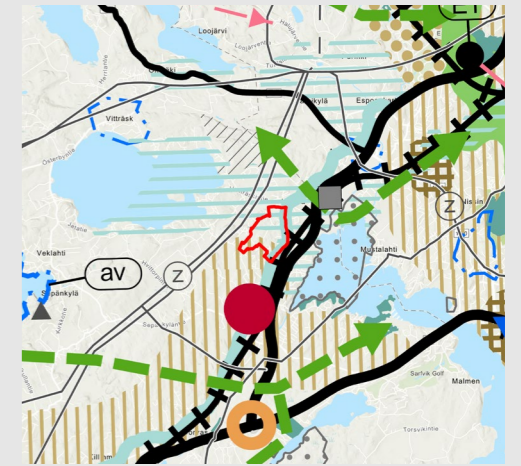
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

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

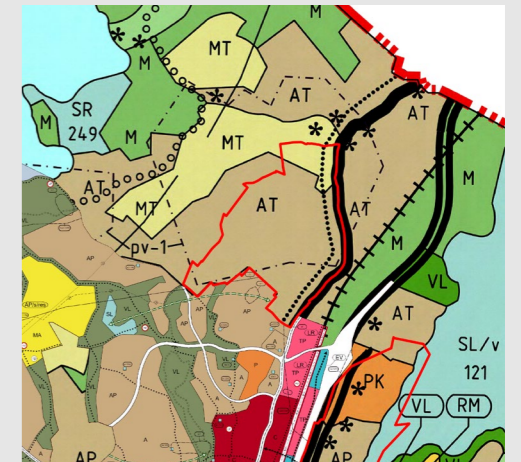
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

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

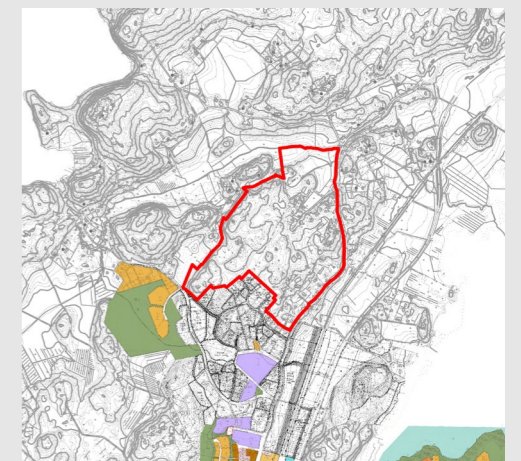
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote osayleiskaavayhdistelmästä



Ote lähialueen kaavatilanteesta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

MAJVIKINPORTTI

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

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

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

Tavoitteena on rantaradan länsipuolella uuden kadun sovittaminen vireillä olevan Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisesti niin, että Rusthollintien ja Masalantien ris-

teykseen toteutettavasta kiertoliittymästä johdetaan uusi katu Majvikinportin eritasoliittymään Kehä III:lla. Se tarkoittaa korttelien 2042 ja 2114 toimintojen uudelleen järjestämistä. Vastaavasti rantaradan itäpuolella maankäytön tarkastamisen tavoitteena on kortteleiden 2043 ja 2046 toimintojen järjestäminen yhteensopiviksi tiesuunnitelman kanssa. Ensisijaisena tavoitteena on yritystonttien ja olemassa olevan maatilän säilyttäminen. Kehä III:n liittymä kortteliin 2043 säilyy niin pitkään kunnes vireillä olevan tiesuunnitelman liikenne ratkaisut ovat käytössä.

Hankkeessa osoitetaan rantaradan länsipuolelle Helsingin seudun pääpyöräilyverkon (PÄÄVE) reitti sekä Kolabackenin datakeskuksen edellyttämän maakaapelin sijainti sekä muut tarvittava kunnallistekniikka.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Se toteuttaa Masalan osayleiskaavan maankäyttöä. Mikäli alueelle toteutetaan uutta asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista. Hanke on Masalan osayleiskaavan mukainen lukuun ottamatta Kehä III:n itäpuolista aluetta, joka valitusten takia ei ole tullut lainvoimaiseksi.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

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

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

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

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

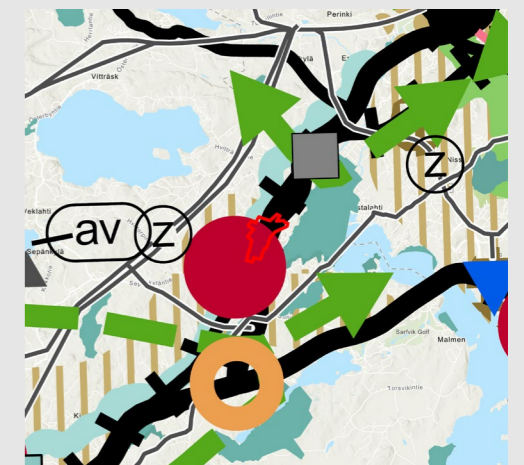
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

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

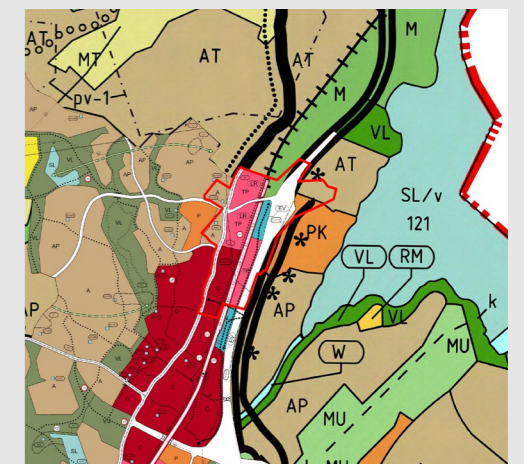
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

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

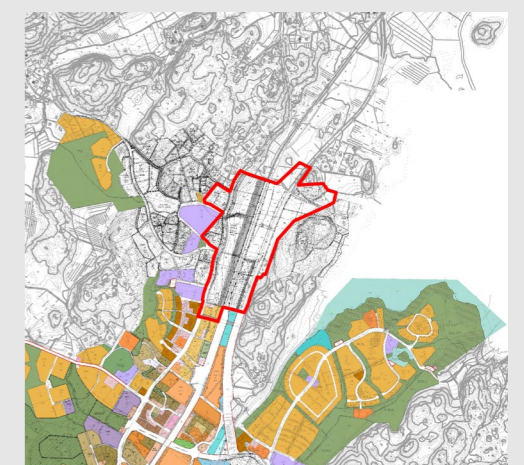
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote osayleiskaavayhdistelmästä



Ote lähialueen kaavatilanteesta

MASALAN ASEMANSEUTU

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee asemanseudulla, Masalan keskustassa Masalantien ja rantaradan välisellä alueella. Kaavamuutos käsittää rakentamattoman puistoalueen lisäksi viisi korttelia. Maankäytön uudistamista ohjaavat mm. Masalan ja Luoman kehityskuva 2040 – kaupunki lähellä luontoa sekä Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelma. Niin ikään Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060 periaatteet otetaan huomioon suunnittelussa. Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelman periaatteet ovat suunnittelun tärkeä lähtötieto.

Tavoitteena on keskustamainen uusi asuntoalue, jonka asukasmäärä tuo eloa kaivattua Masalan keskustaan. Alueen asuntotuotannon on oltava monipuolista. Sijainti joukkoliikenteen vaihtopaikaksi kehitettävän matkakeskuksen välittömässä läheisyydessä on erinomainen. Masalantien varren kerrostalojen kivijalkoihin sekä aseman lähialueelle kaavoitetaan liike- ja palvelu-

tilaa. Näin sujuvan arki tarjoutuu asukkaille ja alueen käyttäjille. Kaupunkikuvallisesti tärkeä rakennussuojelukohde, funkkiksen tyylipiirteitä omaava Kyrkslätt Handelslagetin entinen myymälärakennus sijaitsee uudessa puistossa, joka nostaa Masalan liikekeskustan viihtyisyyden uudelle tasolle.

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

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



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

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

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

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

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

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

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

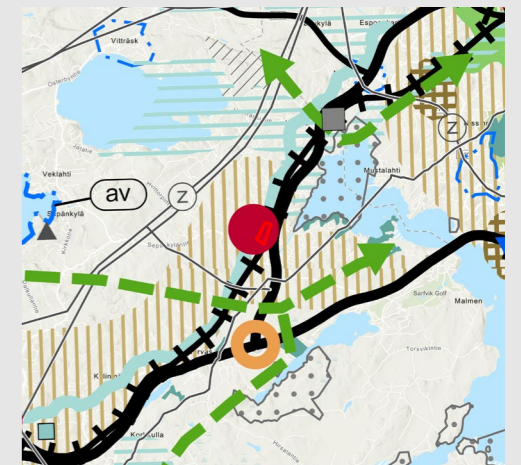
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

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

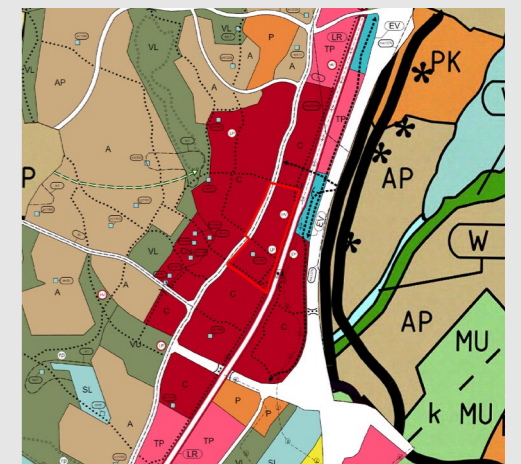
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

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

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote osayleiskaavayhdistelmästä



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

MASALANPORTTI II

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



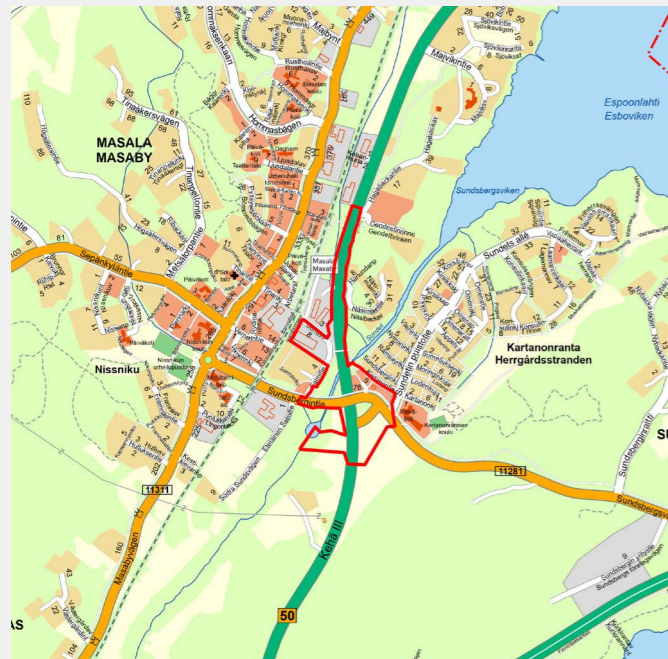
HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa (25.5.2023, § 62), tosin suunnitelma on päivitettävä, koska alueen liikennejärjestelyjen toteuttaminen edellyttää suunnittelualueen laajentamista. Hankkeen tavoiteasettelu pohjaa Masalan osayleiskaavaan ja vireillä olevan Kehä III:n tiesuunnitelman maankäyttöön.

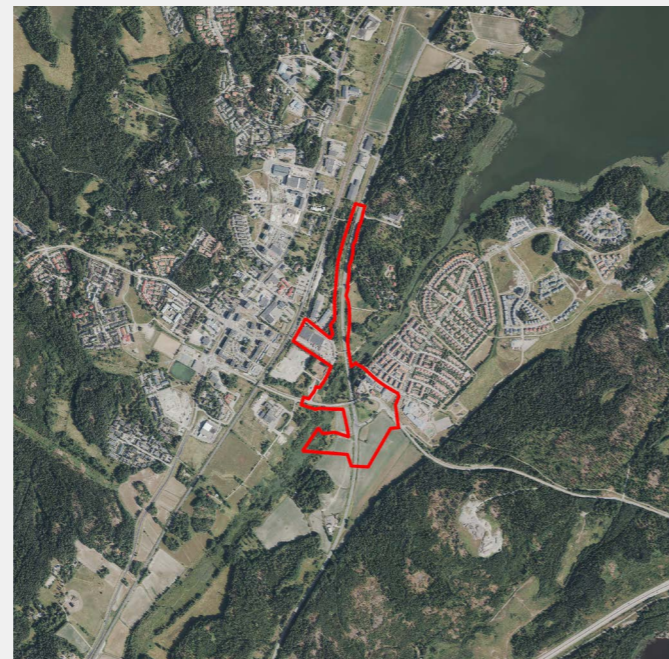
Hanke mahdollistaa Masalanportin eritasoliittymän toteuttamisen (Sundsbergintien ja Kehä III:n risteysalue) melunsuojustoimenpiteineen ja suojaviheralueineen. Olemassa oleva luonnonsuojelualue lisää liittymäalueen suunnitteluhaastetta. Edellisen lisäksi hanke sisältää keskustaan sopivaa asuntotuotantoa junaseisakkeen ja Salmitien äärellä. Niin ikään hankkeessa

tutkitaan seisakkeen liityntäpysäköinnin sijoittamista suunnittelualueelle sekä olemassa olevan huoltoaseman liikennejärjestelyt, mikä edellyttäne tontin laajentamista.

Kunnalle ja alueen asukkaille on tärkeää, että Masalanportin eritasoliittymä toteutetaan ja ajoneuvoliikenteen liikenneturvallisuus saadaan nostettua uudelle tasolle verrattuna nykytilanteeseen. Myös kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuus paranee, kun liittymäalueen tarvittavat alikulkuyhteydet toteutetaan. Liikennejärjestelyjen ansiosta Masalan junaseisakkeen saavutettavuus Kartanonrannan suunnasta paranee. Bussiliikenteen edellyttämät pysäkit toteutetaan Sundsbergintielle.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Se toteuttaa Masalan osayleiskaavan maankäyttöä. Asuntorakentaminen tukee kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, mutta niiden toteuttaminen edellyttää merkittäviä investointeja kunnalta.

Masalanportin eritasoliittymä on MAL 2023 -suunnitelman hankelistan toteutuskorissa ja sen toteuttamiskustannukset ovat huomattavan korkea: hankkeen alustava kustannusarvio ylittää 40 M€ (tilanne v. 2024). Liittymän toteuttamiskustannuksiin osallistuvat kunta ja valtio.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Masalanportin eritasoliittymän toteuttaminen parantaa Masalan keskustan vetovoimaa kaupan ja yritystoiminnan alueena. Liikenteen sujuvuuden parantamisen ansiosta eritasoliittymän toteuttaminen on myös elinkeinoelämää palveleva. Joukkoliikenteen palvelutaso säilyy hyvänä. Hyvän saavutettavuuden ansiosta hanke on ilmastovaikutuksiltaan myönteinen. Kunnan maanomistus alueella on vähäistä.

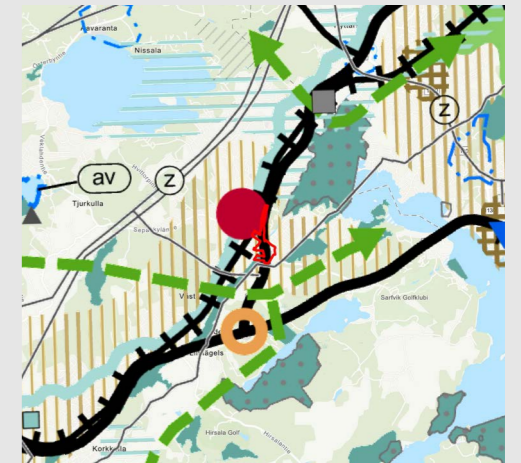
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen luontoselvitysten tarve selvitetään suunnittelun käynnistyessä.

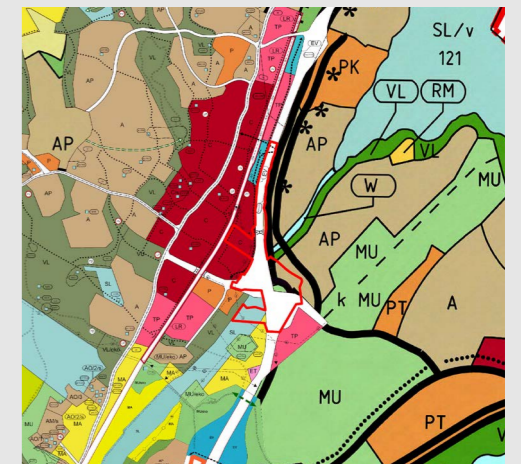
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

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

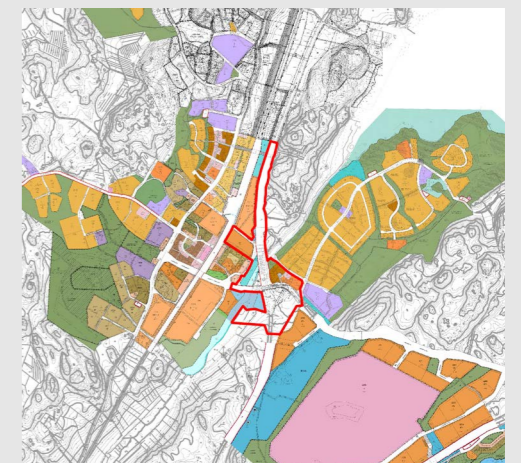
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote yleiskaavayhdistelmästä



Ote lähialueen kaavatilanteesta

MUSTIKKARINNE



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (ytl 15.11.2018, § 146) ilmenee kunnianhimoiset tavoitteet, jotka koskevat uudentyypistä, maanomistajan lanseeraamaa ekoälykylä-konseptia. Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä (ytl 23.4.2020, § 46).

Pientaloasumiseen kaavoitettava suunnittelualue sijaitsee Masalan taajaman länsipuolella Sepänkyläntien pohjoispuolella. Hanke muodostuu ekoälykylästä sekä sen läheisestä täydennysrakennettavasta alueesta. Kylään on määrä toteuttaa päiväkotia. Pisimmillään etäisyyttä Masalan keskustaan ja junaseisakkeelle on noin 2,5 kilometriä. Alueelta on toteutettava sujuvat kulkuyhteydet Masalan keskustaan, urheilupuistoon ja lähiympäristöön. Hanke vahvistaa Masalan keskustan kehittymistä.

Maankäytössä on otettava huomioon liikenteen järjestämistavoitteet sekä lähialueen kunnallistekniikka. Joukkoliikenteen järjestämistä alueelle selvitetään yhteistyössä HSL:n kanssa.

Ekoälykylän laadukas toteuttaminen omaleimaisesti ja kestävästi on haaste ja mahdollisuus. Laadukkaan rakennetun ympäristön lisäksi alueella on määrä toteuttaa ekologisesti ja ilmastopoliittisesti uusia innovaatioita. Hankkeen suunnittelussa ovat esillä esim. asumisen kokeiluluonteisuutta, ryhmärakentaminen sekä asukkaille tarjottavat hiilijalanjäljeltään tehokkaat energiaratkaisut ja liikkumistavat. Vireillä olevassa Masalan osayleiskaavassa todennetaan hankkeen tavoiteltu maankäyttö.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Uudenaan maakuntakaavassa alue on osoitettu mm. taajama-toimintojen reservialueeksi. Mikäli alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Vaikka kunnallistekniset verkostot ovat alueen tuntu-massa, on alueen toteuttaminen suuri kustannus etenkin, koska myös nykyverkostoa on parannettava. Pääväylän (Sepänkyläntie) varteen on rakennettava noin kilometri kevytliikenneväylää, lisäksi siitä tulee kunnan katua.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on huono eivätkä bussivuorot palvele uutta asuinaluea ennen kuin Masalan osayleiskaavan mukainen uusi kehäyhteys on toteutettu. Junaseisake sijaitsee noin 2,5 km etäisyydellä alueesta. Sundsbergintiellä on lähin kuntakeskuksen ja Helsingin suunnan bussipysäkki. Lähikoulujen valmius vastaanottaa uusia oppilaita on selvitettävä, todennäköisesti alueelta on varattava paikka uudelle päiväkodille.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu osin kunnan omistamille maille. Vaikka hanke ei ole elinkeinopoliittinen, on sillä toteutuessaan myönteinen vaikutus kasvavan asukasmäärän ansiosta Masalan keskustan palvelujen monipuolistumiselle. Mikäli päiväkotia sekä uusia liike- ja palvelutontteja kaavoitetaan, kasvaa alueen työpaikkojen määrä nykyisestä.

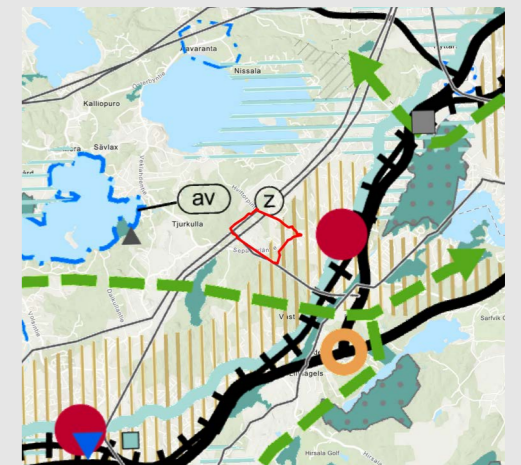
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Luontoarvot on selvitetty: alueen läpi kulkee mm. ekologinen yhteys. Muutoin suunnittelun pääpaino on alueen laadukkaassa toteuttamisessa, myös suojelurakennukset säilytetään.

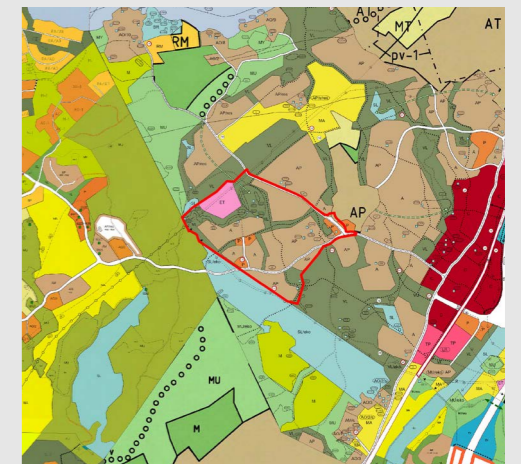
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Masalantien liikennejärjestelyjen parantamisen ensimmäinen vaihe (sis. Sepänkyläntien ja Sundsbergintien risteysalueet) on valmistunut. Kunnan on lisäksi edistettävä Kehä III:n ja Sundsbergintien eritasoliittymän toteuttamisvalmiuksia, sillä Masalan alueen hallitsematon kasvu voi johtaa mm. liikenteellisiin toimivuusongelmiin.

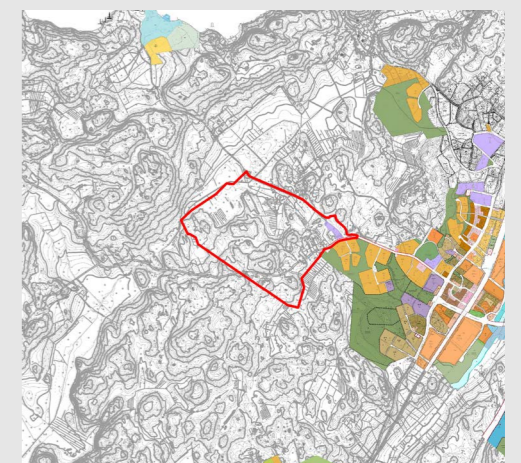
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote yleiskaavayhdistelmästä



Ote lähialueen asemakaavatilanteesta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

SARVVIKINRANTA

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kuntatekniikan lautakunnassa 15.6.2016 (§ 49). Sarvikinrannan kaavaehdotus oli nähtävillä vuonna 2019 (kh 11.3.2019, § 77). Hanke sijaitsee Espoonlahden rannalla Sarvikin asuntoalueella näkyvällä paikalla merenrannassa. Niin ikään paikka näkyy Länsiväylälle. Sijainnin vuoksi rakentaminen on toteutettava kaupunkikuvallisesti laadukkaasti.

Hanke koskee kahta korttelia (2203 ja 2204), joista suurempi rajoittuu merenrantaan ja sen paikalle suunnitellaan merkittävää määrää uutta rakennusoikeutta asuinkerrostaloja varten noin 600 asukkaalle. Lisäksi tavoitteena on sijoittaa alueelle rantapromenadi. Asukkaita palvelevan pienvenesataman toteuttamismahdollisuudet tutkitaan. Rantapromenadille on tarkoitus toteuttaa asukkaita palvelevaa toimintaa kuten kahvila, joka toimisi mahdollisen pienvenesataman tukikoh-

tana. Mäenlaella sijaitsevan pientalotonttien korttelin maankäyttö muuttuu yhtiömuotoiseksi pientalotontiksi ja kadun varrelle toteutetaan uutta pientalovaltaista rakentamista.

Tällä hetkellä Sarvikin asuntoalueella asuvien suomenkielisten oppilaiden lähimmät koulut sijaitsevat Kartanonrannassa ja Masalassa. Alueen välittömässä läheisyydessä on suomenkielinen päiväkotito. Vastavasti ruotsinkielisten lasten lähin alakoulu sijaitsee Luomassa ja yläkoulu kuntakeskuksessa. Lähin ruotsinkielinen päiväkotito sijaitsee Masalassa.

Vaikka alue tukeutuu Masalan, kuntakeskuksen ja Espoon palveluihin, on hanke myönteinen Sarvikin asuntoalueen kehittämisen näkökulmasta, sillä se edistää palvelujen sijoittumista alueelle. Hankkeen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Sarvikin golfkenttä. Alue kuuluu Sundsbergin osayleiskaavaan.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

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

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella sekä hyvin saavutettavalla alueella. Tosin tavoiteltu merkittävä rakentamisen määrä edellyttää kunnallistekniikan kapasiteetin parantamista tai uuden rakentamista. Uutta katurakentamista on vähän. Rantabulevardi rakennetaan korkeatasoiseksi. Alueen joukkoliikenteen palvelutason on hyvä.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on yksityinen eikä se ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, sillä uusia työpaikkoja tulee alueelle vain muutama ja nekin mahdollisesti kausiluonteisia. Mahdollinen pienvenesatama palvelee alueen asukkaita. Hanke sijaitsee verraten lähellä Kivenlahden metroasemaa, jonne on järjestettävissä toimivat bussiyhteydet.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

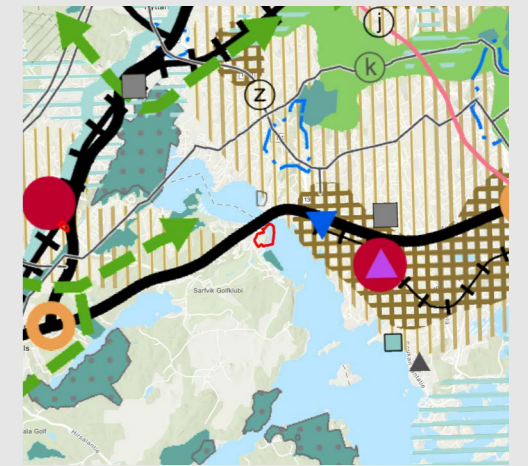
Hankkeen luontoarvot on selvitetty. Rakentaminen maisemassa hyvin näkyvälle paikalle edellyttää rakentamista laadullista ohjaamista.

Hankkeen yhtenä tavoitteena on mahdollistaa rannan tuntumassa kulkuyhteys, joka toteutuessaan monipuolistaa Sarvikin asuntoalueen virkistysreitistöä. Hanke ei vaaranna voimassa olevan asemakaavan mukaisia luontoarvoja eikä virkistysyhteyksiä. Mahdolliseen pienvenesatamaan tulisi toteuttaa muutama vierasvenepaikka, mikä monipuolistaisi veneilypalveluja Kirkkonummella.

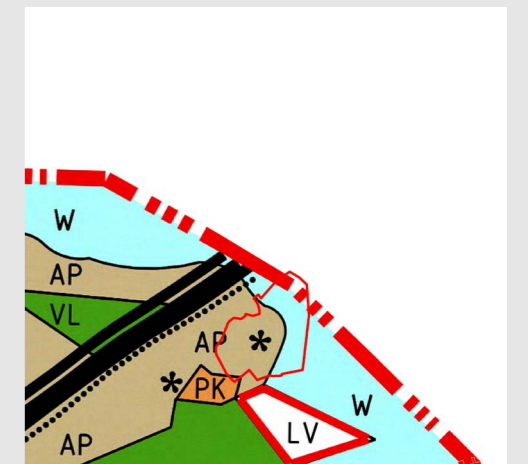
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kivenlahden metroasema sijaitsee muutaman kilometrin etäisyydellä Sarvikin asuntoalueen itäisimmistä osista. Se vaikuttaa myönteisesti alueen vetovoimaan ja toteuttamiseen. Kunnan on huolehdittava Sarvikin asuntoalueen rakentamisen edetessä bussivuorojen riittävydestä Sarvikin puistotiellä.

SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

POHJOINEN KIRKKONUMMI

EERIKINKARTANO

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman on päivitetty 14.12.2023 (§ 140). Veikkolan liikekeskustan eteläpuolella, Eerikinkartanontien ja Lapinkyläntien välisellä alueella sijaitseva hanke on ensisijaisesti kunnalle kuuluvan Eerikinkartanon perintötilan aluetta käsittäen kuitenkin myös useiden maanomistajien alueita. Alue kaavoitetaan pientalovaltaiseen asumiseen Kirkkonummen yleiskaavan 2020 sekä Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 mukaisesti. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä alkusyksyllä 2023 lautakunnan (27.4.2023, § 48) päätöksen mukaisesti.

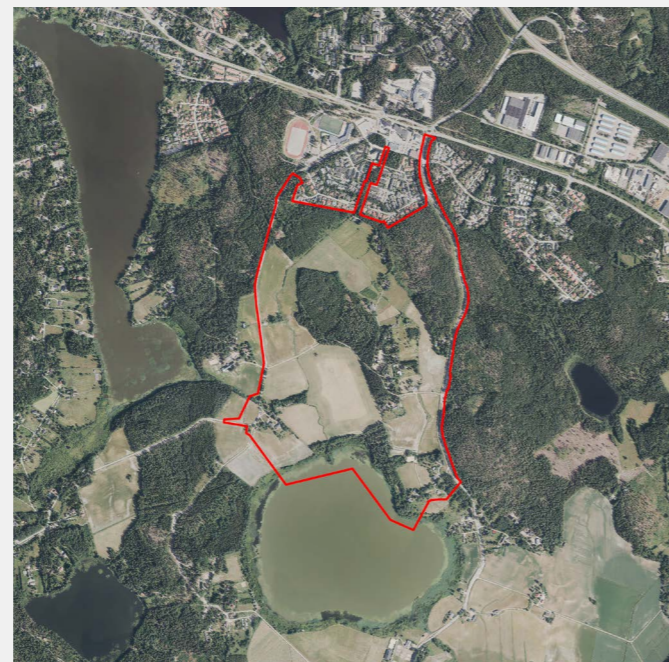
Maisemallisesti merkittävät peltoaukeat ja näkymät sekä luonnonsuojelualueet säilytetään kuten myös kulttuurihistoriallisesti merkittävät Eerikinkartano ja Navalankartano lähialueineen. Kesäteatterin toimintaedellytykset ja alueen virkistysyhteydet turvataan, myös luontoarvoiltaan merkittävät alueet säilytetään.

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

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



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

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

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

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

Veikkolan liikekeskustassa joukkoliikenteen palvelutaso mm. pääkaupunkiseudulle on hyvä. Sen bussipysäkit ovat kävelyetäisyydellä hankkeen eteläisimpiä alueita lukuun ottamatta. Eerikinkartanonttiellä ja Lapinkyläntiellä liikennöivien vuorobussivuorojen palvelutaso on heikko.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

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

Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

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

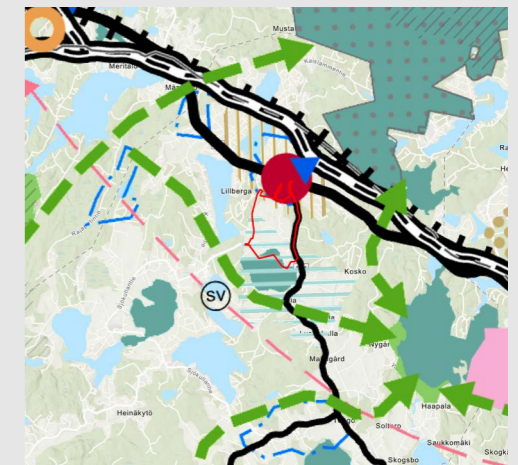
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

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

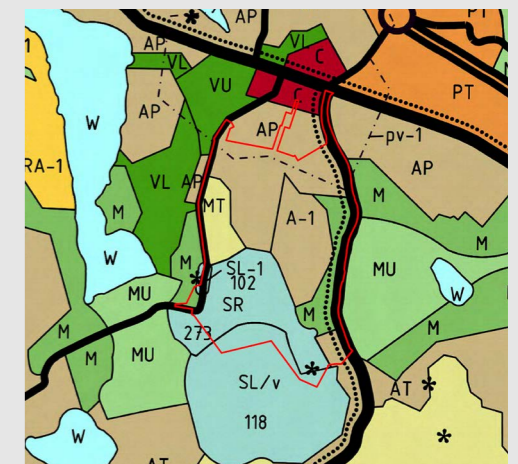
Tulevina vuosina koululaisten määrän ennustetaan vähenvän tuntuvasti ja näin ollen on tärkeää, että Veikkolan hyviin kouluihin saataisiin uusia koululaisia.

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

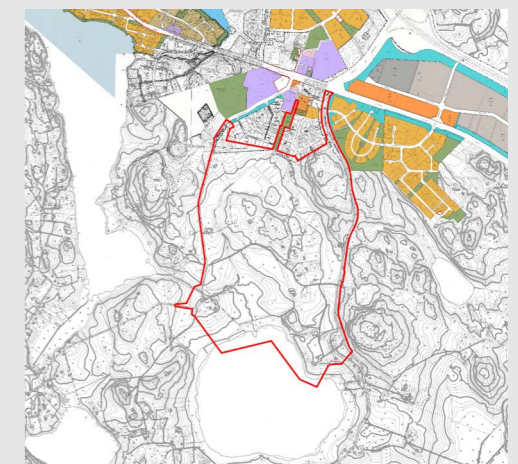
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote lähialueen kaavatilanteesta

KIRKKONUMMEN KUNTA

POHJOINEN KIRKKONUMMI

PERÄLÄNKANNAS

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 26.10.2023 (§ 120). Kyseessä on Perälänkannaksen asemakaavan muutos ja laajennus, joka koskee neljää alueella voimassaolevaa asemakaavaa.

Hanke sijaitsee Veikkolan taajaman ja Turunväylän pohjoispuolella sisältäen uuden radan (Länsirata) vyöhykkeen lähialueineen. Siinä tarkennetaan radan yleissuunnittelussa esitettyjä ratkaisuja sekä todennetaan vuonna 2023 laaditun ratasuunnitelman mukainen rata-alue sekä radan toteuttamisen edellyttämät liikenneyhteydet ja poistuvat kiinteistöt. Osa lähialueen

tonteista on mukana hankkeessa, sillä mitä ilmeisimmin niiden asuinrakennuksien rakenteiden (esim. ikkunoiden) riittävästä ääneneristäväydestä on määrättävä asemakaavassa.

Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa Länsiradan (suunnitteilla oleva Espoo-Salo oikorata, joka tunnetaan myös Turun välisenä nopeana junaliikenteen yhteytenä) suunnittelun etenemisen. Keskeinen tavoite on liikennejärjestelyjen toimivuus ja liikenneturvallisuus sekä niiden kytkeytyminen luontevasti osaksi suunniteltuun Veikkolan asemaseudun toimintoihin, joita tutkitaan Veikkolan asemaseudun idea- ja liikennesuunnitelmassa.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee Veikkolan taajamassa, olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella tai niiden tuntumassa. Uuden ratayhteyden toteuttaminen sekä siihen liittyvien liikennejärjestelyjen ja muun kunnallistekniikan toteuttaminen on kustannuksiltaan kallista.

Alue on saavutettavissa taajaman sisäisten katujen kautta. Turunväylän eritasoliittymän parannustoimenpiteiden toteuttamisen jälkeen alueen saavutettavuus paranee huomattavasti, kun liittymästä toteutetaan katuyhteys olemassa olevalle Perälänjärven asuntoalueelle. Veikkolan junaseisakkeen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan alueen saavutettavuus paranee entisestään, kun seisake toteutetaan. Tällä hetkellä alueen joukkoliikenteen palvelutaso on vain kohtalainen, toisaalta taajaman keskustassa, noin parin kilometrin etäisyydellä alueelta, on tarjolla hyvät bussiyhteydet esim. pääkaupunkiseudulle.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on ratakäytävän alueella ja sen läheisyydessä sijaitsevien kiinteistöjen ja rakennusten omistajille hyvin merkityksellinen, sillä valtio hankkinee rataa varten tarvittavat kiinteistöt pakkolunastamalla ne.

Uusi rata on valtakunnallisesti merkittävä ja sillä on erityinen ilmastopoliittinen merkitys. Taajaman asukkaille toteutuva ratayhteys ja Veikkolan seisake on suuri muutos tarjoten esim. lähijunayhteydet pääkaupunkiseudulle.

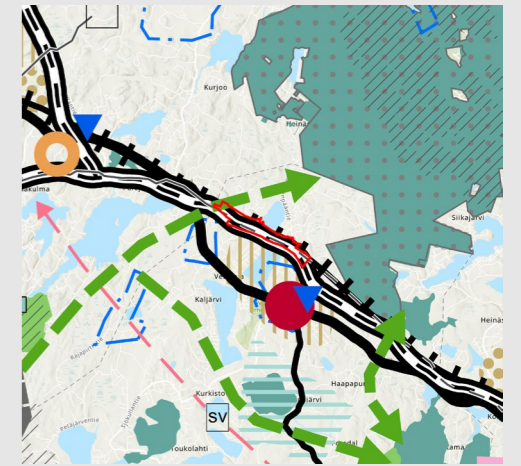
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen yhteydessä selvitetään sekä uuden ratayhteyden että Turunväylän aiheuttaman melun häiriövaikutukset hankkeen ja sen lähialueen asukkaille. Alueen luontoarvot on selvitetty.

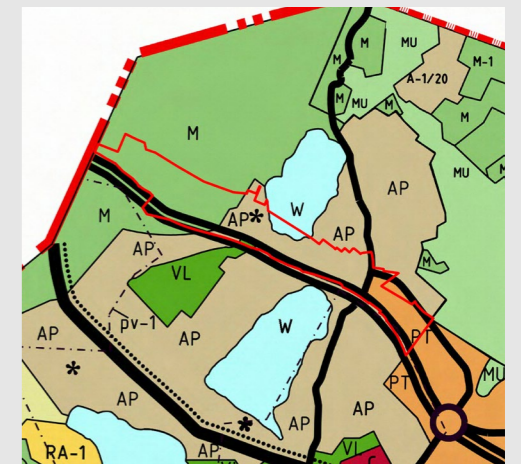
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kunnan on toiminnallaan edistettävä Länsiradan toteutumista sekä Veikkolan lähijunaliikenteen seisakkeen toteutumista Länsiradan yleissuunnitelman mukaisesti.

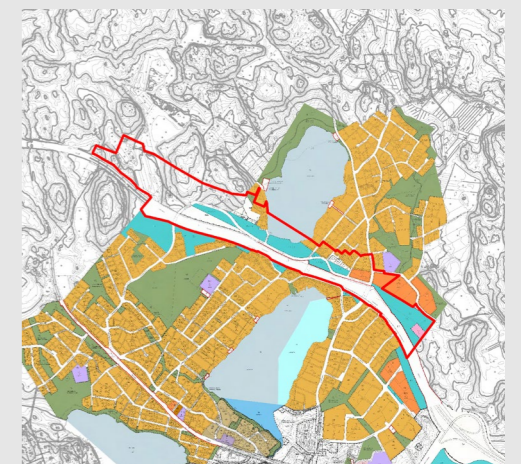
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote lähialueen kaavatilanteesta

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



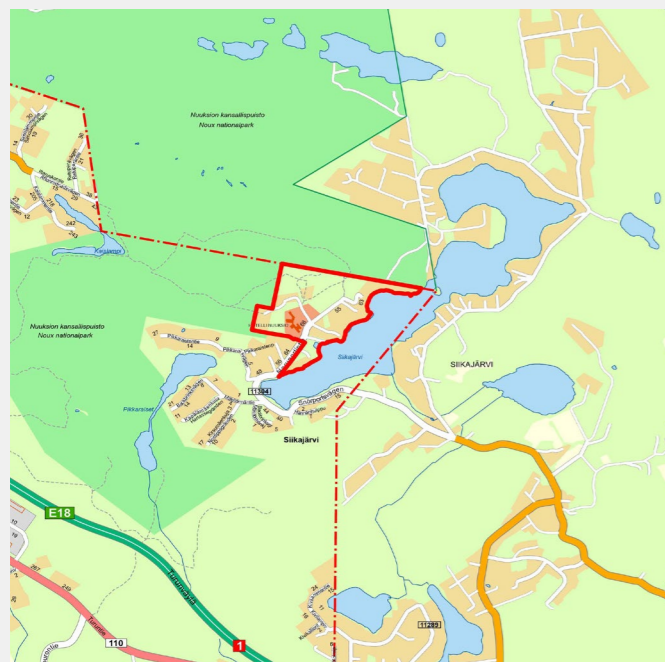
HANKKEEN KUVAUS

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

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

keeseen kuuluvien loma-asuntojen maankäyttö todennetaan asemakaavassa.

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



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on kunnan strategioiden mukainen.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

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

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

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

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

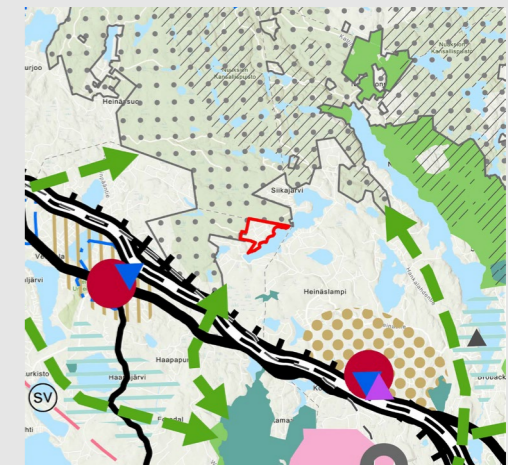
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueen luontoarvot on selvitetty.

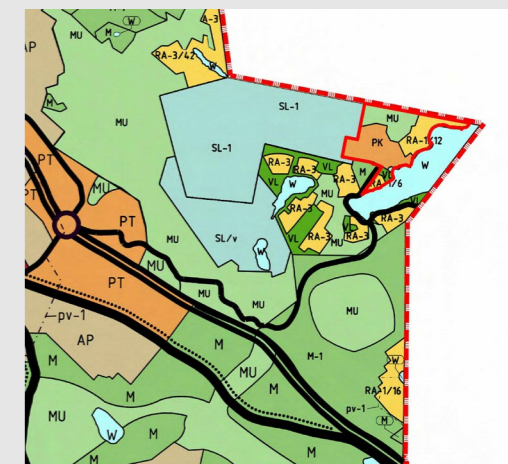
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Suunnitteluhanke on toteutettava yhteistoiminnassa Nuuksion kansallispuiston toiminnasta vastaavien tahojen kanssa.

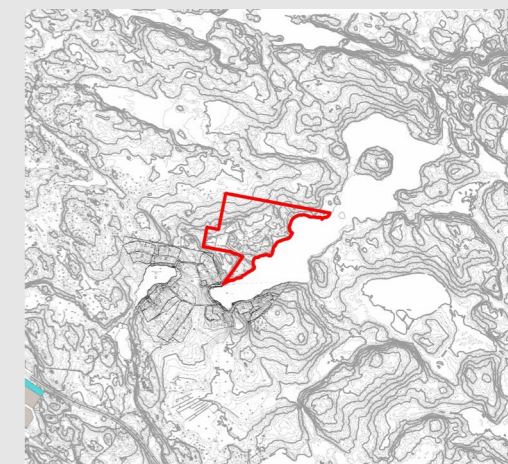
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

POHJOINEN KIRKKONUMMI

TURUNTIE, KORTTELI 126

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

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

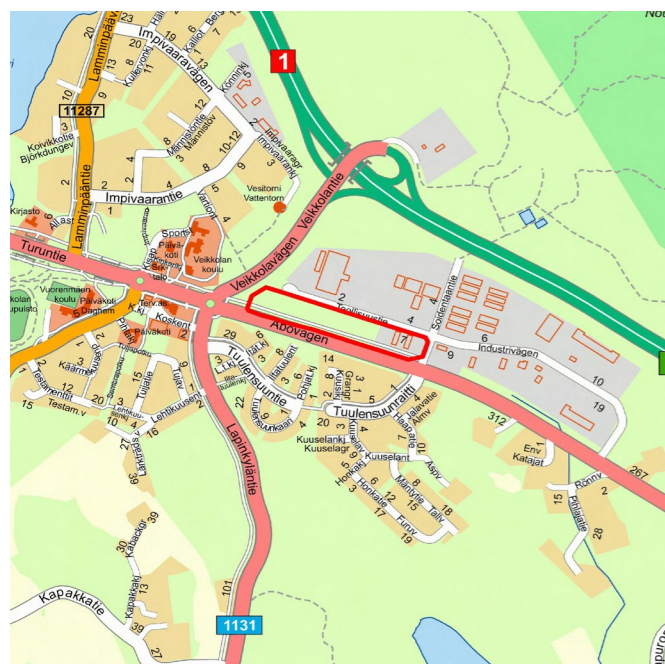
Kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla sijaitsevaan kortteliin suunnitellaan sijoitettavaksi liikerakentamista, mikä edellyttää mm. liikennesuunnittelua. Mitä todennäköisimmin kortteliin johdettava ajoneuvoliikenne edellyttää Turuntiellä uuden liittymän sekä korttelin läpi johdettavan uuden kadun rakentamista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

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

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



Ilmakuva



Alustava rajaus

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

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

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

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

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

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

Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

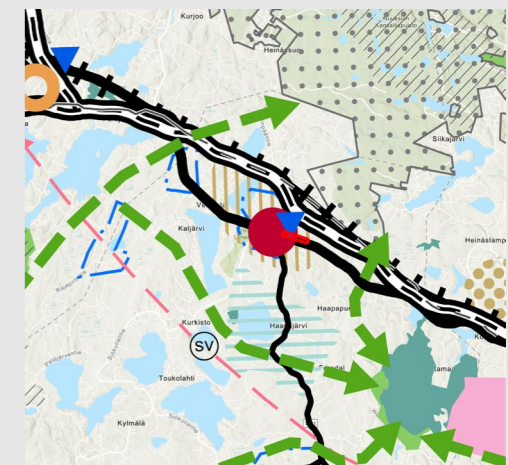
④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueella ei ole laadittujen selvitysten mukaan luontoarvoja.

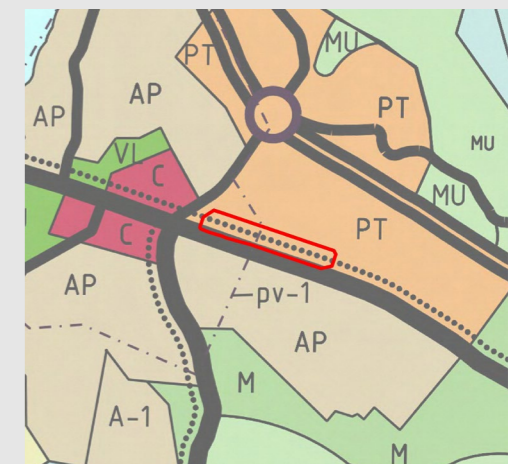
⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

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

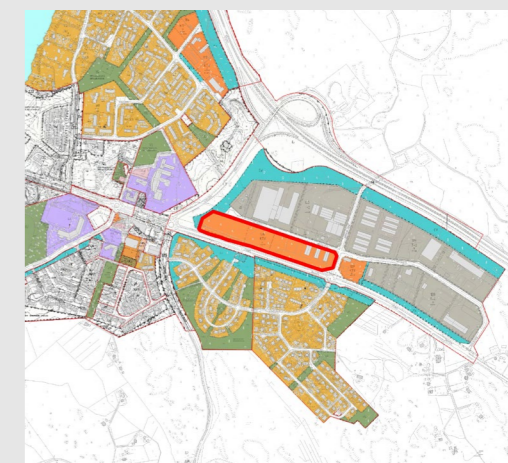
SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

POHJOINEN KIRKKONUMMI

VEIKKOLANPURO II

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 22.1.2015 (§ 4). Alue sijaitsee Veikkolan taajamassa Eerikinkartanontien ja Kalljärven välisellä alueella. Valtaosa alueesta kuuluu Veikkolan urheilupuistoon. Veikkolan keskustan palvelut, kuten lähikaupat, päiväkodit ja koulut, ovat alueen välittömässä läheisyydessä.

Tavoitteena on Veikkolanpuron asuntoalueen laajentaminen Kalljärven rantamaisemassa. Rakentaminen on pientalovaltaista ja järven rantavyöhyke rauhoitetaan rakentamiselta. Tosin rantaan sijoitetaan mm. ranta-sauna, uimapaikka ja venelaituri. Urheilupuiston lenkipolut ja hiihtoladut otetaan huomioon suunnittelussa. Uudelta asuntoalueelta toteutetaan urheilupuiston läpi kävelyn ja pyöräilyn yhteys Eerikinkartanontielle.

Alueen kaavaluonnos (22.10.2015, § 67) oli nähtävillä vuodenvaihteessa 2015 -2016. Kunnanhallitus (23.11.2017, § 63) palautti ehdotuksen vaihtoehdoisen liikennejärjestelyn selvittämiseksi. Liikenneselvityksen valmistuttua laadittiin uusi ehdotus, jonka puolestaan kuntatekniikan lautakunnan (14.6.2018, § 79) palautti uudelleen valmisteltavaksi. Molemmissa palautetuissa ehdotuksissa asuinrakentamisen määrä (n. 14 000 k-m²) mahdollisesti noin 50 tonttia ja alueen arvioitu asukasluku oli noin 300. Uudelleen valmisteltu kaavaehdotus oli kunnanhallituksen (4.11.2019, § 370) päätöksellä nähtävillä vuodenvaihteessa 2019-2020.



Alustava rajaus



Ilmakuva

HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen vahvistaen Veikkolan kehittymistä. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-sopimuksen toteutumista.

② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Alue ei ole kunnallisteknisten verkostojen piirissä, mutta ne sijaitsevat alueen lähituntumassa. Paikoin maasto-olosuhteiden takia mm. katurakentaminen ja hulevesien käsittely edellyttävät laadukasta suunnittelua. Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä. Turuntien bussipysäkit ovat kävelyetäisyydellä. Pitkällä aikavälillä bussipysäkit toteutetaan Eerikinkartanontielle kävelyetäisyydelle alueesta, mutta joukkoliikenteen palvelutaso ei Eerikinkartanontielle nouse lähellekään Turuntien palveluasolle.

③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on yksityinen eikä se ole elinkeinopoliittinen. Uudet asukkaat vaikuttavat kuitenkin myönteisesti palvelujen monipuolistumiseen Veikkolan keskustassa.

Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

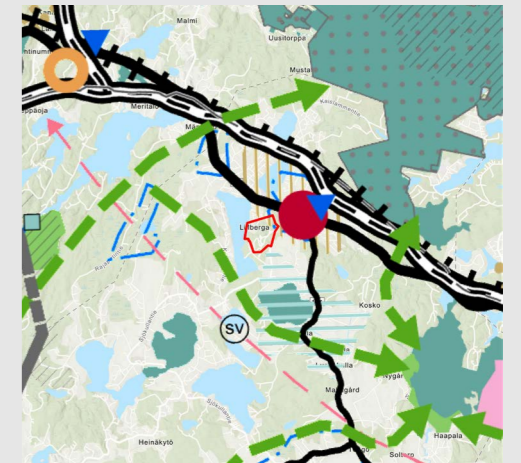
Hankkeen luontoarvot on selvitetty ja niiden maankäyttöä rajoittavat tekijät otetaan huomioon. Tavoitteena on rantavyöhykkeen luonnonmukaisen ilmeen säilyttäminen, vaikka Kalljärven rannalle toteutetaan alueen asukkaiden käyttöön esim. uima- ja venelaituripaikka. Kalljärven vesistön tila ei saa heikentyä uuden asuntoalueen rakentamisen seurauksena. Lisäksi asuntoalueelle rakennetaan mm. leikki- ja pallokenttä. Toteutettavat kävelyn ja pyöräilyn monipuolistavat Veikkolan taajaman reittiverkosta.

⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

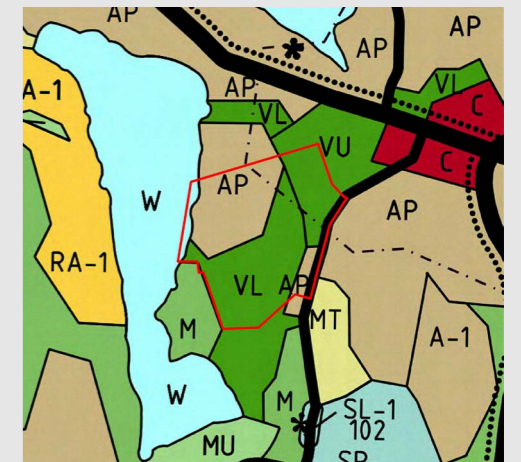
Tulevina vuosina koululaisten määrän ennustetaan vähenvän tuntuvasti ja näin ollen on tärkeää, että Veikkolan hyviin kouluihin saataisiin uusia koululaisia.

Sivistys- ja vapaa-aikapalvelut vastaavat urheilupuiston toiminnasta ja sen kehittämisestä.

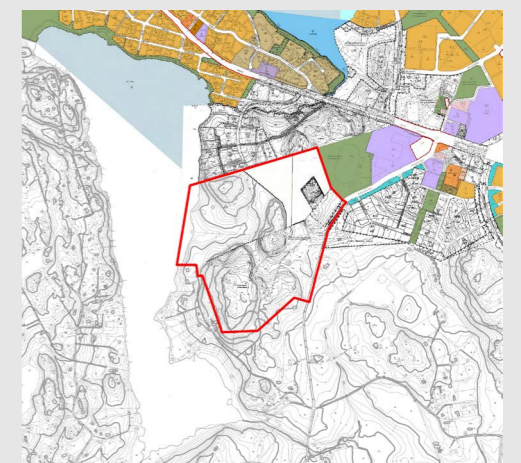
SUUNNITTELUTILANNE



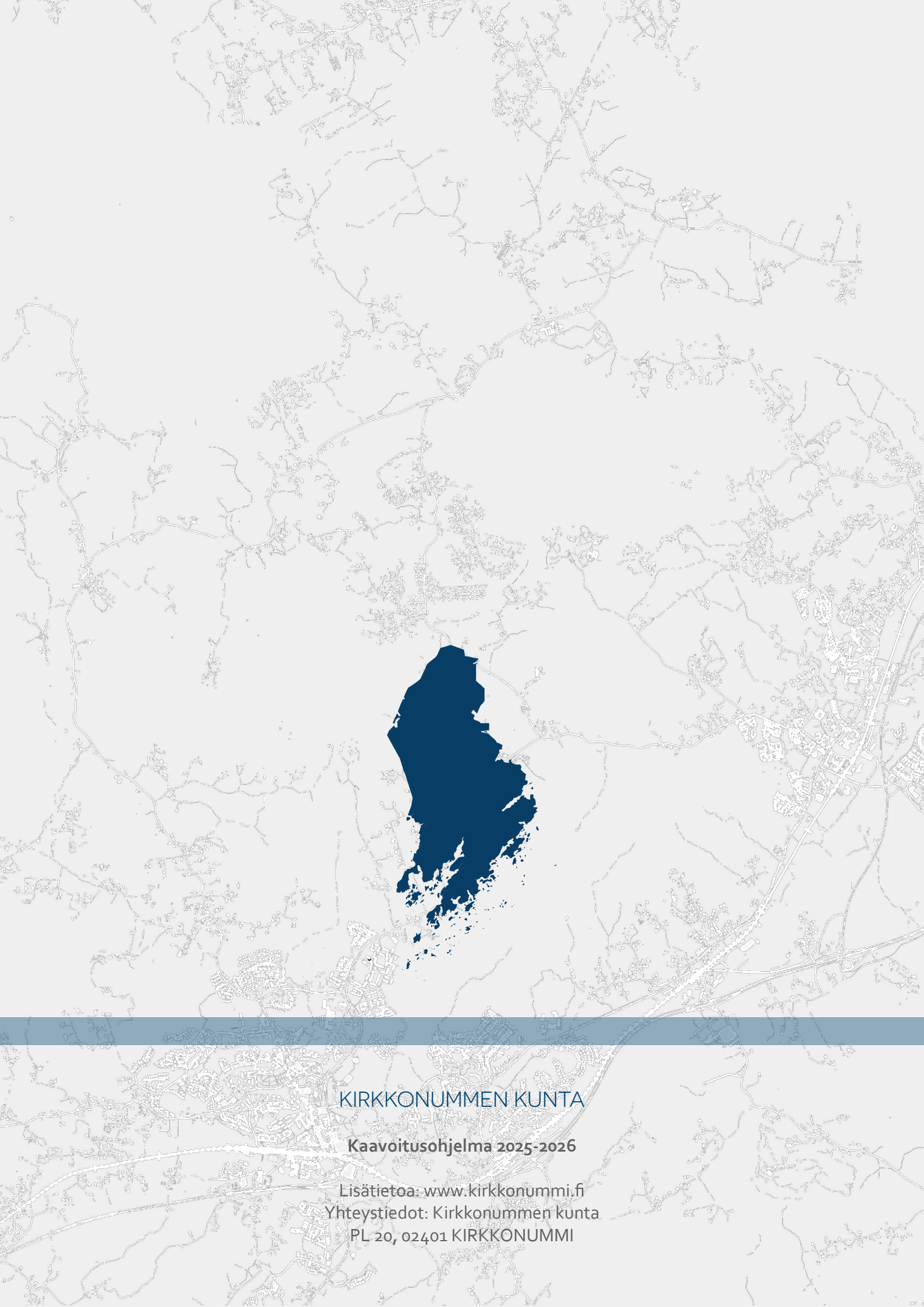
Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta



KIRKKONUMMEN KUNTA

Kaavoitusohjelma 2025-2026

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