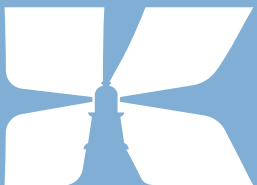


Kantvikin osayleiskaava

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS



OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

Liittyy piirustukseen numero: 3515

Hankenumbero: 21000



Kunta: Kirkkonummi

Kaavan nimi: KANTVIKIN OSAYLEISKAAVA

Laatijat: kaavoitusarkkitehti Maria Pudas (2024-)
asemakaavapäällikkö Simon Store (2020-)

Vireilletulo: Kuulutus 15.11.2013

Käsittelyt: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 24.10.2013 (§ 78)
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 28.10.2021 § (142)

Osayleiskaavan valmisteluaineisto
Kuntatekniikan lautakunta 26.10.2017 § (53)
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 28.10.2021 § (142)

Osayleiskaavaehdotus
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 15.5.2025 § (46)
Kunnanhallitus X.X.2025 § (XX)

1 JOHDANTO

1.1 Tunnistetiedot

Selostus liittyy Kirkkonummen kunnan 15.5.2025 päivättyyn Kantvikin osayleiskaavaehdotuksen kaavakarttaan (piirustusnumero 3515).

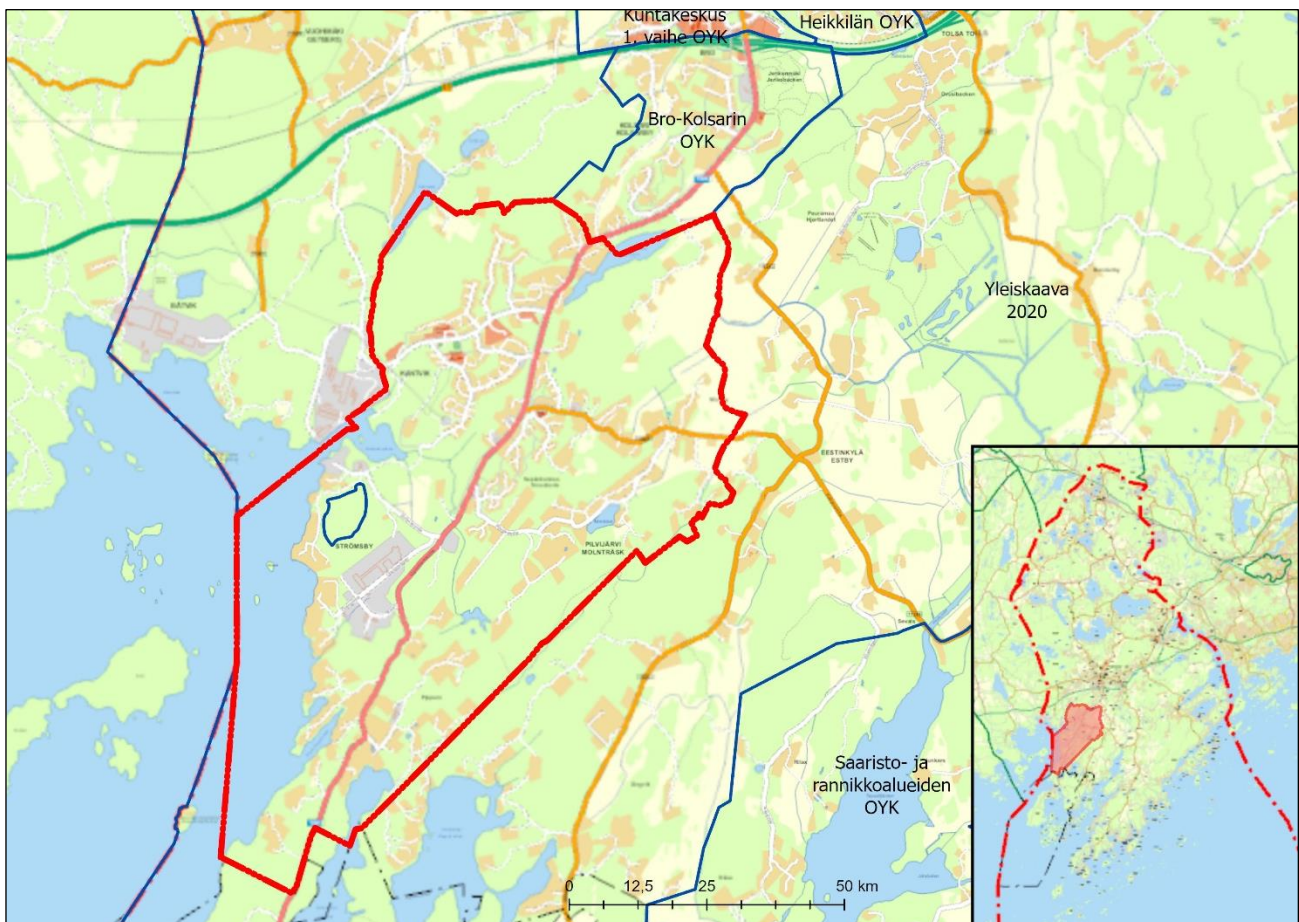
Kaavamääräysten ja -kohteiden esitystapa noudattaa Ympäristöministeriön asetusta 311/2024. Kaavakartta on laadittu mittakaavassa 1:6 000 sekä valtakunnallisesti yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa siten, että se on toimitettavissa rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (RYTJ).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Osayleiskaava-alue sijaitsee Lounais-Kirkkonummella, meren äärellä, Länsiväylän ja Rantaradan eteläpuolella. Kantvikin taajama sijaitsee noin kuuden kilometrin päässä Kirkkonummen kuntakeskuksesta lounaaseen ja noin 35 kilometrin päässä Helsingistä länteen. Sen sijainti Länsiväylän eteläpuolella Upinniementien varrella on seudullisella tasolla liikenteellisesti kohtalainen.

Suunnittelualueeseen kuuluu Kantvikin ja Sepänkannaksen taajamat, Strömsbyn teollisuusalue sekä Pilvijärven ja Pippurin haja-asutusalueet. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu ranta-alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä luonnonsuojelualueita. Alueen läpi kulkee Upinniementie (yhdystie 1191). Maasto on korkeussuhteiltaan vaihtelevaa, ja maaperä muodostuu pääosin kallioalueista, joiden väliin jää hiekka- ja savipainanteita. Alueella asuu pysyvästi noin 3 400 asukasta ja työpaikkoja alueella on noin 600 (tilanne v. 2025).

Kaava-alue liittyy pohjoisessa Bro-Kolsarin osayleiskaavaan, joka on saanut lainvoiman vuonna 2004. Kantvikin keskusta lähialueineen, Sepänkannaksen asuinalueet sekä Strömsbyn teollisuusalue ovat asemakaavoitettuja.



Kuva 1. Osayleiskaava-alueen sijainti ja aluerajaus. Voimassa olevien yleiskaavojen rajaus on esitetty karttakuvassa sinisellä rajauksella.

1.3 Osayleiskaavan tarkoitus ja sisältö

Kaavan nimi on Kantvikin osayleiskaava. Osayleiskaava laaditaan alueidenkäyttölain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Osayleiskaavaan kuuluvat kaavakartta sekä kaavamerkinnät ja -määräykset.

Suunnittelun tavoitteena on osoittaa alueelle meren läheisyyteen monimuotoista, ympäristöltään korkealuokkaista, elämän eri tilanteet huomioonottavaa asuinrakentamista sekä asumiseen liittyviä palveluja. Yhdyskuntarakenteen täydentyminen toteutetaan kestävästi siten, että uudet ja tiivistettävät rakentamisen alueet keskittään olemassa olevien ja osayleiskaavan myötä vahvistettavien uusien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Asutuksen keskittäminen joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle on edellytys kestävästä yhdyskuntarakenteen muodostumiseen, toimivan liikennejärjestelmän ja joukkoliikenteen kehittämiseen. Tavoitteena on mahdollistaa Kirkkonummen kuntastrategian mukaisesti Prikirannon ja Jollarannan alueille Kirkkonummen merellisyyttä korostava asuminen, liiketoiminnan ja yleisen virkistyksen ainutlaatuinen kokonaisuus.

Myös rantojen monipuolinen virkistyskäyttö mahdollistetaan osayleiskaavassa. Osayleiskaava-alueelle pyritään osoittamaan rantaan tai rantojen tuntumaan sijoittuvia jalankulun ja pyöräilyn reittejä, yleinen uimaranta sekä erilaisia veneilyyn ja vesiurheiluun liittyviä toimintoja. Satamaa syväväyliseen pyritään hyödyntämään veneily- ja satamatoimintojen sekä muiden työpaikka- ja palvelutoimintojen kehittämisessä. Tavoitteena on luoda Jollarannan ja Strömsbylnlahden alueelle seudullisesti merkittävä vierasvenesatama, joka tarjoaa monipuolisia palveluja sekä toimii kotisatamana monelle veneilijälle pääkaupunki- ja lähiseudulta.

Osayleiskaavoituksen keskeisenä tavoitteena on myös kulttuuri- ja luontoarvojen sekä ekologisten yhteyksien Porkkalanniemeltä kaava-alueen läpi kohti Meikoa säilyminen, ja näin myös yhtenäisen viheralueverkoston muodostuminen. Osayleiskaavatyön valmisteluvaiheessa on laadittu ilmasto vaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy, 2022), joka on vaikuttanut laadittuihin kaavaratkaisuihin.

Osayleiskaavassa uusien asuntoalueiden maankäyttö on sovitettu vallitsevaan maisemarakenteeseen kokonaisuudeksi siten, että osayleiskaava ohjaa riittävällä tarkkuudella myöhemmin laadittavia asemakaavoja. Haja-asutusalueilla, jonne ei laadita asemakaavaa hajakentän rakentamisen mitoitusperiaate pohjautuu pääosin Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaiseen mitoitukseen. Osayleiskaavaa voidaan käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena erillispientalojen asuntoalueilla (AO) alueidenkäyttölain 44 §:n mukaisesti. Muilla haja-asutusalueilla (AO-1, AO-3, AT, AM) ja ranta-alueilla osayleiskaava toimii lupavalmistelun, eli sijoittamis- (RakL 45 § ja 46 §) tai poikkeamisluvan (RakL 57 §) edellytysten tarkastelun tukena.

1.3.1 Kaavan tavoitevuosi

Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050, mikä tarkoittaa, että osayleiskaavassa osoitetut asemakaava-alueet ja liikennejärjestelmät on toteutettu kyseiseen vuoteen mennessä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Johdanto	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Osayleiskaavan tarkoitus ja sisältö	4
1.3.1	Kaavan tavoitevuosi	4
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	5
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	7
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	7
2	Tiivistelmä.....	9
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	9
2.2	Osayleiskaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet	9
2.3	Kaavan toteuttaminen	10
3	Lähtökohdat.....	11
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	11
3.1.1	Alueen historia.....	11
3.1.2	Alueen yleiskuvaus.....	12
3.1.3	Maisema ja luonnonympäristö.....	13
3.1.4	Rakennettu ympäristö.....	26
3.1.5	Energiatuotanto	37
3.1.6	Väestö, palvelut ja työpaikat.....	38
3.2	Suunnittelutilanne	39
3.2.1	Maakuntakaava	39
3.2.2	Yleiskaava	42
3.2.3	Asemakaavoitus	43
3.2.4	Pilvijärven palstoitussuunnitelma.....	43
3.2.5	Rakennusjärjestys	44
3.2.6	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	44
4	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	50
4.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	50
4.2	Vireilletulo	51
4.3	Osallistaminen ja yhteistyö	51
4.3.1	Osalliset.....	51
4.3.2	Kaavaprosessin vaiheet	51
4.4	Osayleiskaavoitusta ohjaavat tavoitteet.....	52
4.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	52
4.4.2	Seudullisista strategioista johdetut tavoitteet.....	52
4.4.3	Kunnan yleistavoitteet	54
5	Osayleiskaavan kuvaus	56
5.1	Mitoitus ja aluevyöhykkeet.....	56
5.1.1	Aluevyöhykkeiden asukaslukuarviot.....	60
5.2	Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset	63

5.2.1	Asuminen	63
5.2.2	Työpaikat ja palvelut.....	69
5.2.3	Liikenne	70
5.2.4	Yhdyskuntatekninen huolto	72
5.2.5	Virkistys- ja ulkoilualueet	73
5.2.6	Luonnonympäristö	75
5.2.7	Maa- ja metsätalousalueet	77
5.2.8	Maisema ja kulttuuriympäristö	78
5.2.9	Rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus	79
5.2.10	Hiilineutraalisuus	80
5.3	Vertailu Helsingin seudun MAL-sopimukseen.....	80
5.4	Vertailu maakuntakaavaan	81
5.4.1	Vertailu Uusimaa-kaavan yleisiin suunnittelumääräyksiin	81
5.5	Vertailu voimassa olevaan yleiskaavaan	83
5.6	Vertailu voimassa oleviin asemakaavoihin.....	84
5.7	Vertailu kehityskuviin	84
6	Osayleiskaavan vaikutukset	85
6.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	85
6.1.1	Vaikutukset alueen virkistyskäyttöön ja matkailuun	85
6.1.2	Liikennevaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	86
6.1.3	Ympäristöhäiriöt.....	87
6.1.4	Vaikutukset palvelutarjontaan.....	87
6.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	87
6.2.1	Vaikutukset ilmastoon.....	88
6.2.2	Vaikutukset hulevesiin ja tulvariskiin.....	90
6.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	92
6.3.1	Vaikutukset luonnon arvokohteisiin	92
6.3.2	Vaikutukset alueen ekologisiin yhteyksiin.....	92
6.3.3	Vaikutukset luontodirektiivilajeihin; liito-orava, lepakot, viitasammakko.....	93
6.3.4	Vaikutukset merkittäviin linnustoalueisiin.....	94
6.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	94
6.4.1	Vaikutukset energiatalouteen	95
6.4.2	Vaikutukset maa- ja metsätalouteen.....	95
6.4.3	Liikennevaikutukset	96
6.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	97
6.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	97
7	Osayleiskaavan toteutus ja oikeusvaikutukset.....	99
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	99
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	99
7.3	Osayleiskaavan oikeusvaikutukset	99
7.4	Toteutuksen seuranta	101

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osayleiskaavakartta (A3)
- Liite 2. Osayleiskaavan kaavamääräykset
- Liite 3. Ote muutettavasta Kirkkonummen yleiskaavasta (lainv. 2000)
- Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (2021)
- Liite 5. Osayleiskaavan hajakennusoikeudet kiinteistöittäin, taulukko
- Liite 6. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, kohdeluettelo (Stadionark, 2014)
- Liite 7. Osayleiskaava-alueen arkeologiset kohteet, kohdeluettelo
- Liite 8. Luontoselvitysten (Luontotieto Keiron Oy, 2014; Silvestris luontoselvitys Oy, 2019 & 2023) mukaiset arvokkaat luontokohteet, kartta ja kohdeluettelo
- Liite 9. Liito-oravakohteet ja soveltuvat alueet, kartta (Luontotieto Keiron Oy, 2014 & 2022)
- Liite 10. Hulevesien laadullisen hallinnan tarpeen luokitus ja hallintarakenteiden sijainti suunnittelualueella, kartta (Ramboll Finland Oy, 2025)
- Liite 11. Ilmastovaikutusten arvioinnin (Ramboll Finland Oy, 2022) suositukset ja osayleiskaavaratkaisu suhteessa selvityksen suosituksiin

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Keskeiset suunnitelmat

- Aikari Oy, 2021. Kantvikin pienvenesatamaselvitys.
- ArkJP ja OLARK, 2024. Kantvik, Prikiranta-Jollanranta alustava viitesuunnitelma.
- Demos Helsinki & Sweco Finland Oy, 2020. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 ”*Kurkistus tulevaisuuteen*”
- Kirkkonummen kunta, 2016. Kantvikin kehityskuva 2040: Merellinen Kantvik
- Kirkkonummen kunta, 2021. Kirkkonummen kunnan kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelma. Benviroc Oy
- Kirkkonummen kunta, 2023. Kirkkonummen sivistyksen ja vapaa-ajan palveluiden palveluverkkoselvitys.
- Kirkkonummen kunta, 2024. Kirkkonummen kuntastrategia 2024-2030
- Helsingin seudun liikenne HSL, 2023. Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne. MAL 2023 -suunnitelma. HSL:n julkaisuja 5/2023
- MDI Oy, 2020. Kirkkonummen väestöennuste
- Olaste, Lasse, 2014. Kantvikinranta. Ranta-asuinalueen ideasuunnitelma Kirkkonummelle. Diplomityö
- Ramboll Finland Oy, 2021. Kirkkonummen kunta. Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2021-2025.
- Sito Oy, 2017. Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040
- Suunnittelukeskus Oy, 2002. Meri-Kantvikin ideasuunnitelma
- Ympäristösuunnittelu Enviro 2018. Kantvikin luonnonsuojelualueen itäosan hoito- ja käyttösuunnitelma
- Uudenmaan ELY-keskus, 2023. Mt 1191 Upinniementien liikenneturvallisuussuunnitelma, Kirkkonummi. Raportteja 5

Keskeiset selvitykset

- AFRY, 2024. Oy Kantvik Shipping Ltd. Meluselvitys romumetallin käsittelystä ja lastauksesta vuonna 2023, Kantvikin satama.
- Faunatica/ Manninen, 2020. Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys Syväjärven eteläpuolella Kirkkonummella vuonna 2020.
- Faunatica/ Manninen, 2020. Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys Pilvijärven alueella Kirkkonummella vuonna 2020.
- Luontotieto Keiron Oy, 2014. Luontoselvitys Läntisen kuntakeskuksen, Pikkalanlahden, Kantvikin ja Pippurin alueella

- Luontotieto Keiron Oy, 2014. Ekologisten yhteyksien tarkastelu Myllykylän, Överbyn, Kantvikin ja Jorvaksen alueilla
- Luontotieto Keiron Oy, 2022. Kantvik osayleiskaava ja asemakaavoitus. Liito-oravaselvitys 2022
- Mapita, 2013. Kantvikin osayleiskaavaan liittyvä Paikka! -kysely
- Mikroliitti Oy/ Jussila, 2023. Kantvik osayleiskaava-alue arkeologinen inventointi
- Museovirasto/ Mökkönen, 2011. Kirkkonummen länsiosan arkeologinen inventointi. Esihistoriallisten, historiallisten ja Porkkalan vuokra-ajan (1944–1956) kohteiden arkeologinen inventointi.
- Ramboll Finland Oy, 2012. Strömsbyn satama-alue, Prikinrannan asemakaava-alue pölypitoisuuden ja -laskeuman mallinnus
- Ramboll Finland Oy, 2013. Strömsbyn satama-alue, Prikinrannan asemakaava-alue. Melumallinnus ja -mittaus
- Ramboll Finland Oy, 2016. Prikinrannan kaava-alue sulfidimaaselvitys
- Ramboll Finland Oy, 2018. Kantvikin osayleiskaavan kaavataloudellinen arviointi
- Ramboll Finland Oy, 2022. Kantvikin osayleiskaavan Ilmastovaikutusten arviointi
- Ramboll Finland Oy, 2024. Kantvikin osayleiskaavan liikenneselvitys
- Ramboll Finland Oy, 2025 Kantvikin osayleiskaavan hulevesi- ja tulvaselvitys.
- Silvestris luontoselvitys Oy, 2019. Kirkkonummen pienvesiselvitys. Luontoselvitys ja kunnostussuunnitelma 2018
- Silvestris luontoselvitys Oy, 2022. Prikinranta Viitasammakkoselvitys 2021
- Silvestris luontoselvitys Oy, 2023. Jollarannan ja Prikinrannan asemakaavojen luontoselvitykset
- Silvestris luontoselvitys Oy, 2023. Sepänkannas IV asemakaava luontoselvitykset
- Stadionark, 2015. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi. Kantvikin alue
- Subreering Ammattisukellustyöt Oy, 2023. Kantvikin arkeologinen vedenalaisinventointi

Muut selvitykset

- Backman, S. Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, 1992
- Backman, S. & Ihrcke-Åberg, I. 2006. Vanha Kirkkonummi. Kyrksläatts hembygdsförening r.f.
- Häyrynen, M. Kirkkonummen historialliset tied. Yleiskaavan perusselvityksiä 1/ 1987. Kirkkonummen kunta
- Maatalouden kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla. Uudenmaan liiton julkaisuja E 115, 2011
- Näkymiä maakunnan maisemahistoriaan, Uudenmaan liiton julkaisuja E113, 2011
- Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisuja E 245, 2022
- Silvast, P. 2004. Porkkalan vuokra-alueen sotilaalliset jäänteet
- Uudenmaan ekologiset verkostot zonatiion-analyyysien perusteella. Uudenmaan liiton julkaisuja E 194, 2018
- Uudenmaan geoenergiaselvitys. Uudenmaan liiton julkaisuja E 233, 2020
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Mt 1191 Upinniementien liikenneturvallisuuksuunnitelma, Kirkkonummi. Raportteja 5/ 2023.
- Ympäristöministeriö, 2015. Ilmastotavoitteita edistävä kaavoitus. Näkökulmia kuntakaavoitukseen 3/2015
- Ympäristöministeriö, Suomen ympäristökeskus, 2021. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021. Uusimaa

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vaihe 1: Kaavatyön käynnistäminen: tavoitteet ja strategiset linjaukset

Osayleiskaavan laatiminen käynnistyi kaavoitusohjelman mukaisesti, kun hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) hyväksyttiin 24.10.2013 (78 §) yhdyskuntatekniikan lautakunnassa. Ennen OAS:n hyväksymistä yhdyskuntatekniikan lautakunta piti kaavaa koskevan tavoitekesustelun syyskuussa 2013. Kaava kuultettiin vireille 15.11.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkastettiin joulukuussa 2013.

Suunnittelun alussa paikkatietokyselyn avulla selvitettiin asukkaiden kokemuksia, näkemyksiä ja toiveita suunnittelualueeseen liittyen. Suunnittelun lähtökohdaksi laadittiin lisäksi strateginen Kantvikin kehityskuva 2040 teemalla ”*Merellinen Kantvik*”. Kehityskuva hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 23.5.2016 (47 §). Kehityskuvassa esitettiin tavoitteita alueen kehitykselle, laajemmalle viherverkostolle ja uusille liikenneyhteyksille.

Vaihe 2: Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laadinta

Kaavan valmisteluaineisto käsiteltiin kuntatekniikan lautakunnassa alkutalvesta 2017, jossa se palautettiin uuteen valmisteluun. Vuonna 2021 päivitettiin OAS ja samalla yhdyskuntatekniikan lautakunta (28.10.2021, § 142) päätti asettaa kaavan valmisteluaineiston (piir.nro 3460) nähtäville. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 29.11.2021 – 21.1.2022 välisen ajan. Valmisteluaineistosta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta osayleiskaavan valmistelu jatkui osayleiskaavan ehdotusvaiheeseen.

Osayleiskaavaehdotus käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 15.5.2025 ja kunnanhallituksessa 26.5.2025, joka päätti asettaa osayleiskaavan ehdotusaineiston julkisesti nähtäville.

2.2 Osayleiskaavan keskeinen sisältö ja tavoitteet

Kantvikin osayleiskaava laaditaan alueidenkäyttölain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050. Kantvikin osayleiskaavan päätavoitteet ovat Kirkkonummen kuntastrategian mukaisesti merellisyttä korostava monimuotoisen asumisen, liiketoiminnan sekä yleisen virkistys- ja kulttuurin kokonaisuuden mahdollistaminen, ekologisen verkoston sekä muiden luonto- ja kulttuuriarvojen turvaaminen, uuden rakentamisen ohjaaminen yhdyskuntarakenteellisesti kannattaville alueille sekä liikenteen tarpeisiin vastaaminen kestävästi, joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä vahvistaen.

Kantvikin osayleiskaavassa mahdollistetaan suunnittelualueelle meren läheisyyteen monimuotoista, ympäristöltään korkealuokkaista, elämän eri tilanteet huomioonottavaa asuinrakentamista sekä asumiseen liittyviä palveluja. Yhdyskuntarakenteen täydentyminen toteutetaan osayleiskaavassa kestävästi siten, että uudet ja tiivistettävät rakentamisen alueet keskitetään olemassa olevien ja osayleiskaavan myötä vahvistettavien uusien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Osayleiskaava mahdollistaa myös rantojen monipuolisen virkistyskäytön, kuten jalankulun ja pyöräilyn reitit, yleisen uimarannan sekä veneilyn ja vesiturheilun liittyviä toimintoja. Osayleiskaava mahdollistaa myös seudullisesti merkittävän vierasvenesataman Jollarannan alueelle.

Suurin osa suunnittelualueen kaupallisista ja julkisista palveluista sijaitsee osayleiskaavassa osoitetulle keskustatoimintojen alueelle (C). Lisäksi osayleiskaavassa osoitetaan uusia työpaikka- ja palvelualueita sataman viereen Prikirannan asemakaava-alueelle sekä Upinniementien varteen. Myös asemakaavoitettavat asuntoalueet sekä venesatamien (LV) alueet sisältävät uusia työpaikka- ja palvelualueita.

Osayleiskaavan viheralueverkosto muodostuu asuinalueiden ympärille kietoutuvasta jatkuvasta verkostosta. Asemakaavoitettaviksi osoitettujen alueiden ympärillä olevan tiiviimmän taajamarakenteen osana oleva viherverkosto on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Asemakaavoitettavien alueiden tarvitsemat välittömät virkistysalueet sisältyvät myös AP- ja A-aluevarauksiin.

Rakentamattomaksi jäävät metsäalueet on osoitettu M-, MU- ja MY-merkinnöin siten, että luontoarvoiltaan merkittävimmät, eli ekologisen verkoston kannalta merkittävät luonnon ydinalueet sekä lähellä luonnonsuojelualueita sijaitsevat metsäalueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Metsäalueet, joihin kohdistuu erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta, on osoitettu MU-aluemerkinnällä.

Asuminen ja rakennusoikeuden mitoitus

Osayleiskaavassa osoitetaan monipuolisesti eri asumistyyppisiä: keskustamaista rakentamista (C), tiiviitä ja monipuolisia kerrostalo-, pienkerrostalo- ja pientaloalueita (A), tiiviitä ja väljiä pientaloalueita (AP), erityyppisiä haja-

asutusalueita (AO, AO-1, AO-3, AM), kyläalueita (AT) sekä loma-asuntoalueita (RA). Kantavana ajatuksena on asutuksen vyöhykkeittäinen jakautuminen niin, että tiivein asuminen sijoittuu joukkoliikenteen kehityskäytävän vaikutusalueelle, lähelle Kantvikin keskustaa sekä uudistuvaa Strömsbyn, eli Prikirannan ja Jollarannan aluetta meren rannalla.

Kantvikin osayleiskaava on kunnan asemakaavoitusta ohjaava aluevarauskaava. Jotta alueiden käyttöä ja vaikutuksia voidaan arvioida, on mitoitusta tarkasteltu siten, että rakentamisen tehokkuus on jaoteltu kuuteen eri aluevyöhykkeeseen. Mitoitusvyöhykkeet perustuvat kestävän yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteisiin. Vyöhykkeiden vertailussa ja asukasmäärien laskennassa on käytetty apuna aluetehokkuuslukuja (e^a). Aluetehokkuus on korkein osayleiskaavan asuntoalueilla (A), jonka aluetehokkuusluku vaihtelee välillä $e^a = 0,5 \dots 0,16$. Pientalovaltaisilla asuntoalueilla (AP) aluetehokkuusluku vaihtelee tiiviistä pientaloalueista väliin alueisiin, eli välillä $e^a = 0,15 \dots 0,05$. Haja-asutusalueilla (vyöhykkeet 5 ja 6) ei ole käytetty aluetehokkuuslukua, koska niitä ei osoiteta asemakaavoitettaviksi. Esitetyt tehokkuudet ovat suuntaa antavia. Asemakaavoitettavilla (A, AP) alueilla rakentamisen tehokkuus tarkentuu yksityiskohtaisemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Asukkaat ja työpaikat

Vuonna 2025 suunnittelualueella asuu noin 3400 asukasta ja alueella on noin 600 työpaikkaa. Osayleiskaavalla mahdollistetaan Kantvikin ja sen lähialueen kasvuedellytykset. Osayleiskaavan aluevyöhykkeisiin perustuvan mitoituksen mukaan suunnittelualueen asukasmäärä arvioidaan teoreettisesti kaksinkertaistuvan tavoitevuoteen 2050 mennessä.

Ekologinen verkosto

Suunnittelualueen ekologisen verkoston rungon muodostavat alueen pohjoisosassa sekä kaakkoisreunalla sijaitsevat laajat luonnon ydinalueet ja niiden väliset ekologiset yhteydet. Luonnon ydinalueiden välissä sijaitsee luonnon arvokokonaisuuksia, joiden luontoarvo perustuu useiden tekijöiden tarkasteluun. Suunnittelualueella kulkee myös maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteys Porkkalanniemeltä kohti Meikoa ja Siuntiota. Yhteys kulkee Kantvikin taajaman ja Suomen Sokerin teollisuusalueen välistä, minkä vuoksi sen toimivuus on varmistettu osayleiskaavaratkaisussa. Luonnon ydinalueiden väliset ekologiset yhteydet on suunniteltu osaksi viheralueverkostoa.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen länsiosa sisältyy laajaan Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema-alueeseen, joka on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA). Peltoalue on merkitty kaavaan maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) sekä erillisenä vama-alueena. Lisäksi kaavassa on osoitettu Kabanovintie valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristökohteena (rky). Myös maakunnallisesti merkittävä Pikkalanlahden teollisuusalueen kulttuuriympäristö sekä suunnittelualueelta laaditun rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin mukaiset kohteet on huomioitu osayleiskaavassa.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Pääosa osayleiskaavan toteutumisesta on kytketty asemakaavoitukseen. Osayleiskaavan alueella on vireillä Prikirannan asemakaavahanke, joka on edennyt rinnakkain osayleiskaavaprosessin kanssa. Hankkeen tavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle vetovoimainen ja merellinen asuntoalue viihtyisine ranta-alueineen ja venepaikkoineen. Uusi asuinalue sijoittuu olemassa olevan sataman lähiympäristöön. Alueelle tulee sekä pientalo- että kerrostalorakentamista. Tavoitteena on kehittää Strömsbyn alueesta kokonaisuudessaan uniikki asumisen ja merellisen elämäntyylin keskus, joka kytkeytyy mielenkiintoisesti ympäröivään tehdas- ja satamamiljööseen. Nykyinen satamatoiminta säilyy alueella.

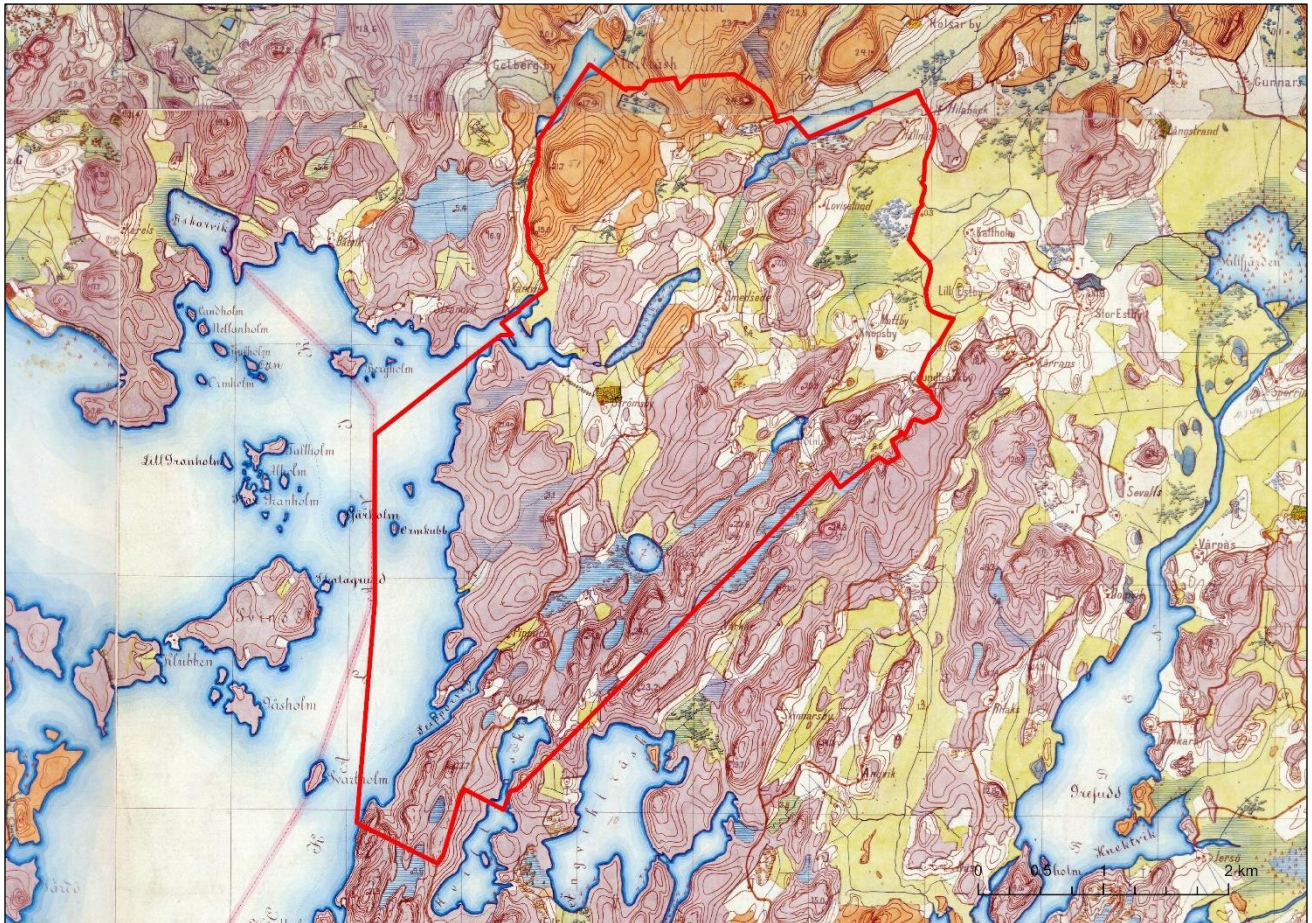
Lisäksi kaavoitusohjelman 2025-28 mukaisesti osayleiskaava-alueella käynnistetään myöhemmin Pippurniemen sekä Hupisaaren asemakaavahankkeet. Pippurniemen asemakaavahanke tähtää merellisen, pientalovaltaisen uuden asumisen alueen kaavoitukseen ja Hupisaari puolestaan Kantvikin keskustan tuntumassa sijaitsevan pienvenesataman toiminnallisuuden parantamiseen sekä virkistysaluevyöhykkeen toteuttamiseen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen historia

Osayleiskaava-alueella oli 1560-luvulla yhdeksän kylää: Skräddarby (Ström), Edis/ Edet, Smedsede, Loviselund, Kuritans, Hällnäs, Knopps, Mattby sekä Överby. 1800- ja 1900-luvun vaihteessa alueelle muodostui torppia ja kalastajataloja. Senaatin vuoden 1887 kartaston mukaan alueella oli 1880-luvulla 12 torppaa, joista kolme sijoittui Pikkalanlahden rannalle.



Kuva 2. Ote Senaatin kartastosta vuodelta 1870. Osayleiskaava-alueen rajausta punaisella.

1900-luvulla alueelle alkoi muodostua ensimmäistä huvila-asutusta ja tällöin rakennettiin muun muassa Rånäsin huvila. Kantvikin ja Strömsbyn rantojen huvilarakentaminen käynnistyi toden teolla 1930-luvulla. Tällöin rakennetut huvilat olivat ilmeeltään ja tyylipiirteiltään vaihtelevia. Rakennukset eivät olleet edustushuviloita vaan kooltaan maltillisia luonnon keskelle rakennettuja retriittejä, joissa korostettiin luonnonläheisyyttä ja näkymiä merelle.

Suunnittelualueen lähihistoriaan kuuluu merkittävästi myös Porkkalan parenteesiaika. Porkkalan vuokra-alue luovutettiin Neuvostoliitolle merisotilaalliseksi tukikohdaksi 50 vuodeksi jatkosodan jälkeen 28.9.1944. Suunnittelualue kuului kokonaisuudessaan Porkkalan vuokra-alueeseen. Ajanjakso merkitsi äkillistä keskeytystä aikaisempaan kehitykseen ja jätti jälkensä kulttuurimaisemaan. Tukikohdan hallinnollisen keskuspaikan (kirkonkylä) ja laivastotukikohdan (Upinniemi) väliin sijoittuvasta Kantvikin alueesta kehittyi merkittävä huolto- ja hallintoalue. Neuvostoliittolaiset rakensivat Upinniementien varteen Strömsbyhyn ja Sepänkannakselle rakennuksia panssarintorjuntatykistörykmenttiä, tienhoito- ja talonrakennusyksiköjä, pioneeritoimintaa ja varastointia varten. Edisissä sijaitsi Merijalkaväkidiivisionan kenttätykistörykmentti, merisotasairaala, synnytyslaitos ja suuri koulutalo asuntoloineen. Kantvikin länsipuolella sijaitseva Båtvik oli alueen tärkein huoltosatama, jonka kautta tukikohdan ruoka- ja tarvikehuolto pitkälti tapahtui.

Porkkalan alue palautettiin vuonna 1956. Vuokrakauden aikana paljon rakennuksia oli tuhoutunut tai purettu jopa polttopuuksi. Myös säilyneistä rakennuksista oli useat päästetty huonoon kuntoon. Kantvikin alueella oli vuokrakauden päättyessä joukko neuvostoliittolaisten rakentamia kasarmi- ja huoltorakennuksia, joista osa on edelleen säilynyt uudessa käytössään. Metsistä löytyy myös juoksuhautoja, bunkkereita ja erilaisia varastorakennelmia.

Vuokrakauden jälkeen koitti jälleenrakentamisen ja teollistumisen aika, joka alkoi 1960-luvulla Suomen Sokerin tehtaan ja siihen liittyvän asuntoalueen siivittämänä. Kantvikin alueesta muodostui Kirkkonummen ensimmäinen aluerakentamiskohde, jossa yritys vastasi tehtaan rakentamisen ohella myös sen ympärille rakennetun yhdyskunnan toteutuksesta. Rakennusten suunnittelusta vastasi Alvar Aallon toimistossa aiemmin työskennellyt arkkitehti Matti Itkonen. Tehdasalueen ja todennäköisesti myös asuntokohteiden pihasuunnitelmat tilattiin puutarha-arkkitehti Maj-Lis Rosenbröjjeriltä, joka on Suomen tunnetuimpia puutarha-arkkitehteja. Suomen Sokeri rakensi Kantvikin alueelle kaikkiaan 193 asuntoa. Lisäksi tehdas rakensi 14 omakotitaloa ja vuokrasi tontteja työntekijöille omarahoitteista rakentamista varten. Samoihin aikoihin Pilvijärvellä rakentui tiivis palstoitus-suunnitelmaan perustuva loma-asuntoalue. Strömsbyhyn rakentui 1970-luvulla myös kipsilevytehdas, jonka tarpeisiin perustettiin satama.

Alueen rakennuskannan täydentyminen jatkui 1980-2000-luvuilla Kantvikin rakennuskaava-alueiden pientalojen rakentuessa. Viime vuosien merkittävin uudisrakentamiskohde alueella ovat olleet Sepänkannaksen pientaloalueet, joiden myötä taajamarakentaminen on levinnyt Upinniementien itäpuolelle. Vuonna 2015 lainvoiman sai Kantvikin asuinalueiden jatkoksi Haapiorinteen asemakaava, joka oli ensimmäinen osa niin sanotun Meri-Kantvikin ideasuunnitelman mukaisista alueista.

3.1.2 Alueen yleiskuvaus

Kantvikin taajaman kehittäminen on priorisoitu kunnassa korkealle ja tavoitteena on merellisyiden hyödyntäminen yhdyskuntarakenteen täydentämisessä. Suunnittelualueen nykyisen taajaman muodostavat Kantvikin keskusta-alueet, Sepänkannaksen alue, Upinniementien ja Hemvikenin välinen alue sekä Upinniementien varrella Kantvikin ja Kolsarin väliin sijoittuvat asuinalueet. Upinniementie viereisine viheralueineen muodostaa tällä hetkellä kaupunkirakenteellisen rajan Kantvikin keskustan ja Sepänkannaksen alueiden välille, vaikkakin Sepänkannaksen alue nojaa osittain julkisten palveluiden osalta Kantvikin keskustaan. Suunnittelualue koostuu myös taajamaa ympäröivistä maaseutumaisesta asumisesta, maatalous- ja metsäalueista sekä luonnonsuojelu- ja vesialueista. Maasto on suunnittelualueella korkeussuhteiltaan vaihtelevaa.

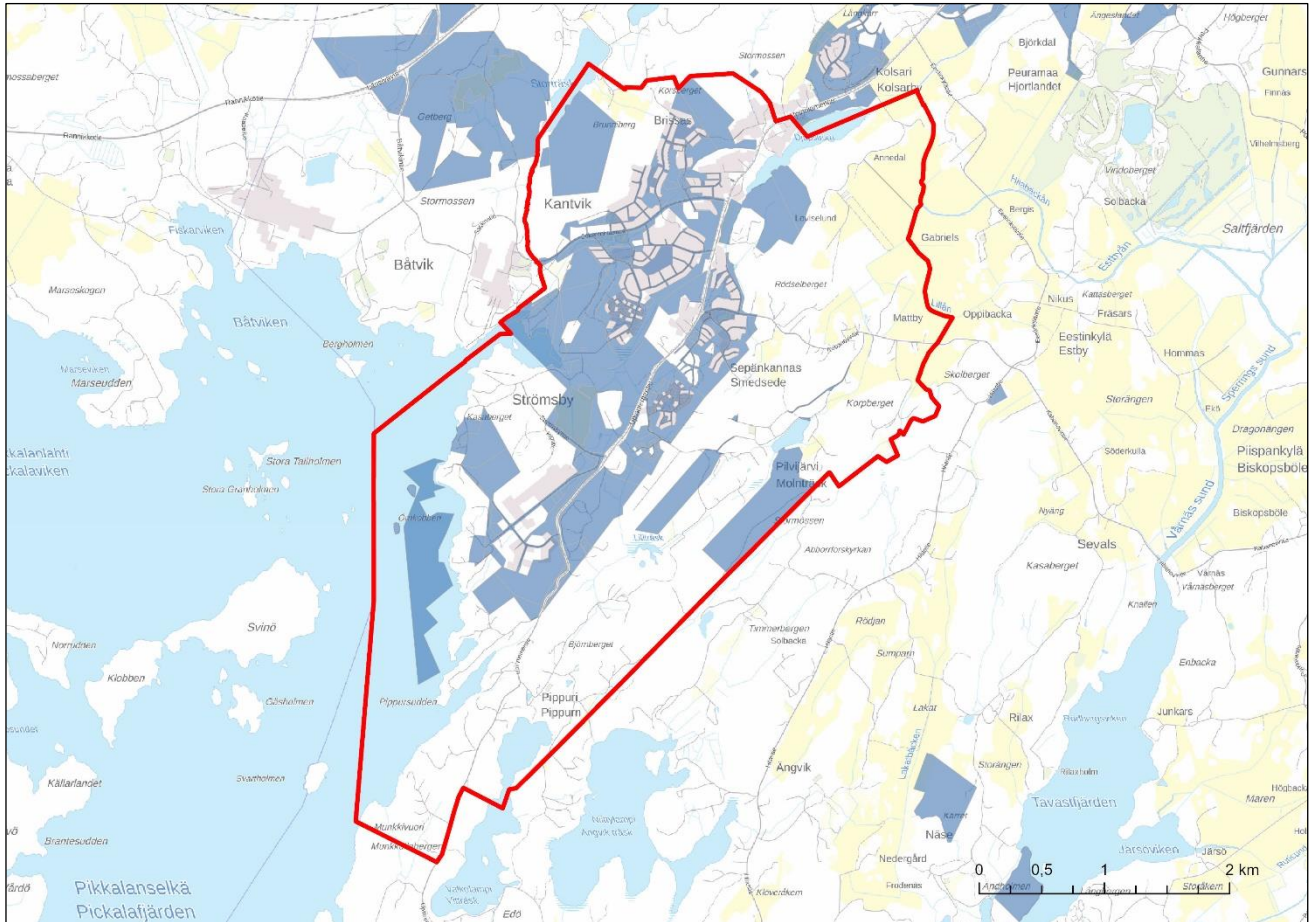
Koko suunnittelualueella asuu noin 3 400 asukasta ja alueella on noin 600 työpaikkaa (v. 2025). Osayleiskaava-alueen pinta-ala on noin 16,85 km², josta vesialueita on noin 2 km². Kunnan omistuksessa maa-aluetta on noin 415 ha. Valtaosa nykyisen taajaman alueesta on asemakaavoitettu. Yli 80 % suunnittelualueen asukkaista asuu asemakaavoitetulla alueella. Osayleiskaavan laatimisajankohtana (tilanne v. 2025) on suunnittelualueella viireillä Prikirannan asemakaavahanke. Lisäksi Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan vuosille 2025-2028 on ohjelmoitu lähivuosille käynnistyvät Pippurniemen sekä Hupisaaren asemakaavahankkeet.

Liikenteellisesti Kantvikin taajaman sijainti on kohtalainen. Kantvikin taajama sijaitsee noin kuuden kilometrin päässä Kirkkonummen kuntakeskuksesta ja noin 35 kilometrin päässä Helsingistä länteen. Suunnittelualueen läpi pohjois-etelä-suuntaisesti kulkeva Upinniementie yhdistää suunnittelualueen kuntakeskukseen ja Länsiväylälle, joka tarjoaa yhteydet Etelä-Espooseen ja Helsinkiin. Kabanovintietä pitkin suunnittelualueelta on yhteys Eestinkylään ja Porkkalantielle. Sokeritehtaantie toimii tällä hetkellä Kantvikin taajaman pääväylänä.

Alueelle kulkee tällä hetkellä useampi joukkoliikenteen bussilinja, joiden päätepysäkit sijaitsevat Sokeritehtaalla ja Upinniemen varuskunta-alueella. Tavoitteena on joukkoliikenteen palvelutason parantaminen sekä uusien joukkoliikennekäytävien mahdollistaminen uusille asuntorakentamisen alueille ja niiden vaikutusalueille. Tavoite noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä Uudenmaan maakuntakaavan tavoiteasettelua.

Maanomistus

Kantvikin osayleiskaavan suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa. Kirkkonummen kunnan maanomistus on muihin osayleiskaavoihin verraten melko runsasta suunnittelualueella. Kunnan maanomistus on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3. Kirkkonummen kunnan maanomistus suunnittelualueella on esitetty kuvassa sinisellä värillä.

3.1.3 Maisema ja luonnonympäristö

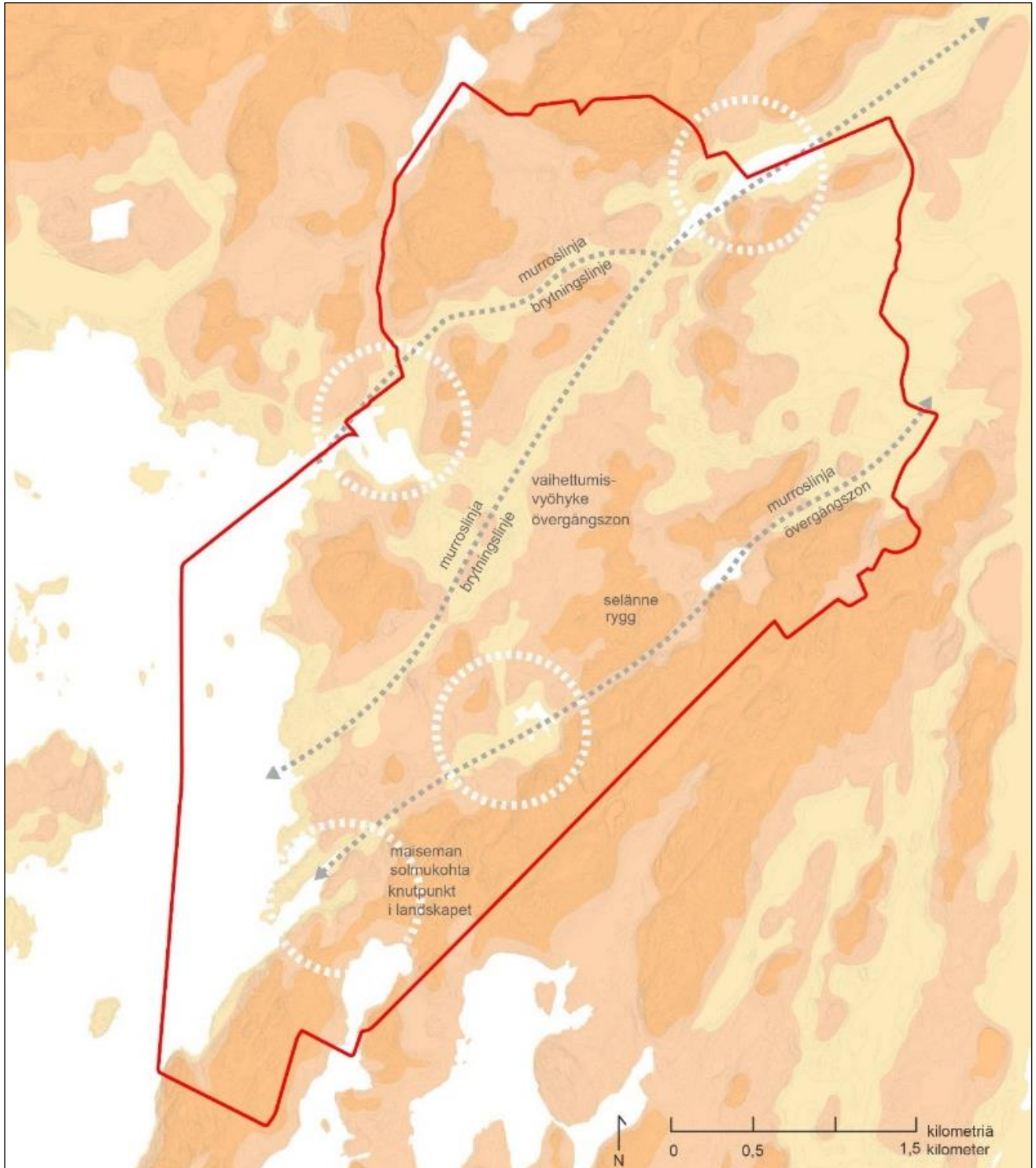
Maisemarakenne

Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa suunnittelualue, kuten koko Kirkkonummi kuuluu eteläiseen rantamaahan. Tarkemmassa alajaossa suunnittelualue sisältyy Suomenlahden rannikkoseutuun. Eteläistä rantamaata on kuvattu seuraavasti¹:

”Alue on pääosin alavaa ja loivapiirteistä savikkoaluetta. Viljelymaat ja metsät peittävät maakuntaa. Alueen jokilaaksojen väliin jää kumpuilevia metsiä ja kalliisia selkiä. Perinteiset kylät sijoittuvat rannikolle ja jokivarsien viljelyalueiden läheisyyteen ryhmä- ja nauhakylinä. Talot ovat perinteisesti rakennettu peltoaukeiden kumpareille tai pellon ja metsän rajavyöhykkeelle reunaselänteille.”

Maisemallisesti suunnittelualueutta hallitsee voimakkaasti koillisesta lounaaseen suuntautuva murroslaakso, joka jatkuu koko kunnan halki Kantvikista Espoonlahteen. Murroslaakson pohjalla kulkee Hemvikenin soistunut vanha merenlahti. Upinniementie kulkee suurimman murroslaakson linjassa ja sen varrella. Toinen maisemassa heikommin erottuva murroslaakso kulkee samansuuntaisesti Pippurista Pilvijärven kautta kohti Peuramaata. Näiden välissä sijaitsee selännealue sekä pienipiirteistä, kalliokohoumien ja savilaaksojen muodostamaa vaihtelevaa maastoa.

¹ Maisema. Opas arvokkaiden maisema-alueiden maankäytön suunnitteluun. ProAgria Etelä-Suomi ry, Etelä-Suomen maa- ja kotitalousnaiset, 2016.



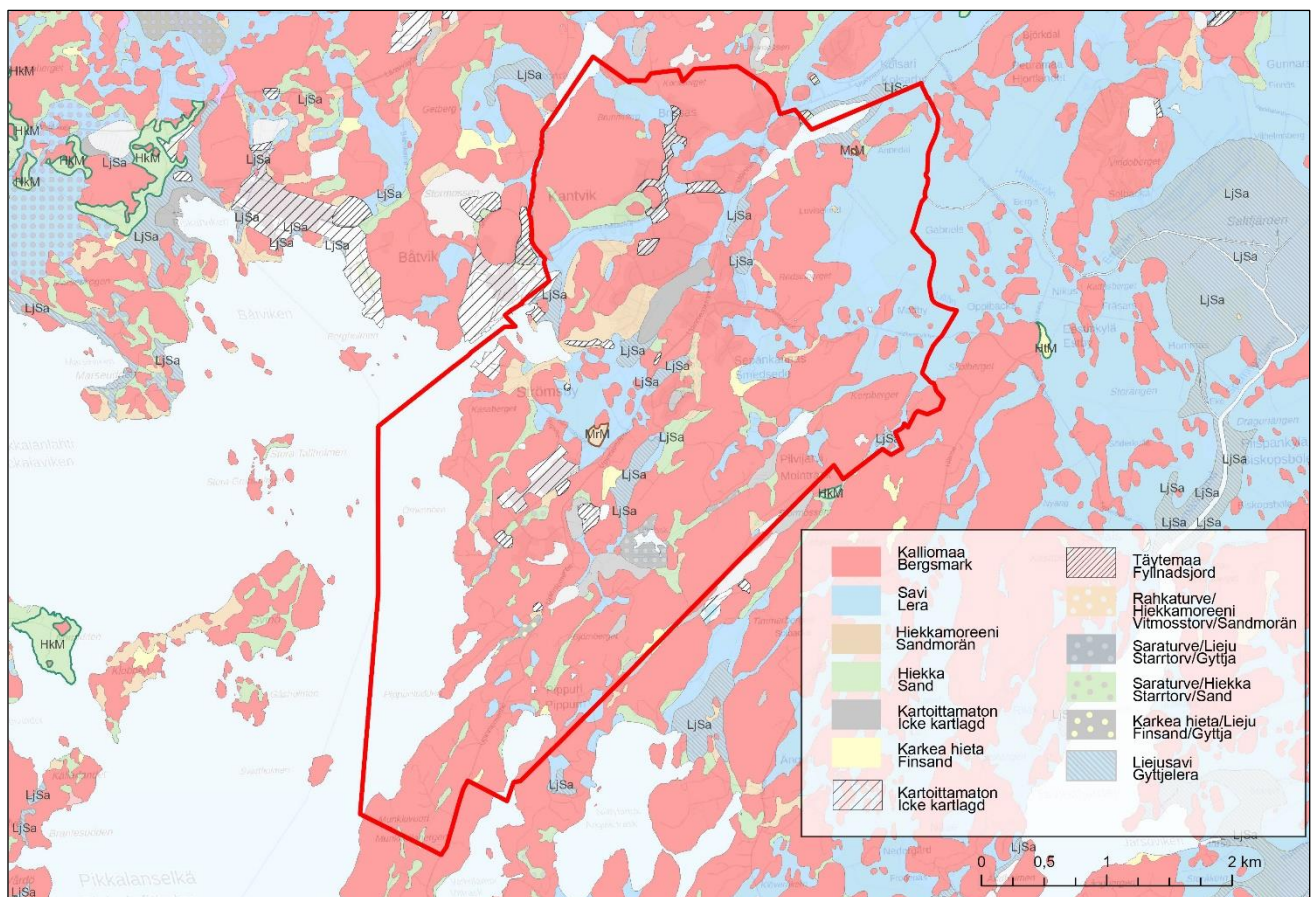
Kuva 4. Maisemarakenne-analyysi ja korkeusmalli.

Murroslaaksojen väliin kaava-alueen koillisosassa sijaitsevat Eestinkylän maisemallisesti arvokkaat laajat viljelyalueet. Kolmas pienempi murroslaakso, joka yhdistyy kunnan halki kulkevaan murroslinjaan, kulkee Kantvikin taajaman läpi ja sitä mukaillen kulkee myös Sokeritehtaantie. Pohjoisessa, Storträsk järven ja Kantvikin taajaman välissä maasto kohoaa maisemassa selvästi erottuvaksi kallioselänteeksi ja järven rantaviiva on jyrkkä. Eteläisimmän murroslinjan eteläpuolella alkaa laaja kallioinen selännealue, jonka rantaviiva kohoaa jyrkästi heti merenpinnasta muodostaen jylhiä rantakallioita. Alueelta avautuu myös upeat maisemat merelle, Pikkalanse-
lälle.

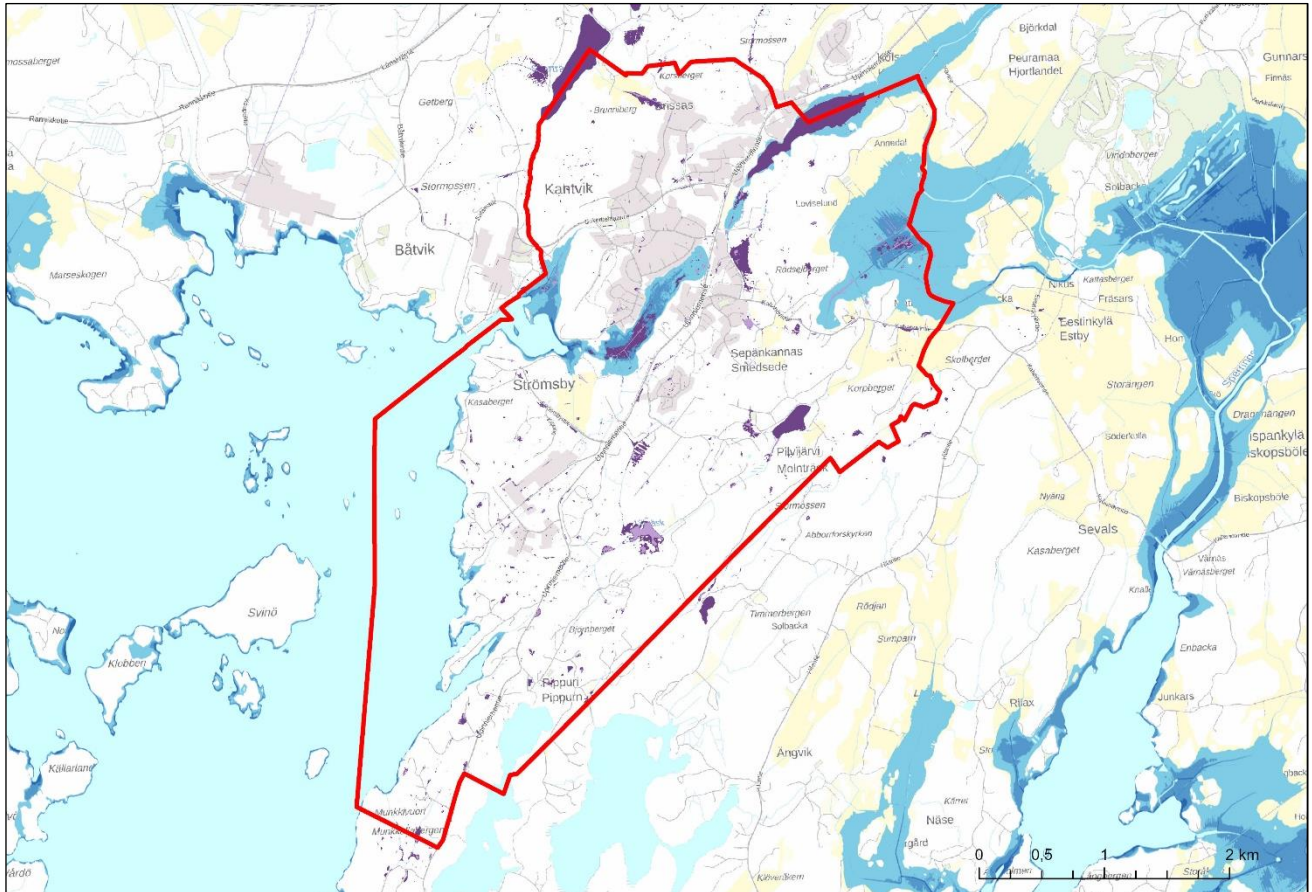
Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualan maaperä vaihtelee Kirkkonummelle tyypilliseen tapaan pienipiirteisesti savilaaksojen ja niistä kohoavien kallioalueiden välillä. Kantvikin taajaman alueella ja sen läheisyydessä on hieman moreeni- ja hiekkamaata, mutta pääosin vanha rakentaminen on toteutettu kalliomaiden reunoille, kuten myös uudemmat asuin-alueet.

Alueen poikki kulkeva suurin murroslinja on vanhaa merenlahtea, jonka vuoksi sen varrella sijaitsee tulvimiselle alttiita alueita. Alueen laajin tulva-alue sijoittuu Eestinkylän peltoalueille. Yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta merkityksellisimmät tulva-alueet ovat Strömsbynlahdelta Kantvikin keskustan suuntaan ulottuva alue sekä Hemvikenin alue. Alueen eteläosan rannat ovat jyrkän rantaviivan ansiosta melko vähäisin osin tulva-alueella. Tulva-alueet tulee huomioida maankäytön suunnittelussa siten, että rakentamisessa ei sijoiteta kastuessaan vaurioituvia rakenteita tulvakorkeuden alapuolelle. Tulvimiselle herkat keskeiset alueet voidaan käyttää esimerkiksi puistorakentamiseen, jossa on huomioitu merivesitulvan mahdollisuus. Mikäli yhdyskuntarakenteellisista syistä tulva-alueelle kohdistuu rakentamispainetta, tulee maanpintaa korottaa täyttömaalla siten että kastuessaan vaurioituvat rakenteet voidaan sijoittaa riittävän korkealle merenpinnan korkeudesta. Kantvikin osayleiskaava-alueen merenrannikolla alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +3,2 metriä, mikä sisältää tarvittavan (n. 40...50 cm) aaltoiluvaran. Valkolammella rakentamiskorkeus on N2000 +16,0 metriä. Korkeus-taso on määritetty järven hydrologisten olosuhteiden perusteella ja siinä on otettu huomioon riittävät varmuus- ja aaltoiluvarat.



Kuva 5. Suunnittelualan maaperä (GTK).



Kuva 6. Suunnittelualueen tulvariskialueet. Sinisellä värillä on esitetty meriveden tulvariskialueet ja violetilla värillä päävirtausreittien tulva-alueet. Värin sävy kuvassa kertoo tulvariskin yleisyyden. Vaalein sininen väri on yleinen tulvariski (1/10v), ja tummemmat värit ovat harvinainen (1/100v) tai erittäin harvinainen (1/250v) (SYKE). Vaalea violetti väri on puolestaan hyvin yleinen tulvariski (1/5v) ja tumma violetti väri harvinainen (1/100v) (SYKE, Ramboll Finland Oy, 2025).

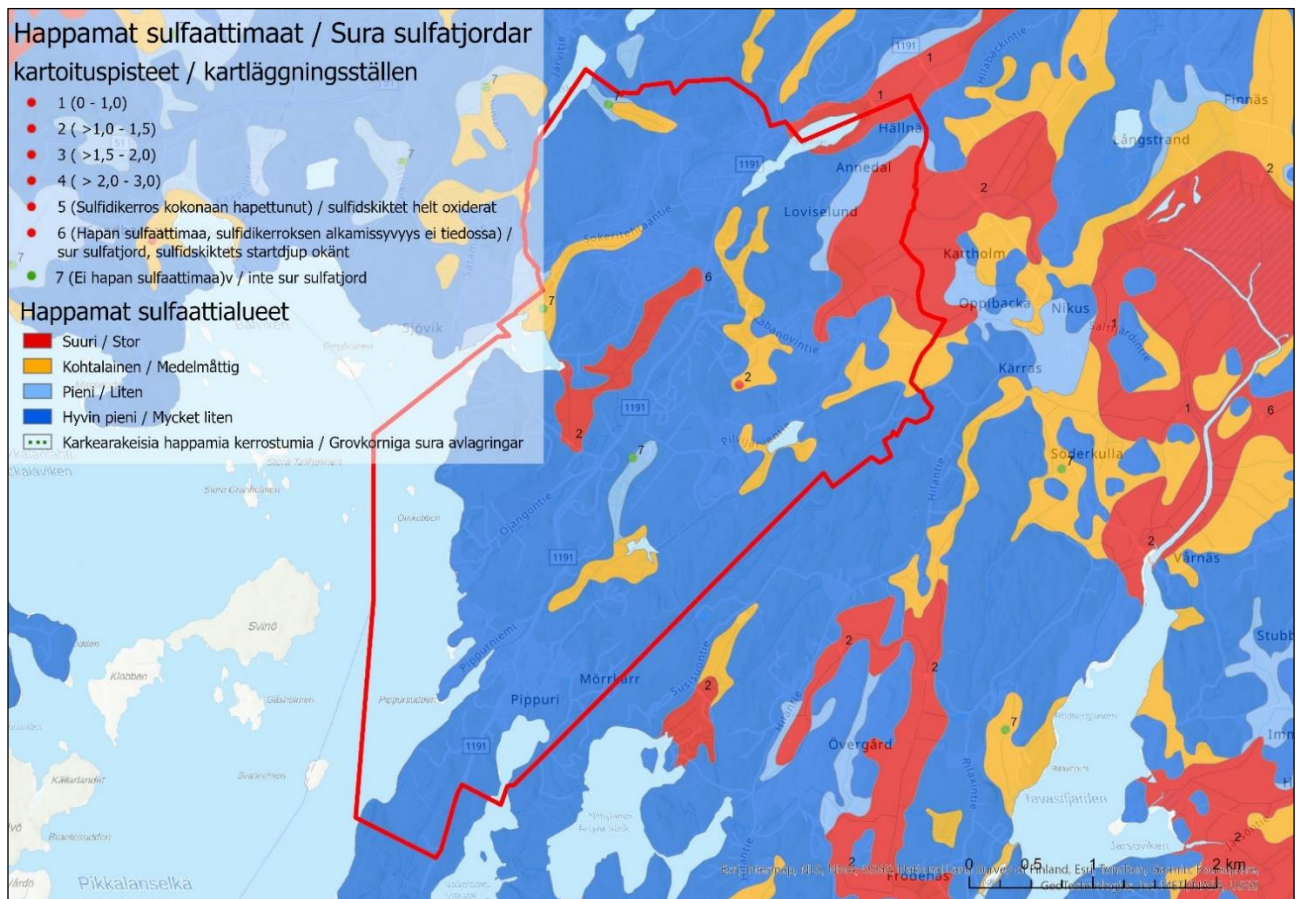
Happamat sulfaattimaat

Happamat sulfaattimaat ovat maaperän luontaisia rikkipitoisia kerrostumia, jotka ovat kerrostuneet muinaisen Itämeren pohjalle ja kohonneet myöhemmin kuivalle maalle jääkauden jälkeisen maankohoamisen seurauksena. Suomen sulfaattimaalesiintymät ovat Euroopan laajimmat ja ne kattavat arvion mukaan noin 10 000 km² pinta-alan Suomen rannikkoalueesta. Happamat sulfaattimaat on todettu laajuudeltaan Suomen merkittävimmäksi ympäristöhaitaksi. Haitat liittyvät sulfidipitoisen maaperän ominaisuuteen tuottaa rikkihappoa altistuttaessa hapelle. Hapettuminen tapahtuu käytännössä aina ihmisen toiminnan seurauksena, jossa maaperää kuivatetaan ojituksilla tai maamassoja kaivetaan ja läjitetään maanpinnalle. Haponmuodostuksen seurauksena maan pH laskee voimakkaasti ja maaperästä liukenee haitallisia määriä metalleja ympäristöön. Happamat ja metallipitoiset valumavedet kuormittavat erityisesti pintavesistöjä heikentäen niiden kemiallista ja ekologista tilaa. Happamat valumavedet ovat haitaksi niin maaperälle, rakenteille, vesistöille kuin eliölajeillekin.²

Geologian tutkimuskeskuksen³ mukaan sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys suunnittelualueella on pääosin hyvin pieni (kuvan 7 kartalla tummansininen raja). Alueella on kuitenkin myös paikkoja, joissa esiintymisen todennäköisyys on kohtalainen tai jopa suuri (kuvan 7 kartalla oranssi ja punainen raja). Näillä kartoituspisteillä sulfidikerroksen alkamissyvyys maanpinnasta on luokkaa 1 tai 2, eli noin 1-1,5 metriä. Happamat sulfaattimaat sijoittuvat savi-, hiesu-, hieno hieta- ja liejuaueille.

² GTK <<https://www.gtk.fi/ajankohtaista/yleiskartoituksesta-riskienhallintaan-sulfaattimaat-ovat-suomen-sitkein-ymparistohaitta-mutta-vaikutuksia-ehkaistaan-tutkimuksen-avulla/>>

³ GTK. Karttapalvelu: Happamat sulfaattimaat <<https://gtkdata.gtk.fi/hasu/index.html>>

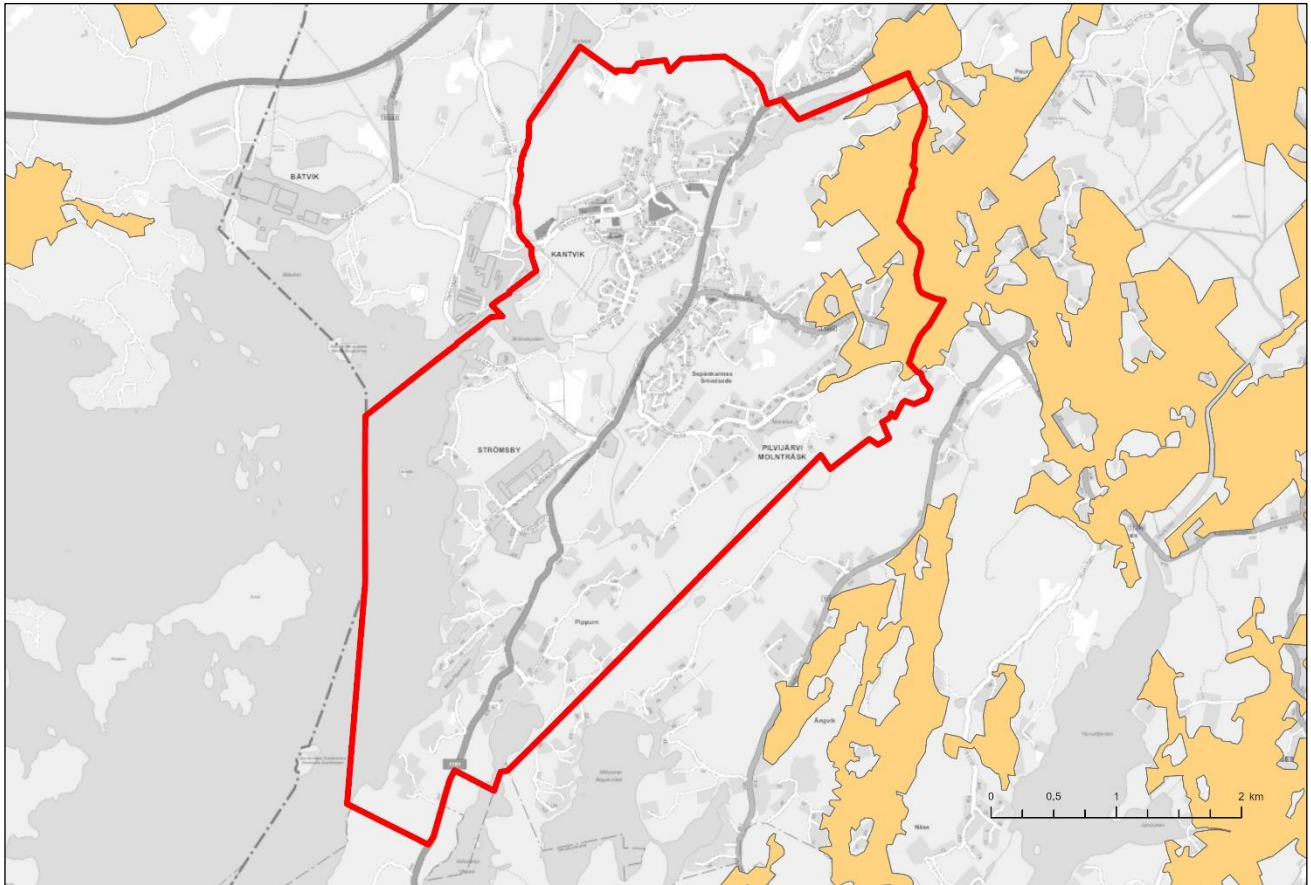


Kuva 7. Happamien sulfaattimaiden esiintyminen suunnittelualueella (GTK)

Pikiriannan asemakaavahankkeen alueelta on laadittu vuonna 2016 sulfidimaaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016). Selvityksen mukaan Prikiriannan asemakaava-alueella havaittiin sulfidipitoisia maakerroksia eli potentiaalisia happamia sulfaattimaita. Selvityksen mukaan ongelmilta voidaan välttyä tai ainakin vähentää pitämällä alueen kuivatustaso potentiaalisten happamien sulfaattimaiden yläpuolella, jolloin sulfidipitoiset maakerrokset eivät pääse hapettumaan. Lähtökohtaisesti alin kuivatustaso tulee siis huomioida jo alueen korkeusmaailman suunnittelussa. Rakentamisen ajalle ja rakentamisen jälkeiselle ajalle suositellaan myös laadittavaksi seuranta-ohjelma, jonka avulla mahdollisiin happamiin valuntoihin voidaan reagoida tehokkaasti.

Pellot

Uudenmaan liitto on vuonna 2011 laatinut selvityksen *”Maatalouden kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla”*. Selvitystä on päivitetty vuonna 2017. Selvityksen tavoitteena oli määrittellä Uudellemaalle soveltuvin, tuotannollisuuteen perustuvin kriteerein hyvät ja yhtenäiset peltoalueet. Maatalouden kannalta hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden selvitystyön taustalla ovat maakuntakaavan laadintaa ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Niiden mukaan hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita ei pidä ottaa taajamatoimintojen käyttöön ilman erityisiä perusteita. Selvitys on rajattu maataloustuotannon mahdollisuuksiin perustuvaan peltoalueiden arvoon, vaikka pellolla voi olla arvoa myös muun muassa luonnon monimuotoisuudelle, maisemalle sekä jossain määrin virkistykseen. Selvityksen tuloksia ei ole tarkoitettu suoraan kaavamerkinnöiksi, mutta nämä hyvät ja yhtenäiset peltoalueet voidaan katsoa säilytettäväksi ja ne tulisi ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Suunnittelualan itäosan, Eestinkylän laajat peltoalueet on sisällytetty luetteloon maatalouden kannalta hyvistä ja yhtenäisistä peltoalueista (kuva 8).



Kuva 8. Maatalouden kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet osayleiskaava-alueella (Uudenmaan liitto, 2017)

Valuma-alueet, pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue kuuluu Kymijoen-Suomenlahden vesienhoitoalueeseen ja sijaitsee Suomen päävesistöalueista Suomenlahden rannikkoalueella (81). Kolmannen jakovaiheen valuma-alueita on suunnittelualueen pohjois- ja itäosassa Estbyån valuma-alue (81.061) sekä eteläosan välialue (81.V062).⁴

Estbyån valuma-alueen suurista järvistä **Djupström** eli suomeksi Syväjärvi (14,92 ha) sijoittuu osin suunnittelualueelle, sen pohjoisosaan. Djupström on matala ja kapea järvi, joka on rehevöitynyt etenkin peltoalueilta tulevien valumavesien vuoksi. Järven suosittu uimaranta sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella.

Estbyån valuma-alueeseen ulottuva **Molnträsk** eli Pilvijärvi (3,22 ha) on melko pieni järvi suunnittelualueen itäosassa. Järven lähialue on rakennettu pääosin loma-asuntoalueeksi vuoden 1960 palstoitus suunnitelman mukaisesti. Järven rannalla on pieni uimaranta.

Välialueen suurista järvistä Valkolampi (41,37 ha) sekä Storträsk (13,6 ha) sijaitsevat osin suunnittelualueella. **Storträsk** sijaitsee suunnittelualueen luoteisnurkassa. Storträsk on keskikokoinen, kalliorantainen ja humuspitoinen metsäjärvi. Luonnonkuormituksen lisäksi järveä kuormittaa ranta-asutus. Ranta-alueella ei ole viljelyksiä. Etelärannan järvessä on harvoin haitallisia leväkukintoja ja se soveltuu hyvin virkistyskäyttöön. Kallioista rantaa on käytetty uintipaikkana.

Valkolampi on Upinniemiessä sijaitseva vähähuuksinen ja kirkasvetinen järvi. Järveen johdetaan tarvittaessa lisävetä viereisestä Niittylammesta. Valkolampi on toiminut Upinniemen varuskunnan ja sen ympäristön raakavesilähteenä. Tästä syystä Valkolammen vedenlaatua on seurattu 1970-luvulta lähtien Kirkkonummen kunnan toimesta. Kasvillisuuden perusteella järvi on lievästi karu. Valkolammen valuma-alue on pääosin metsää, mutta koostuu myös haja-asutusalueesta.⁵ Osayleiskaavan suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita.

⁴ Järvi-Meriwiki. <[https://www.jarviwiki.fi/wiki/Estby%C3%A5n_valuma-alue_\(81.061\)](https://www.jarviwiki.fi/wiki/Estby%C3%A5n_valuma-alue_(81.061))>

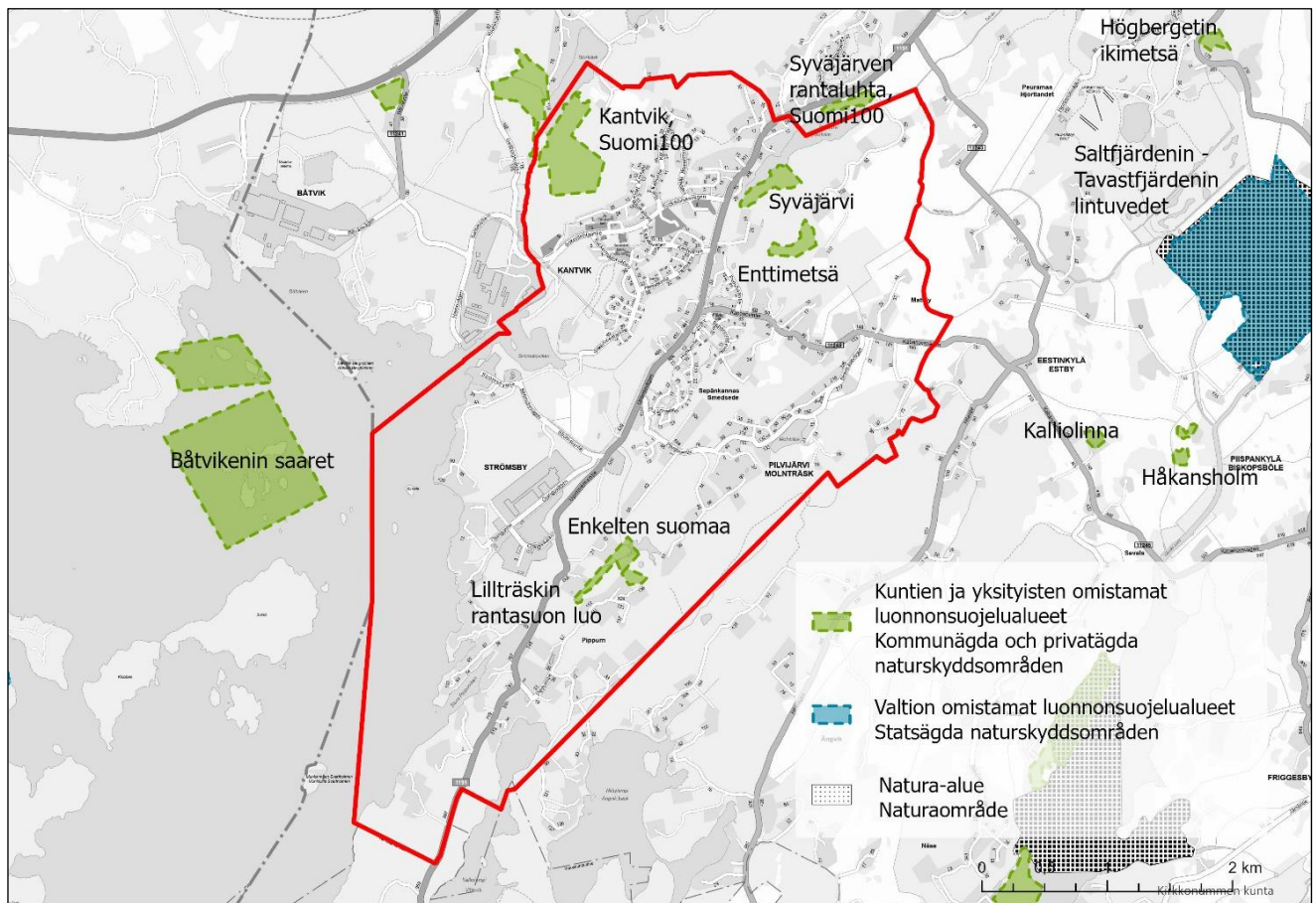
⁵ Järvi-Meriwiki. <[https://www.jarviwiki.fi/wiki/V%C3%A4lialue_\(81V062\)](https://www.jarviwiki.fi/wiki/V%C3%A4lialue_(81V062))>

Luonnonsuojelualueet

Alueella sijaitsee yhteensä viisi toteutunutta luonnonsuojelualuetta, joista kaksi on kunnan maa-alueella. **Syväjärven luonnonsuojelualue** (5,9 ha, YSA202393) on perustettu Kirkkonummen 675-vuotisjuhlan kunniaksi vuonna 2006. Alueen suojeluarvot perustuvat monimuotoisen vanhan metsän ominaispiirteisiin. Suomi 100-vuoden kunniaksi vuonna 2018 perustettu **Kantvikin luonnonsuojelualue** (40,8 ha, YSA239699) käsittää kolme osa-aluetta Kantvikin ja Vuohimäen alueella, joista Storträskin itäpuolen alue sijoittuu kaava-alueelle. Storträskin pikkujärven eteläpäässä sijaitsevalla Trehornsbergetin kallioalueella on monimuotoista, maisemaltaan kaunista kalliometsää. Kalliomänniköiden välissä on suopainanteita, pikkurotkoja ja lampare. Kallion päällä on myös muinaishautaus. Rannan läheisyydessä on luonnontilaistuvaa nuorta lehtometsää, vanhaa kuusikkoa ja kosteikkoo. Alueella retkeillään ja liikutaan paljon. Kantvikin luonnonsuojelualueen itäosan hoito- ja käyttösuunnitelma on laadittu vuonna 2018 (Ympäristösuunnittelu Enviro), jossa on suunniteltu luontopolkureitti alueelle.

Yksityisten omistamia luonnonsuojelualueita alueella on vuonna 1982 perustettu **Lillträskin rantasuon luonnonsuojelualue** (1,6 ha, YSA012171) sekä siihen rajautuva tuoreempi vuonna 2022 suojeltu **Enkelten suoma** (5,4 ha, YSA256567). Alueeseen kuuluu osa Lillträskin umpeen kasvavasta mesotrofisesta humusjärvestä sekä sitä ympäröiviä suo- ja metsäalueita. Järven rannalla kasvaa Etelä-Suomessa vaarantunutta lyhytkorsi- ja saranevaa sekä saraista koivuluhtaa. Nevaa reunustaa luonnontilainen mänty- ja hieskoivuvaltainen räme. Räme vaihettuu ojitetuksi puustoiseksi suoksi, joka on rakenteeltaan osittain luonnontilaisen kangasmetsän kaltaista. Seassa kasvaa vanhoja järeitä mäntyjä. Alueen itäreunassa esiintyy lisäksi luhtaista korpea ja luoteisreunalla kulttuurivaikutteista lehtoa, jossa kasvaa runsaasti haapaa.

Kolmas yksityismaiden luonnonsuojelualue on Loviselundin **Enttimetsä** (4,6 ha, YSA246024) Kantvikin itäpuolella. Suojelualue on pääosin tuoretta kangasmetsää. Kohde täyttää Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelman (METSO) luonnontieteelliset valintaperusteet monimuotoisuudelle merkittävien kangasmetsien osalta.



Kuva 9. Suunnittelualueen luonnonsuojelualueet.

Arvokkaat luontokohteet

Kantvikin osayleiskaavan suunnittelualueen kasvillisuus on suurimmaksi osaksi kangasmetsää, mutta alueelta löytyy muun muassa myös lehtoja, soita ja avokallioita. Alueelta on laadittu laaja luontoselvitys sekä ekologisten yhteyksien tarkastelu Luontotieto Keiron Oy:n toimesta vuonna 2014 (Läntinen kuntakeskus, Pikkalanlahti, Kantvik ja Pippuri. Luontoselvitys 2012 – 2013). Luontoselvityksessä on inventoitu alueella esiintyvät luontotyypit sekä jaoteltu arvokkaat luontokohteet seuraaviin arvoluokkiin:

5. Valtakunnallisesti arvokas kohde
4. Maakunnallisesti arvokas kohde
3. Paikallisesti erittäin arvokas kohde
2. Paikallisesti arvokas kohde
1. Joitakin luontoarvoja
0. Ei erityisiä luontoarvoja

Luontotieto Keiron Oy:n luontoselvityksen selvitysalue on laaja, ja se on jaettu kaiken kaikkiaan kahdeksaan eri osa-alueeseen. Kantvikin osayleiskaava-alueeseen sisältyvät seuraavat luontoselvityksen osa-alueet: 4) Storträsk-Lillträsk (osin), 6) Kantvik-Strömsby, 7) Djupström-Lillträsk sekä 8) Pippurn. Osa-alueiden jako perustuu selkeisiin kartalla näkyviin rajalinjoihin, kuten teihin, asutukseen tai vesistöihin.

Osin suunnittelualueelta, tarkemmin Estbyån valuma-alueen osalta on selvitetty lisäksi myös arvokkaat pienvedet Kirkkonummen kunnan ympäristösuojeluyksikön toimeksiannosta. Pienvesiselvityksen (Silvestris luontoselvitys Oy, 2019) tavoitteena oli selvittää pienvesien tila ja niiden suojellusarvo. Toisena tavoitteena oli kerätyn tiedon pohjalta arvioida virtavesien kunnostustarvetta ja esittää suosituksia vesistökunnostuksiin. Selvitys kattoi kolme suoraan Suomenlahteen laskevaa vesistöaluetta Kirkkonummen keskiosissa ja seitsemän Maninjoen vesistöalueen yläjuoksulla sijaitsevaa uomaa Kirkkonummen pohjoisosissa. Kaava-alueen Estbyånin valuma-alueilla selvityksen kohteina olivat kaikki alueiden pääosin luonnontilaiset pienvedet eli joet, purot, norot, lähteet ja lammet. Selvityksessä arvoluokitus oli kuten luontoselvityksessä (0-5). Lisäksi alueelta on laadittu kunnan kiinteistöjen osalta luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitykset. Tarkemmin suunnittelualueelta selvitykset koskevat Pilvijärven sekä Syväjärven eteläistä aluetta (Faunatica, 2020).

Edellä mainittujen luontoselvitysten lisäksi suunnittelualueelta on laadittu Silvestris luontoselvitys Oy:n toimesta tarkemmat asemakaavoitusta palvelevat luontoselvitykset Jollarannan ja Prikirannan alueelta sekä Sepänkanas IV alueelta vuosina 2021 ja 2023. Selvitykset sisältävät kasvillisuus-, luontotyyppi-, pesimälinnusto-, viitasammakko-, lepakko-, sammal- ja kääväkasselvitykset. Kaiken kaikkiaan suunnittelualueella sijaitsee yhteensä 24 maakunnallisesti arvokasta (4) ja 53 paikallisesti erittäin arvokasta (3) luontokohdetta. Alueelta ei inventoitu valtakunnallisesti arvokkaita luontokohteita. Kaavaselostuksen liitteessä 8 on esitetty kartalla ja kohdeluettelona selvitysalueen arvokkaat luontokohteet.

Arvokokonaisuudet

Vuoden 2014 luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy) on luontotyyppi-inventoinnin lisäksi rajattu luontoarvoltaan merkittävimmistä kuvioista ja niitä ympäröivistä alueista arvokokonaisuuksia, jotka yhdessä muodostavat arvokkaan luontokokonaisuuden. Tavoitteena on ollut rajata laajoja luonnon ydinalueita osaksi ekologista verkostoa, joka mahdollistaa luonnon monimuotoisuuden säilymisen. Usein arvokokonaisuuden ytimen muodostaa maakunnallisesti arvokas tai paikallisesti erittäin arvokas elinympäristökuvio, jonka ympäriltä on rajattu mukaan aluetta sisällyttäen arvokokonaisuuteen myös vähemmän luontoarvoja sisältäviä elinympäristöjä. Rajauksissa on huomioitu elinympäristötyyppien lisäksi soveltuvuus eri eliölajeille sekä mahdolliset lajihavainnot. Arvokokonaisuudet on esitetty kuvassa 11.

Kantvikin osayleiskaavan suunnittelualueelta on rajattu yhteensä viisi arvokokonaisuutta, joista Storträsk-Lillträskin osa-alueen (aluenro. 4) arvokokonaisuus sijoittuu vain hieman kaava-alueelle, sen pohjoisosaan. Kantvik-Strömsbyn osa-alueelta (aluenro. 6) on rajattu arvokokonaisuudeksi Kasabergetin ympäristö (34 ha). Alueelta on liito-oravahavaintoja ja alueen lehtimetsät soveltuvat hyvin lajin elinympäristöksi. Kasabergetin alarinteillä on kuusivaltaista sekametsää (kuvio 54), joka myös soveltuu liito-oravalle. Arvokokonaisuuden lehtoalueet (kuviot 45, 49, 50) ovat myös kasvillisuudeltaan merkittäviä ja kuviolla 50 kasvaa päihinäpensaita. Lehtoalueelta tehtiin myös havaintoja hirvieläimistä, jotka ilmeisesti käyttävät lehtipuuvaltaista metsää kulkureittinään. Kasaberget (kuvio 53) on korkea, vanhapuustoinen kalliomäki, jonka laella on pronssikautinen hautaröykkiö.

Djupström-Lillträskin osa-alueelta (aluenro. 7) on rajattu kaksi arvokokonaisuutta. Pohjoisosassa Djupströmin kaakkoisrannalla on kunnan omistama luonnonsuojelualue, jonka läheisyydessä on arvokkaita elinympäristöjä. Näistä muodostetun arvokokonaisuuden pinta-ala on 55 hehtaaria. Djupströmiin virtaava Hemängsbäckenin puro luhtaisine ympäristöineen soveltuu useille suojelluilla lajeille, kuten viitasammakolle, saukolle ja lepakoille.

Järven eteläranta on monipuolinen: siinä esiintyy tavanomaista monimuotoisempi kangasmetsä (kuvio 14) ja rinteessä on tihkupintaa ilmentävää kasvillisuutta, joka vaihettuu alavaksi rantametsäksi (kuvio 5). Tältä arvokokonaisuudelta havaittiin myös melko runsaasti kauriiden ja hirvien jälkiä. Kyseinen arvokokonaisuus on avohakattu vuonna 2022 kuvioden 14 ja 5 osalta, joten arvokokonaisuus on luontoarvoiltaan merkittävästi supistunut. Toinen osa-alueen 7 arvokokonaisuus (24 ha) on muodostettu Lillträskin suolammesta (kuvio 130) ja sitä ympäröivistä metsäluhdista (kuvio 131), liito-oravalle soveltuvista korvista ja sekametsistä sekä autiotilan lepa-koille soveltuvasta ympäristöstä (kuvio 134). Lillträsk muodostaa erämaisen ympäristön melko laajan nevan ansiosta. Vesikasvillisuus osoittaa järven melko reheväksi ja se soveltuu idänkirsikorennolle, jonka lisääntymispaikat on tiukasti suojeltu. Lillträskin virtausolosuhteita on todennäköisesti aikoinaan muutettu ojitusten myötä.

Pippurnin osa-alueelta (aluenro. 8) on rajattu yksi arvokokonaisuus (21 ha), johon sisältyy alueen eteläosassa sijaitseva Valkolampi ranta-alueineen (kuviot 43, 53, 58). Järven rannat ovat suurelta osin rakentamattomia, minkä johdosta se täyttää maakunnallisesti arvokkaan kohteen vaatimukset LAKU-kriteerien mukaan. Kokonaisuuden raja-alue ulottuu osin selvitysalueen ulkopuolelle.

Ekologinen verkosto

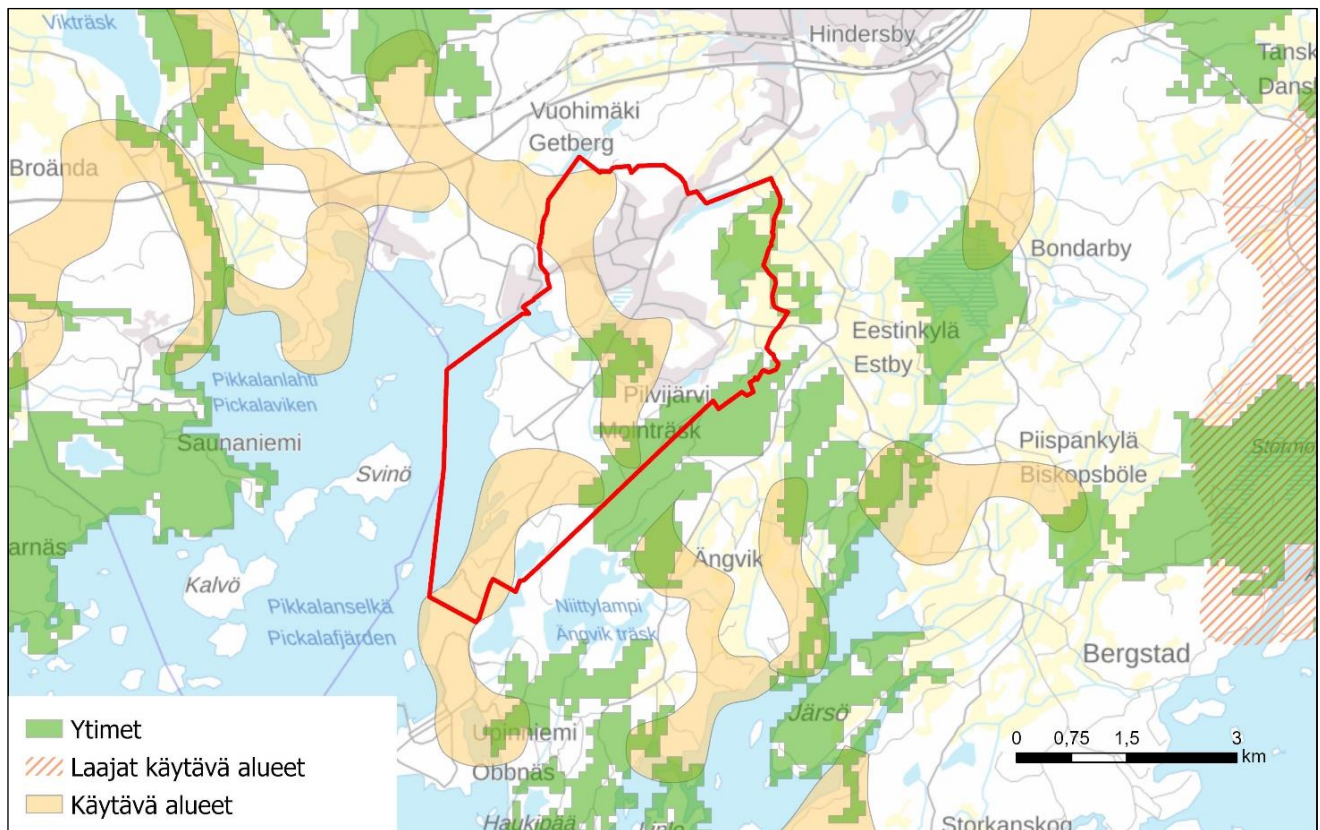
Uusimaa-kaavassa 2050 viheryhteystarpeina on osoitettu ekologisesta ja virkistyksestä verkostosta ne maakunnalliset yhteydet, joiden toteuttaminen ja kehittäminen on erityisen tärkeää muusta maankäytöstä johtuvien muutospaineiden ja estevaikutusten takia. Kantvikin osayleiskaava-alueelle on Uusimaa-kaavassa osoitettu viheryhteystarpeina Helsingin seudun viherkehään kuuluva yhteys Meikon ja Porkkalanniemen luontoalueiden välillä. Yhteys on tärkeä erityisesti hirvieläimille. Yhteyden merkittävänä esteenä ovat kantatie 51 sekä rantarata. Myös työpaikka- ja taajamarakentaminen sekä hajarakentaminen luovat muutospainetta ja estevaikutuksia yhteydelle. Meiko-Porkkalanniemi välinen viheryhteystarve sisältää yhteydet Pilvijärvi-Upinniemi, Porkkalanniemi, Piispankylä-Stormossen sekä Porkkalanniemi-Saltfjärden. Viheryhteystarvetta on kuvattu Uusimaa-kaavan 2050 aineistossa seuraavasti:

"Meikon ja kantatie 51 välillä yhteys kulkee Kirkkonummen ja Siuntion kuntien rajalla. Kantatiellä 51 on yhteyden osoittamassa paikassa tarve riistan alikululle. Alikulku on syytä toteuttaa, kun tietä parannetaan. Båtvikin ja Kantvikin välillä viheryhteys on kaventunut hälyttävästi työpaikka-alueen kohdalla. Etelämpänä Pilvijärven alueella yhteyttä uhkaa taajama ja Porkkalanniemellä hajarakentaminen. Viheryhteys haarautuu etelässä Upinniemeen, Porkkalanniemen kärkeen ja Porkkalanniemen länsirannalle, jossa se yhdistyy suojelualueisiin ja laajaan ekologisesti hyvin kytkeytyneeseen alueeseen. Yhteystarpeen eteläisissä päätepisteissä on suojelualueita ja luonnoltaan arvokkaita virkistysalueita."

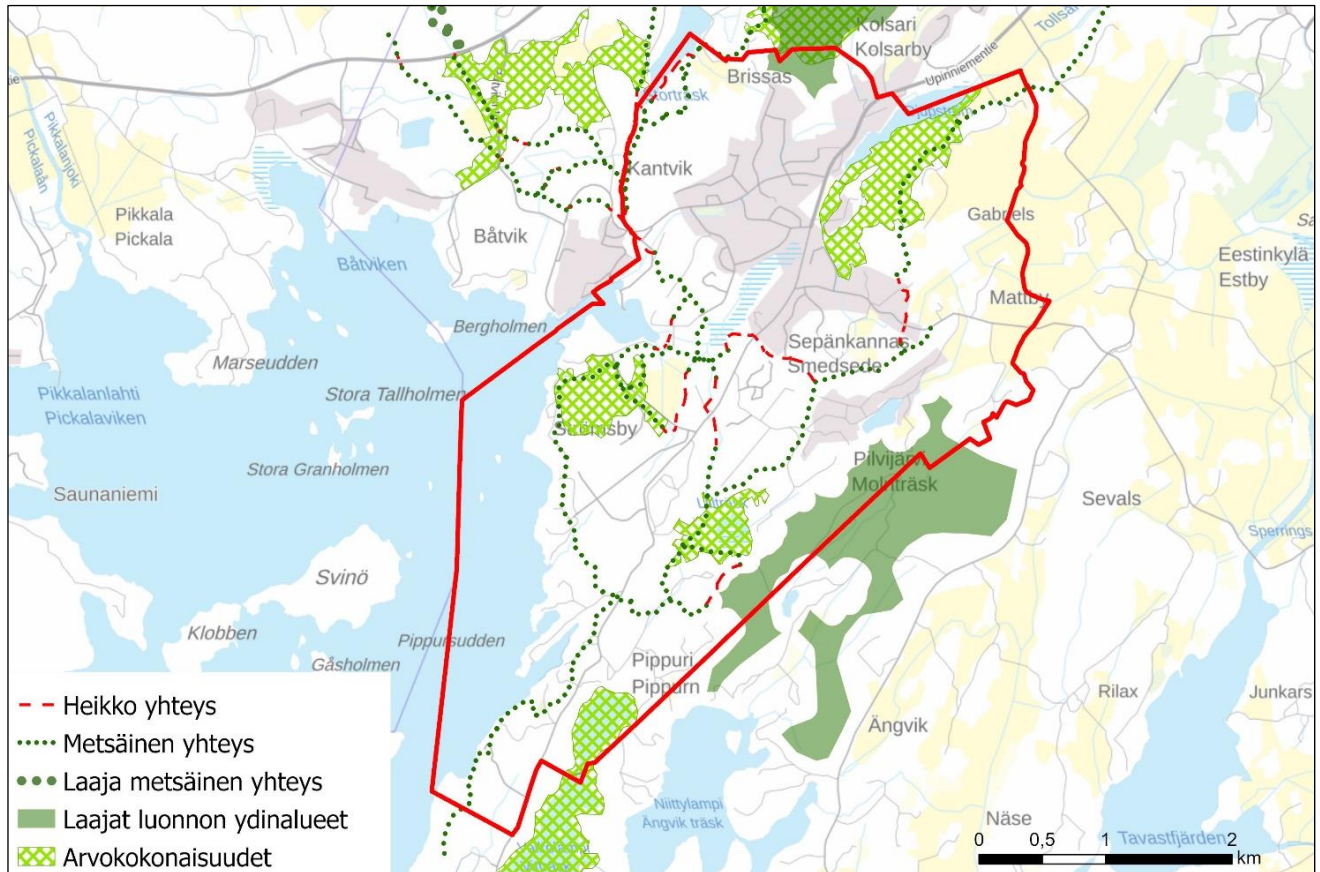
Uusimaa-kaavan 2050 viheryhteystarpeiden tunnistamisessa on käytetty Zonation-menetelmällä tuotettua tietoa Uudenmaan arvokkaista luontoalueista ja ekologisista verkostoista⁶. Ekologisen verkoston keskeiset osat ovat ytimet ja niiden väliset yhteydet eli käytävät, joita on selvityksessä määritetty kaksi eri tyyppiä, laajat ja kapeammat. Kuvassa 10 on esitetty suunnittelualueen ydinalueet sekä niitä yhdistävät käytävät, joita suunnittelualueella on juuri Meikon ja Porkkalanniemen välinen viheryhteys eri suuntiin ulottuvine haaroineen. Suunnittelualueella ei ole zonation analyysin mukaisia laajoja käytäväalueita mutta ydinalueita on kolme. Ydinalueita ovat zonation analyysissä suurialaiset (yli 50 ha kokoiset) Uudenmaan parhaimpaan viidennekseen kuuluvat kohteet. Suunnittelualueella näitä ovat laaja **Pilvijärveltä Pippurniin ulottuva luonnon ydinalue, Hemviken ja Sepänkannaksen metsäalueet** sekä pohjoisessa **Syvjärvän eteläiset, laajat pelto- ja metsäalueet**.

Luontotieto Keiron Oy:n vuoden 2014 laatimassa Ekologisten yhteyksien tarkastelussa on selvitetty tarkemmin suunnittelualueen ekologisia yhteyksiä painottaen taajaman laajentumisalueita. Kuten Uudenmaan liiton (2018) Zonation-analyysissä myös tässä selvityksessä todetaan, että suunnittelualueella ei ole laajoja yhtenäisiä metsäyhteyksiä, johtuen taajama-alueen, haja-asutuksen, peltoaukeiden ja teollisuuden laajuudesta. Suurin osa suunnittelualueen ekologisista yhteyksistä kuuluu luokkaan toimivat metsäiset yhteydet. Käytännössä nämä yhteydet muodostavat ekologisen verkoston rungon, joka yhdistää laajemmat metsäalueet toisiinsa.

⁶ Uudenmaan ekologiset verkostot zonation-analyysien perusteella. Uudenmaan liiton julkaisu E 194, 2018.



Kuva 10. Ote Uudenmaan ekologisista verkostoista Zonation-analyysin perusteella (Uudenmaan liitto, 2018)



Kuva 11. Ekologinen verkosto ja luonnon arvokokonaisuudet suunnittelualueella (Luontotieto Keiron Oy, 2014)

Luontotieto Keiron Oy:n selvityksessä on myös tarkemmin tarkasteltu viheryhteyksien pullonkauloja, eli heikkoja yhteyksiä. Suunnittelualueella on metsäisten yhteyksien välillä, erityisesti Båtvikin ja Sepänkannaksen välisellä alueella todettu olevan useita pullonkauloja. Näissä olemassa oleva sekä laajentuva taajamarakenne katkaisee tai kaventaa etelä-pohjoissuuntaisia yhteyksiä. Myös tiet ja leveät voimajohtolinjat aiheuttavat jonkinlaisen estevaikutuksen, jonka merkitys riippuu tarkasteltavasta lajista. Esimerkiksi Kantvikin Sokeritehtaantiellä tien ja voimalinjan estevaikutusta lisää vielä teollisuusalue sekä asutus. Luontotieto Keiron Oy:n selvityksen mukaiset suunnittelualueen ekologiset yhteydet on esitetty kuvassa 11.

Luontodirektiivin liitteen (IV) lajit

EU:n luontodirektiivin tavoitteena on lajien ja luontotyyppien suotuisa suojelun taso ja määrällisen sekä alueellisen vähenemisen pysäyttäminen. Luontodirektiivin liitteessä IV (a) on lajeja, jotka ovat tiukasti suojeltuja myös luonnonsuojelualueiden ulkopuolella. EU:n luontodirektiivin liitteessä IV esiintyvien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Kaava-alueen luontoselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy, 2014) on laadittu soveltuvuusarviointi koskien luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista liito-oravaa, lepakoita, kirjo verkkoperhosta, saukkoa sekä viitasammakkoa. Lisäksi vuonna 2022 on laadittu päivitetty kartoitus liito-oravan osalta (Luontotieto Keiron Oy). Näiden lisäksi Sepänkannas IV sekä Jollarannan ja Prikirannan alueilta on laadittu tarkemmat asemakaavoitukseen liittyvät kasvillisuus-, luontotyyppi-, pesimälinnusto-, viitasammakko-, lepakko-, sammal- ja kääväkässelvitykset vuosina 2021 ja 2023 Silvestris luontoselvitys Oy:n toimesta.

Liito-orava

Vuoden 2022 liito-oravakartoituksen (Silvestris luontoselvitys Oy) maastohavaintojen perusteella rajattiin liito-oravalle soveltuvaksi tulkittua metsää yhteensä 98 kohteella, joiden pinta-ala on yhteensä 116 ha. Kartoituksen mukaan liito-oravaa esiintyy Strömsbyn, Sepänkannaksen ja Rödselbergetin osa-alueilla. Liito-oravan asuttamia ydinalueita löytyi kartoituksessa kolme ja nämä ydinalueet kattavat 2,6 ha pinta-alan. Ydinalueisiin liittyviä elinpiirejä rajattiin seitsemän kappaletta. Näiden pinta-ala on yhteensä 7 ha. Kaiken kaikkiaan kartoituksessa löydettiin liito-oravan jätöksiä selvitysalueelta erittäin vähän, mikä aiheuttaa poikkeuksellista epävarmuutta koskien liito-oravan todellista esiintymistä kaava-alueella. Myös muualla Uudellamaalla papanamäärät olivat keväällä 2022 alhaiset. Liito-oravalle hyvin soveltuvaa metsää havaittiin kartoituksessa 38 kohteella, joiden pinta-ala kattaa 54 ha. Koska liito-oravatuloksiin keväältä 2022 liittyy epävarmuustekijöitä, johtuen kyseisen vuoden talvisäästä, on mahdollista, että hyvin soveltuvat metsät ovat liito-oravan asuttamia ja siten myös suojeltuja.

Liito-oravaselvityksessä (Luontotieto Keiron Oy, 2022) arvioitiin myös liito-oravan nykyistä ekologista yhteysverkostoa. Selvityksen mukaan ekologiset yhteydet toimivat pääasiassa hyvin, mutta selkeitä pullonkauloja havaittiin myös. Näitä ovat muun muassa Strömsbynlahden kiertäminen, Upinniementien ylitys sekä Kabanovintien ylitysmahdollisuuksien säilyminen. Kaavaselostuksen liitteessä 9 on esitetty vuoden 2022 kartoituksen liito-oravakohteet ja yhteydet sekä vuoden 2013 selvityksen mukaiset liito-oravalle soveltuvat alueet.

Viitasammakko

Prikirannan ja Jollarannan sekä Sepänkannas IV alueelta on laadittu erilliset lajiselvitykset viitasammakon esiintymisestä (Silvestris luontoselvitys Oy, 2021 & 2023). Strömsbyn alueen maastoselvityksissä (2021) ei kuultu viitasammakkojen soidinääntelyä eikä havaittu yksilöitä tai kutua. Kasabergetin alueen inventoinnissa (2023) löydettiin yksi viitasammakon kutualue ja lajille soveltuva elinpiiri. Tämä pienehkö saraneva sijaitsee Kasabergetin kaakkoispuolella (kuva 12a).

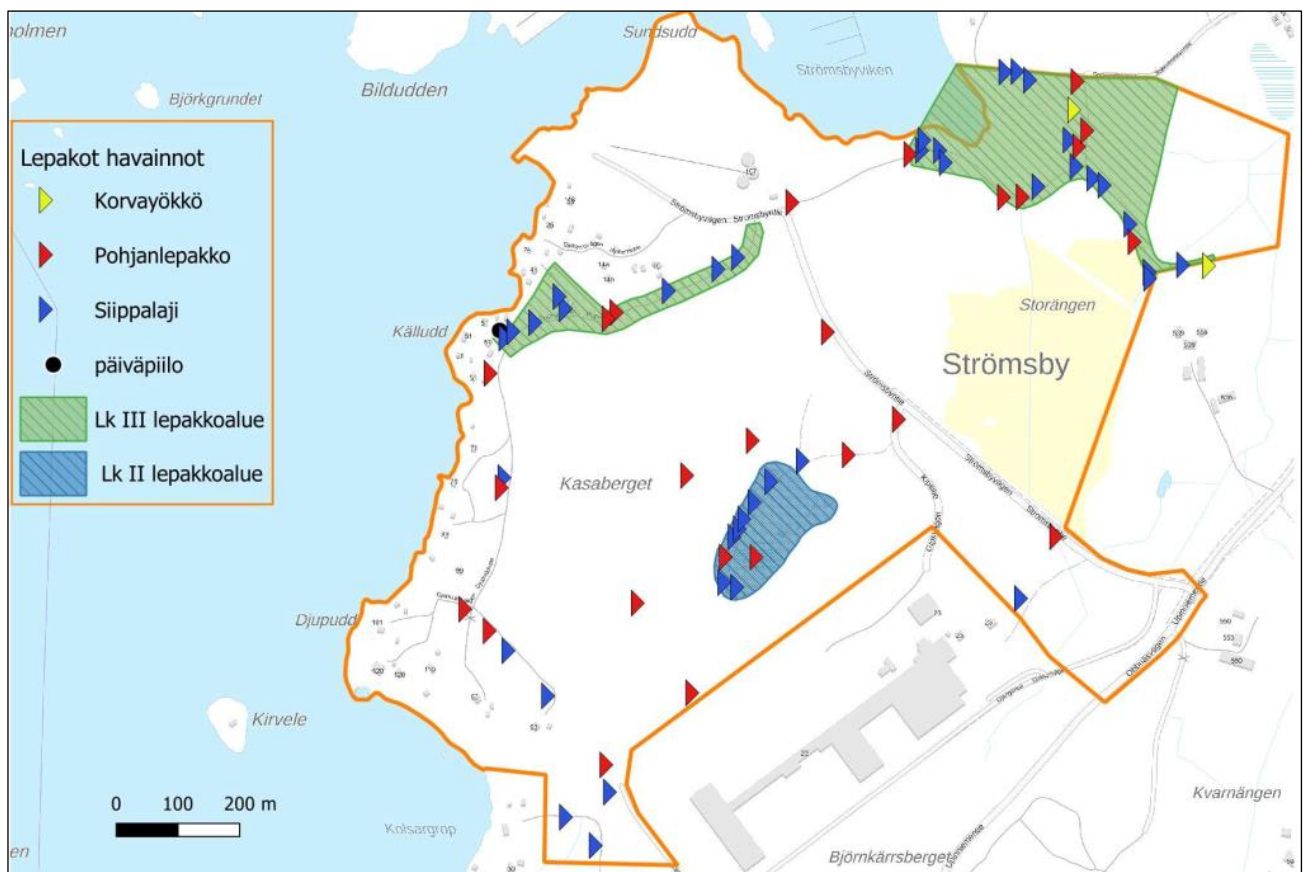
Sepänkannas IV alueella viitasammakolle soveliaista kutualueutta on Lillträsketillä koko kevättulvainen luhta. Lisäksi kesäaikaista elinpiiriä ovat luhtaisen alueen lisäksi muut soistuneet ranta-alueet sekä rannasta pohjoiseen sijaitseva soistunut metsä (kuva 12b).



Kuvat 12a ja 12b. Suunnittelualueen viitasammakon soidinalueet sekä lajille soveltuvat elinalueet (Silvestris luontoselvitys Oy, 2023)

Lepakot

Suomen kaikki lepakkolajit kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin. Strömsbyn ja Kasabergetin alueelta havaittiin luontoselvityksessä (Silvestris luontoselvitys Oy, 2023) kohtalaisen paljon lepakoita. Viiksi-/isoviiksisippon ja pohjanlepakoiden lisäksi havaittiin kaksi korvayökköä. Tärkeäksi lepakkoalueeksi (luokka II) lukeutuu Kasabergetin kaakkoisrinteen alla sijaitsevat betoniset rakennelmat, jotka toimivat selvityksen mukaan vähintään lepakoiden päivälepopaikkana. Selvityksessä suositellaan, että rakennukset jätetään ennalleen.



Kuva 13. Jollarannan ja Prikirannan tärkeät lepakkoalueet sekä kolmen kartoituskerran lajihavainnot (Silvestris luontoselvitys Oy, 2023)

Paikallisesti tärkeää lepakkoaluetta (luokka III), eli usealle lepakkolajille tärkeää saalistusaluetta on Strömsbyvi-kenin itäosa sekä Djupuddintien alue. Selvityksessä suositellaan, että alueen metsien tulisi antaa kehittyä luon-taisesti ja alueelle ei tulisi rakentaa valaistusta. Strömsbyn sataman läheisyydessä ei havaittu lepakoita. Selvi-tyksen mukaan tämä mahdollisesti johtuu siitä, että alue on länsituulille liian altis. Myös sataman äänet ja voi-makas valaistus yöaikaan vähentävät lahden viihtyvyyttä lepakoiden kannalta. Myös Sepänkannas IV alueelta on laadittu tarkempi lepakkoinventointi (Silvestris luontoselvitys Oy, 2023). Selvityksessä Sepänkannas IV sel-vitysalueelta ei löydetty luokitusten mukaisia arvokkaita lepakkoalueita.

Linnusto

Suunnittelualueelta on laadittu kaksi asemakaavatason linnustoselvitystä Sepänkannas IV sekä Prikiranta-Jol-laranta alueilta (Silvestris luontoselvitys Oy, 2023). Selvityksissä Sepänkannaksen IV alueelta tulkittiin pesiviksi yhteensä 27 lintulajia. Valtaosa Sepänkannas IV pesimälinnustosta koostuu Etelä-Suomessa yleisistä metsäis-ten elinympäristöjen lajeista. Selvityksen kohteena olevia seurantlajeja alueella on selvityksen mukaan hö-mötiainen (EN), ruokokerttunen (NT), kehrääjä (lintudirektiivilaji). Suomen kansainvälisiä vastuulajeista alueella pesivä laji oli leppälintu. Kultakin lajilta tulkittiin alueelta yksi reviiiri.

Prikiranta-Jollaranta alueen pesimälinnusto koostuu Etelä-Suomelle tyypillisistä havupuuviltaisten sekamet-sien, lehtojen, ruovikoiden ja peltojen lintulajeista eikä harvinaisuuksia tavattu. Selvä pääosa alueen pesimälin-nustosta on metsälintuja. Alueella pesiviksi tulkittiin 46 lintulajia. Selvityksen kohteena olevia huomionarvoisia, eli niin sanottuihin luokiteltuihin kuuluvia (uhanalaiset ja silmälläpidettävät, EU:n lintudirektiivin I-liitteen lajit ja Suomen vastuulajit) lintulajeja tulkittiin pesivän alueella seuraavat yhdeksän laji: Kehräjä (lintudirektiivilaji), kiuru (NT), närhi (NT), pajusirkku (VU), rantasipi (Suomen vastuulaji), ruokokerttunen (NT), tavi (Suomen vas-tuulaji), töyhtötiainen (VU), viherpeippo (EN).⁷

Linnustollisesti arvokkaimmat alueet sijoittuvat alueille, joissa luokitelluilla lintulajeilla on reviiirinsä. Merkittävän lintujen arvoalue suunnittelualueella on erityisesti Kasabergetin lakialueen kalliomänniköt ja vanhat havupuuv-aitaiset metsät Kasabergetin länsi-, pohjois- ja koillisrinteillä.

FINIBA- ja MAALI lintualueet

Suomen tärkeät lintualueet (Finnish Important Bird Areas – FINIBA) ovat kansallisesti merkittäviä uhanalaisten, silmälläpidettävien ja kansainvälisen erityisvastuun lintulajien pesimis- tai kerääntymisalueita. Suunnittelualu-ueella sijoittuu kaksi FINIBA aluetta; Hila sekä Etelä-Kirkkonummen kosteikot. Pikkalanlahden FINIBA-alue si-jaitsee suunnittelualueen läheisyydessä.⁸

Maakunnallisesti tärkeiden lintualueiden (MAALI) selvittäminen on BirdLifen valtakunnallinen hanke, jossa alu-eelliset lintuyhdistykset ovat tunnistaneet alueensa maakunnallisesti tärkeät lintualueet. Suunnittelualueella si-jaitsee kolme maakunnallisesti tärkeää lintualueita, joita ovat Siuntion ja Kirkkonummen saaristo, Hila sekä Saltfjärdenin seutu, johon sisältyy myös Etelä Kirkkonummen kosteikkojen FINIBA-alue.⁹

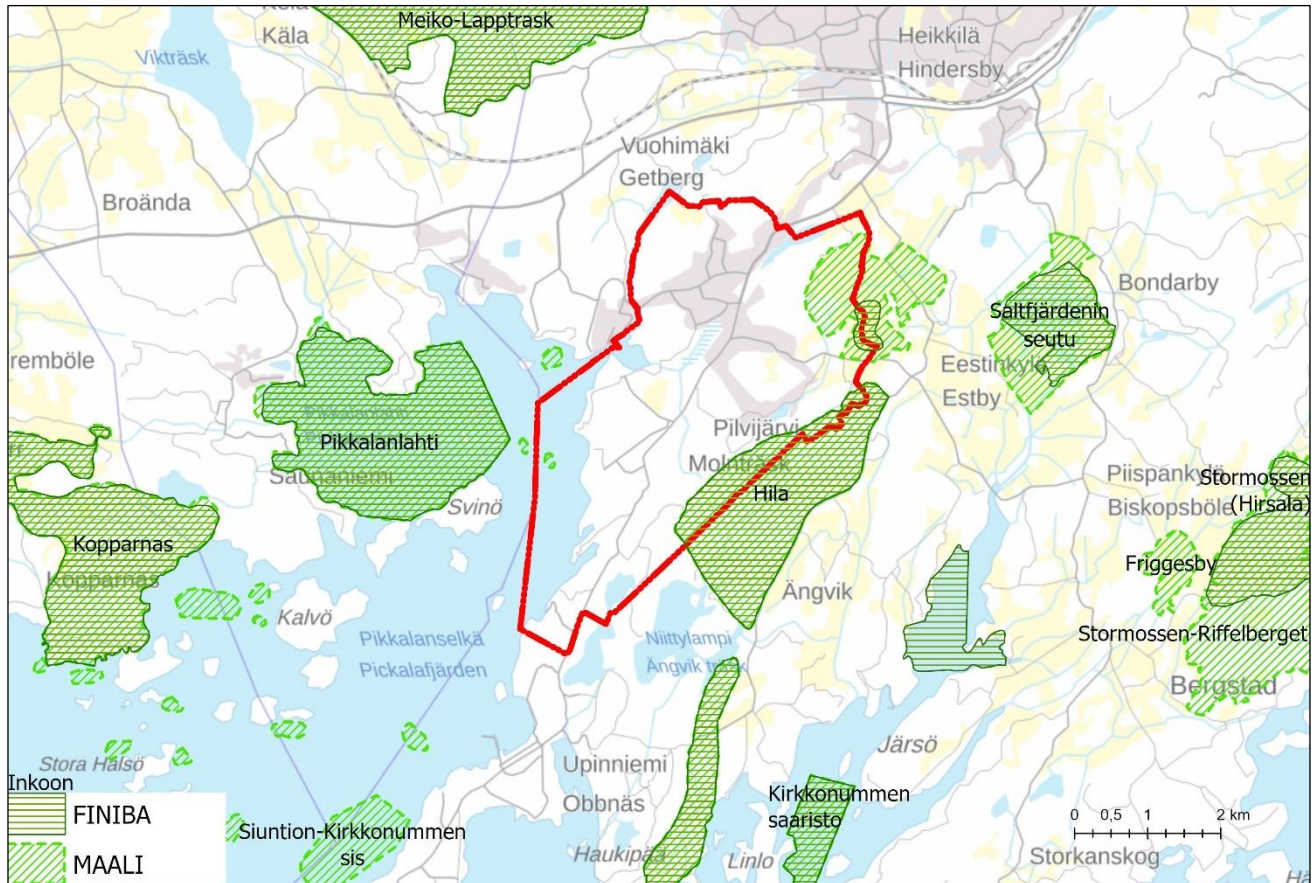
Hila (531 ha) on laajahko kalliomännikköalue Upinniemen niemimaalla Kirkkonummen rannikkoalueella. Alue on pääosin kuivaa kangasmetsää, jossa on runsaasti avokallioita. Alueen edustavin lajisto muistuttaa Koppar-näsin alueen lajistoa. Alueen maakunnallisesti edustavin metsälajisto: kangaskiuru, kehrääjä, kulorastas. Alue on lisäksi merkittävä seuraaville metsälinnuille: leppälintu, teeri.

Saltfjärdenin seutu (4,26 km²) on kosteikon ja ympäröivien peltojen yhdistelmä. Kokonaisuuteen kuuluvat Salt-fjärden sekä Mattbyn, Gunnarsbyn ja Estbyn kausittain tulvivia peltoja. Alueesta on muodostunut Uudenmaan tärkeimpiä hanhien syysleppäilyalueita. **Siuntion ja Kirkkonummen sisäsaaristo** (118,65 km²) on laaja Kirkko-nummen rannikkoa kiertävä saaristoalue käsittäen sekä sisä- että ulkosaaristoa. Alueen saarista suurin osa on pieniä luotoja. Saaret ovat pääosin kalliorantaisia ja karuja. Paikoin on myös somerikkorantoja. Hiekkarannat ovat harvinaisia, mutta Sommarnia ympäröi melko laaja hiekkapohjainen alue, joka on tärkeä lintujen ruokailu-alue. Matalakasvuisia pieniä rantaniittyjä ja laguunimaisia lahtiakin esiintyy, ja ne ovat linnustoltaan parhaimpia.

⁷ EN = erittäin uhanalainen, NT = silmälläpidettävä, VU = vaarantunut

⁸ BirdLife Suomen julkaisuja No 4. (2002). Suomen tärkeät lintualueet FINIBA. <<https://tiedostot.birdlife.fi/julkaisut/finiba/finiba-raportti.pdf>>

⁹ BirdLife Suomi. <<https://www.birdlife.fi/suojelu/alueet/maali/yhdistysten-maali-raportit/>>



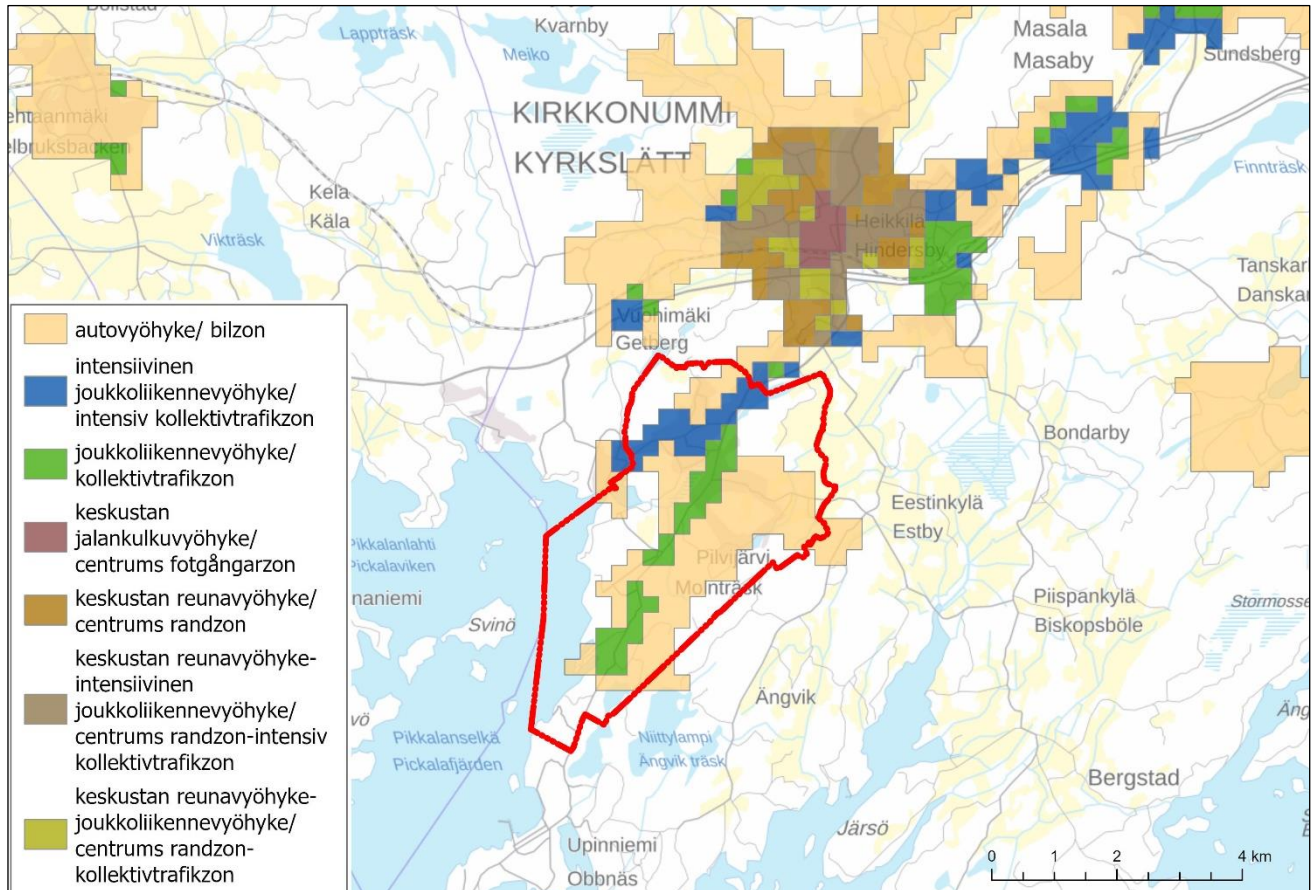
Kuva 14. Suunnittelualueen merkittävät lintualueet.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Asutus on suunnittelualueella kehittynyt suhteellisen tiiviiksi myös asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella ja valtaosa suunnittelualueesta on Suomen ympäristökeskuksen yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) mukaista taajama-aluetta (kuva 15). Suomen ympäristökeskuksen tuottama taajamarajaus on Suomen virallinen taajamarajaus, jota Tilastokeskus käyttää tilastoinnissaan. Taajamalla tarkoitetaan vähintään 200 asukkaan taajaan rakennettua aluetta. Rajaus perustuu 250 m x 250 m ruudukkoon, jossa huomioidaan asukasluvun lisäksi rakennusten lukumäärä, kerrosala ja keskittyneisyys. Yhdyskuntarakenteen jakaminen taajaja haja-asutukseen on yksi valtakunnallisen yhdyskuntarakenteen seurannan perusjaosta.

YKR:n yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet -aineisto on muodostettu luokittelemalla ja yhdistelemällä yhdyskuntarakenteen seurannan 250 x 250 metrin ruutuja jalankulku-, joukkoliikenne ja autovyöhykkeisiin keskustaetäisyyden ja joukkoliikenteen palvelutason perusteella. Joukkoliikennedyöhykkeet kuvaavat joukkoliikenteen tarjontaa ruuhka-aikana, ei sen todellista käyttöä. Vuoden 2022 YKR-aineiston mukaan suunnittelualue lukeutuu miltei kokonaisuudessaan, reuna-alueita lukuun ottamatta taajama-alueeseen. Kantvikin keskusta, Sokeritehtaan tien varren lähialueet ovat intensiivistä joukkoliikennedyöhykettä. Upinniementie lähialueineen erottuu joukkoliikennedyöhykkeenä. Muilta osin taajama-alue on väljästi rakennettua autovyöhykettä, jonka liikkumisvaihtoehtona on yksityisautoilu.



Kuva 15. Suunnittelualueen yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet vuonna 2022 (SYKE, Taustakartta: MML)

Kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA) ovat Suomen maaseudun edustavimpia kulttuurimaisemia, joiden arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan. Suomessa on yhteensä 186 valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, joihin lukeutuu valtioneuvoston 18.11.2021 päätöksellä myös Kantvikin osayleiskaava-alueen pohjoiskulmaan sijoitettu Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema. Tähän VAMA-alueeseen sisältyy myös maakunnallisesti merkittävä Eestinkylän ja Piispankylän kulttuurimaisema.

Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema on laaja ja kulttuurihistoriallisesti arvokas maisemakokonaisuus, joka muodostuu ulkosaariston luodoista, Porkkalanniemen kalliorannoista, pienistä luotsikylistä sekä sisämaan laajoista viljely- ja kosteikkoalueista. Alueen olennaisimpia maisemallisia arvotekijöitä ovat peltoaukeiden pienipiirteinen viljelymaisema, vanha kyläasutus sekä ulkosaaristosta sisämaan viljelyaukeisiin ulottuva maisemallinen jatkumo. Porkkalan kulttuurihistoriallisia kerrostumia rikastavat esihistoriallisen ajan hautaröykkiöt, 1600-luvulta periytyvät tielinjaukset, vanhat merenkulkureitit, majakka- ja luotsiyhdyskunnat sekä Porkkalan vuokra-ajan rakenteet.¹⁰

Maakunnallisesti merkittävää **Eestinkylän ja Piispankylän kulttuurimaisemaa** on Uudenmaan liiton 'Missä maat on mainioimmat' julkaisussa (2022)¹¹ kuvattu seuraavasti:

"Eestinkylän ja Piispankylän kulttuurimaisemaa hallitsee Saltfjärdenin laaja, tasainen peltoaukea, joka vielä 1700-luvun lopun kartoissa näkyy osittain merenlahtena tai pienenä järvenä. Tavastfjärdenin lahti jatkuu Eestinkylän ja Piispankylän välissä syvälle sisämaahan mutkittelevana jokena. Asutus on sijoittunut viljavien peltöjen reunoille, ja alueen tilat ovat aikanaan olleet pitäjän vauraimpien joukossa. Porkkalan vuokra-aikana vanha rakennuskanta tuhoutui monin paikoin. Alueen läpi

¹⁰ Ympäristöministeriö, Suomen ympäristökeskus (2021). Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021. Uusimaa.

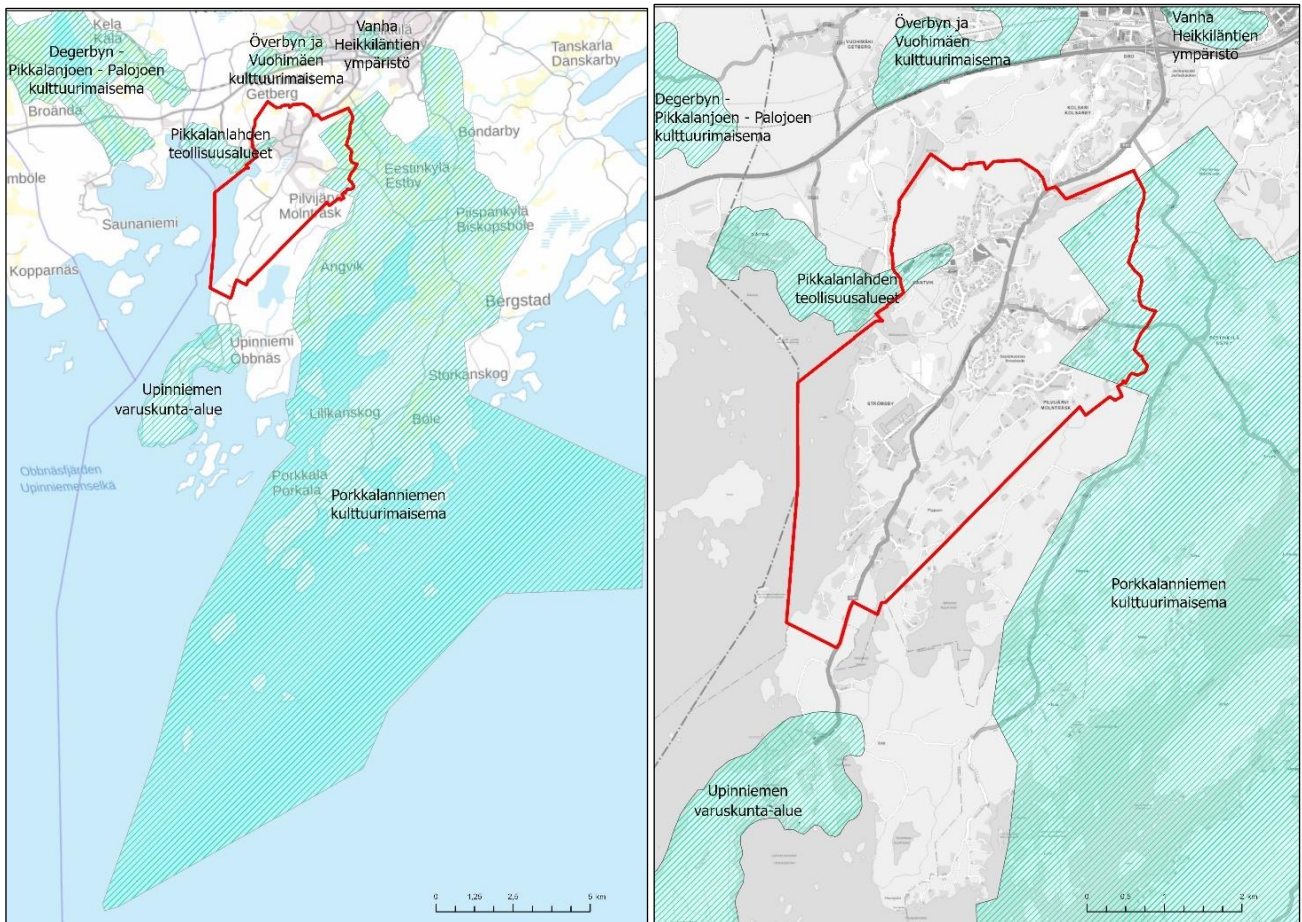
¹¹ Uudenmaan liitto (2022). Missä maat on mainioimmat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisuja E 245 – 2022.

kulkee pohjois-eteläsuunnassa vanha Porkkalan maantie, joka on säilyttänyt hyvin vanhan linjansa, ja luode-kaakko-suunnassa neuvostoliittolaisten rakentama Kabanovintie. Tie oli tarkoitettu raskaita sotilaskuljetuksia varten ja siksi päällystetty mukulakivillä. Alue rajautuu luoteisosassaan maakunnan halkaisevaan suureen murroslaaksoon.”

Osin suunnittelualueelle ulottuva **Pikkalanlahden teollisuusalueet** on myös maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Uudenmaan liiton julkaisussa (2022) kulttuuriympäristöä on kuvattu seuraavasti:

”Pikkalanlahden teollisuusalue kuvastaa Neuvostoliiton vuokra-ajan jälkeistä Kirkkonummen kehitystä ruotsinkielisestä maaseutupaikasta pääkaupunkiseudun houkuttelevaksi kasvualueeksi. Suomen Sokerin tehtaat ja asuntoalue sekä Nokian kaapelitehdas ovat 1960-luvun teollisuusarkkitehtuurin edustavia kokonaisuuksia, joiden suunnittelussa mm. luontoarvojen säilymiseen panostettiin. Alueella on esihistoriallisia hautaröykkiöitä.”

Suunnittelualueen halki Upinniementieltä itään kulkee **Kabanovin tykkitie**, joka on yksi Kirkkonummen viidestä valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY). Neuvostoliiton Porkkalan tukikohdan vuokra-ajasta 1944–1956 säilynyt tykkitie on toisen maailmansodan jälkeisen kylmän sodan dokumentti. Tykkitie, joka on harvoja vuokra-ajasta säilyneitä merkkejä, on alun perin kulkenut tukikohdan poikki. Tie nimettiin tukikohdan viimeisen komentajan kenraaliluutnantti Sergei Kabanovin mukaan.¹²

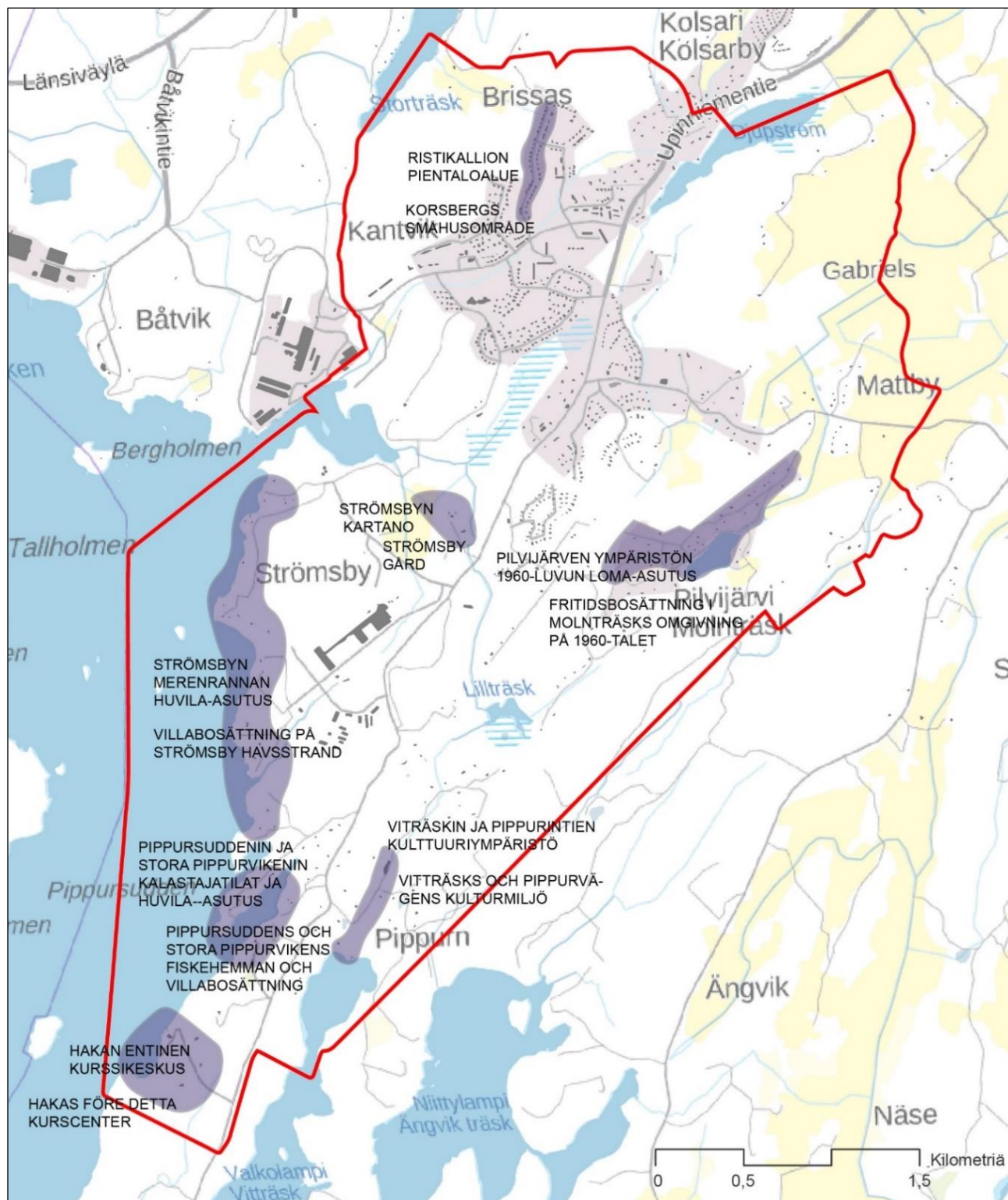


Kuvat 16a ja 16b. Valtakunnallisesti arvokas laaja Porkkalanniemen kulttuurimaisema-alue sekä maakunnallisesti merkittävien kulttuurimaisema-alueiden rajaukset.

¹² Museovirasto (2009). <https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=3937>

Rakennusperintö

Kantvikin rakennetun kulttuuriympäristön inventointi valmistui vuonna 2015 (Stadionark). Kaava-alueella sijaitsee inventoinnin mukaan seitsemän kulttuuriympäristön aluekokonaisuutta, jotka on esitetty kuvassa 17.



Kuva 17. Kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet suunnittelualueella (Stadionark, 2015)

Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin mukaiset kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaat kohteet on luokiteltu suojeluluokkiin 1-3. Inventoidut kohteet, niiden suojeluluokka, yleiskuvaus valokuvin sekä osayleiskaavamerkintä on esitetty selostuksen liitteessä 6.

Arvoluokan 1 kohteiksi suunnittelualueelta arvioitiin yhteensä 25 kohdetta. Arvoluokkaan 1 on sisällytetty sellaiset rakennus- ja aluekohteet, jotka on perusteltua säilyttää koska niillä on

erityinen kulttuurihistoriallinen arvo ja todistusvoima, kuten

- huvilat ja asuinrakennukset pihapiireineen, jotka edustavat Kantvikin ympäristön 1900-luvun alusta alkaen muodostunutta huvila-asutusta ja joiden ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet.
- maatilojen asuin- ja talousrakennukset pihapiireineen, jotka ilmentävät vuosisatoja jatkunutta maanviljelykulttuuria ja joiden ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet.
- valtakunnallisesti arvokkaan Kabanovintien varrella sijaitsevat kohteet, joiden ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet.
- 1960-luvun teollistumisen seurauksena muodostetut aikansa arkkitehtuuria korkeatasoisena ilmentävät asuinalueet tai kohteet, joiden ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet.

erityinen rakennushistoriallinen arvo ja merkittävyys, kuten

- Porkkalan vuokra-aikaa (1944-56) edeltävältä ajalta säilyneet puurakennukset, jotka edustavat maaseudun tyypillistä rakennusperinnettä ja joiden ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet.
- Porkkalan vuokra-aikaa (1944-56) edeltävältä ajalta säilyneet rakennukset, jotka ilmentävät rakennusajalleen ominaista huvila- tai omakotiarkkitehtuuria ja joiden ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet laajennuksista ja muutoksista huolimatta.
- kohteet, jotka arkkitehtuurinsa toteutuksensa puolesta ovat erityisen huomionarvoisia.

erityiset maisemalliset tai kaupunkikuvalliset arvot, kuten

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

Arvoluokan 2 kohteita alueelta inventoitiin yhteensä 38 kappaletta. Arvoluokkaan 2 on inventoinnin perusteella luokiteltu sellaiset rakennus- ja aluekohteet, joiden säilyttäminen on toivottavaa koska

kohteilla on kulttuurihistoriallinen arvo, esimerkiksi

- huvilat ja asuinrakennukset pihapiireineen, jotka edustavat Kantvikin ympäristön 1900-luvun alusta alkaen muodostunutta huvila-asutusta ja joiden alkuperäiset ominaispiirteet ovat edelleen tunnistettavissa myöhemmistä muutoksista huolimatta.
- Porkkalan vuokra-aikaa (1944- 56) edeltävältä ajalta säilyneet kohteet, joiden alkuperäiset ominaispiirteet ovat edelleen tunnistettavissa myöhemmistä muutoksista huolimatta.
- Porkkalan vuokra-aikana (1944- 56) rakennetut kohteet, joiden alkuperäiset ominaispiirteet ovat edelleen tunnistettavissa myöhemmistä muutoksista huolimatta.
- 1960-luvun teollistumisen seurauksena muodostetut, aikansa arkkitehtuuria korkeatasoisena ilmentävät asuinalueet tai kohteet, joiden alkuperäiset ominaispiirteet ovat edelleen tunnistettavissa myöhemmistä muutoksista huolimatta.
- 1960-luvun rakennusajalleen tunnusomaiset tai tyypilliset ilmeeltään yhtenäiset loma-asunto-alueet.
- Kabanovintien varrella sijaitsevat kohteet, joiden säilyttäminen on tielinjan kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta toivottavaa.

rakennushistoriallinen arvo, esimerkiksi

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

maisemalliset tai kaupunkikuvalliset arvot, esimerkiksi

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

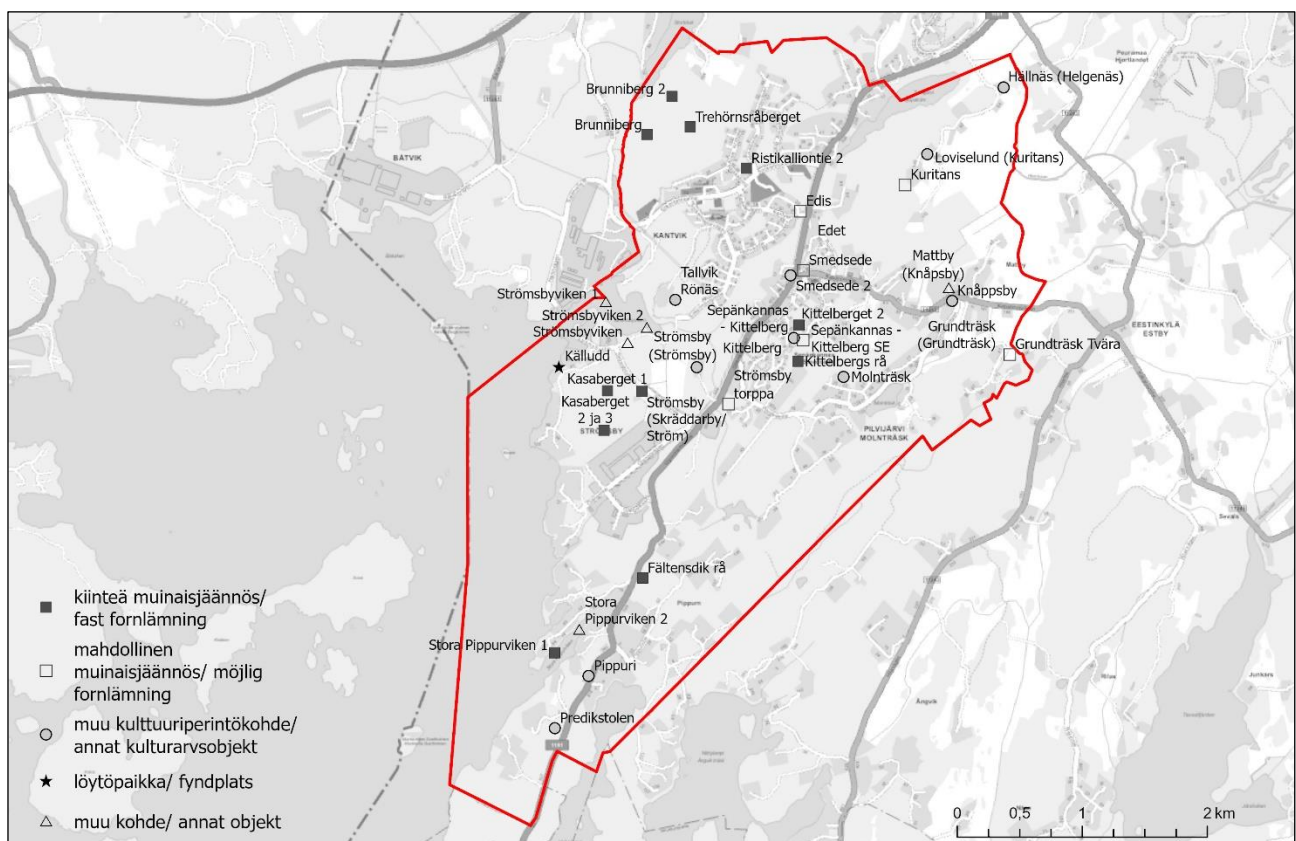
Arvoluokkaan 3 on luokiteltu sellaiset kohteet, jotka inventoinnin perusteella ovat huomionarvoisia tarkastelualueen kulttuurihistorian, rakennushistorian tai maisemakuvan kannalta, mutta joiden suojelulle ei ole erityisiä perusteita. Tällaisia kohteita suunnittelualueelta inventointiin 30 kappaletta.

Muinaismuistot

Alueelle on laadittu vuonna 2011 Kirkkonummen Länsiosan arkeologinen inventointi¹³, jossa on kartoitettu esihistorialliset ja historialliset muinaisjäännökset, irtolöytöpaikat sekä Porkkalan vuokra-ajan sotahistorialliset kohteet, jotka eivät vielä lukeudu muinaismuistolain piiriin.

Osayleiskaavoituksen ehdotusvaiheessa vuonna 2023 laadittiin osayleiskaava-alueelta arkeologinen inventointi Mikroliitti Oy/ Timo Jussilan toimesta. Inventointi tarkensi alueen arkeologista kulttuuriperintöä. Kaiken kaikkiaan suunnittelualueelta on tunnistettu 11 kiinteää muinaisjäännettä, kymmenen muuta kulttuuriperintökohdetta sekä kuusi mahdollista muinaisjäännettä. Kohteet on esitetty kuvassa 18 sekä selostuksen liitteessä.

Maa-alueiden arkeologisen inventoinnin lisäksi vuonna 2023 laadittiin Kantvikin Strömsbyvikenin venesataman ympäristön sekä Källudden ja Djupudden välisen ranta-alueen arkeologinen vedenalaisinventointi (Subreering Ammattisukellustyöt Oy). Vedenalaisinventoinnissa ei suunnittelualueelta havaittu selkeästi suojelua edellyttäviä kulttuuriperintöjäänöksiä. Kantvikin sataman koillislaidalta, kaava-alueen ulkopuolelta havaittiin viistokaikuluotauksessa mahdollinen hirsiarkku, jonka ajoitus on tuntematon. Kohde sijaitsee 50 metriä aluerajauksen ulkopuolella, ja sitä esitettiin selvityksessä mahdolliseksi muinaisjäännettöksi.



Kuva 18. Suunnittelualueella sijaitsevat arkeologiset kohteet (Museovirasto, 2024)

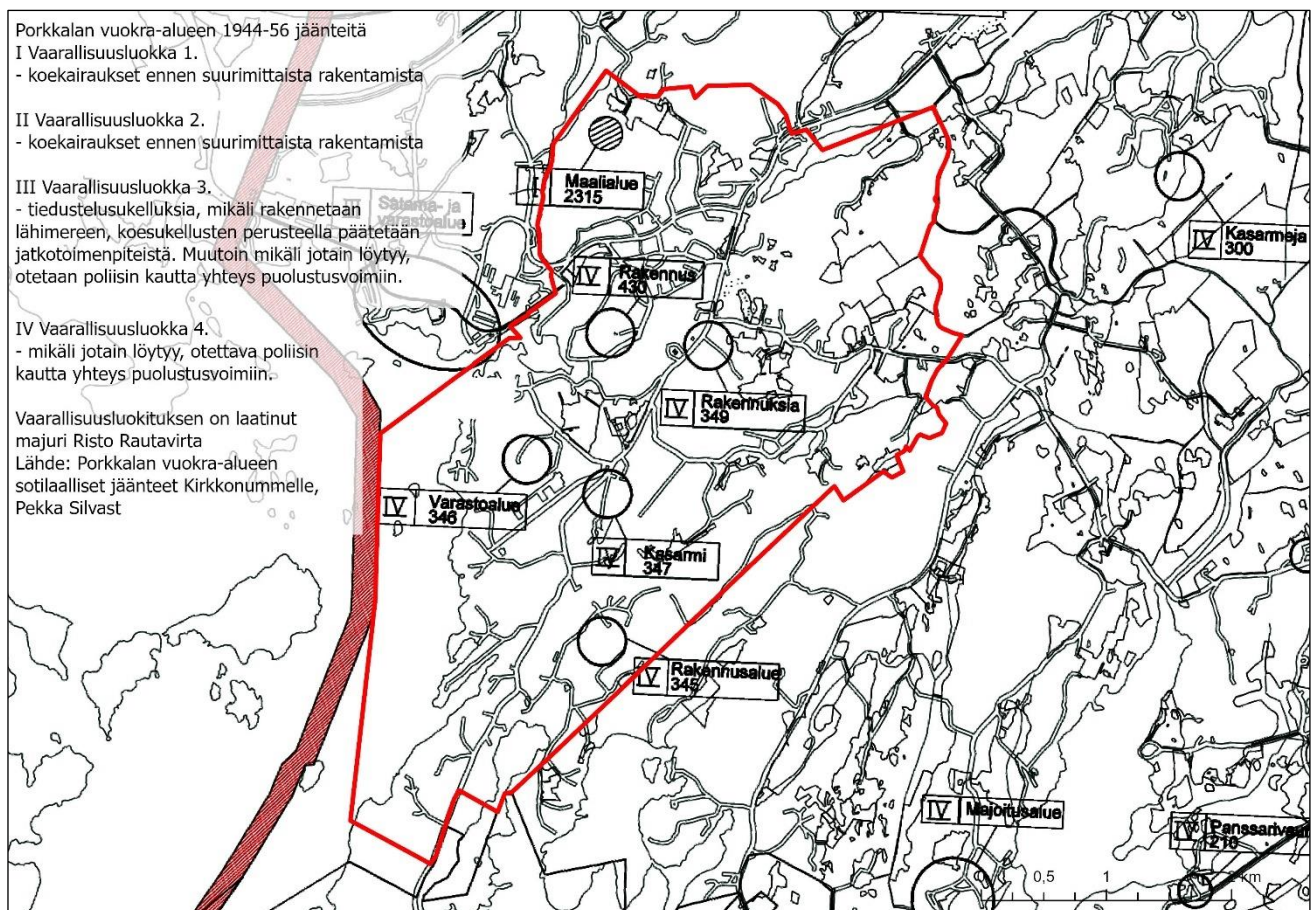
¹³ Museovirasto/ Mökkönen, 2011. Kirkkonummen länsiosan arkeologinen inventointi. Esihistoriallisten, historiallisten ja Porkkalan vuokra-ajan (1944–1956) kohteiden arkeologinen inventointi.

Porkkalan parenteesi

Vuoden 2023 arkeologisen inventoinnin¹⁴ yhteydessä kerättiin myös tiedot Porkkalan vuokra-alueen rakennusjäämistä suunnistusseura Lynxin Parenteesi suunnistuskartalle-sivustolta¹⁵. Sivustolle oli merkitty yhteensä 27 kohdetta ja inventoinnin yhteydessä kaikki kohteet tarkistettiin. Huomattava osa kohteista on rakennusten perustoja ja kivijalkoja, jotka ovat jäänteitä parenteesin aikana tuhoutuneista taloista, joilla ei katsottu olevan arkeologista suojeluarvoa eikä niitä inventoinnin yhteydessä raportoitu. Osa kohteista oli epämääräisiä kaivantoja, joista ei voitu hahmottaa sotilaallista rakennelmaa. Kaiken kaikkiaan suunnittelualueella on Museoviraston rekisterissä neljä modernin ajan puolustusvarustusta, jotka luokitellaan muuksi kulttuuriperintökohteeksi.

Neuvostoliiton vuokra-ajan (1944 - 1956) sotilaallisia jäänteitä on selvitetty Kirkkonummen alueella myös Pekka Silvastin toimesta. Hän on julkaissut vuonna 1991 Sotamuseon tutkimusraportin nimeltä Porkkala 1944-1956. Neuvostoliiton merisotilaallinen tukikohta. Lisäksi Silvast on vuonna 2004 Kirkkonummen kunnan tilauksesta laatinut sotilaallisista jäänteistä Kirkkonummella erillisen tutkimusraportin. Raportti sisälsi inventoinnin lisäksi myös sotilaallisten jäänteiden riskien arvioinnin.

Silvastin (2004) selvitysten mukaan suunnittelualueella sijaitsee muun muassa tykistön maalialue, satama-alue, vuokra-aikana rakennettuja rakennuksia (ks. tarkemmin kappaleesta rakennusperintö), kasarmeja ja varastoja. Brunnibergetin tykistön maalialue on merkitty vaarallisuusluokituksessa luokkaan 1. Luokkaan 1. kuuluvat kohteet edellyttävät koekairauksia ennen suurmittaista rakentamista. Kohteet on esitetty kuvassa 19 sekä taulukossa 1.



Kuva 19. Porkkalan vuokra-alueen 1944-1956 jäänteiden vaarallisuusluokitus sekä luokituksen mukaiset jäänteet suunnittelualueella (Silvast, 2004)

¹⁴ Mikrolitti Oy/ Jussila, 2023. Kantvik osayleiskaava-alue arkeologinen inventointi

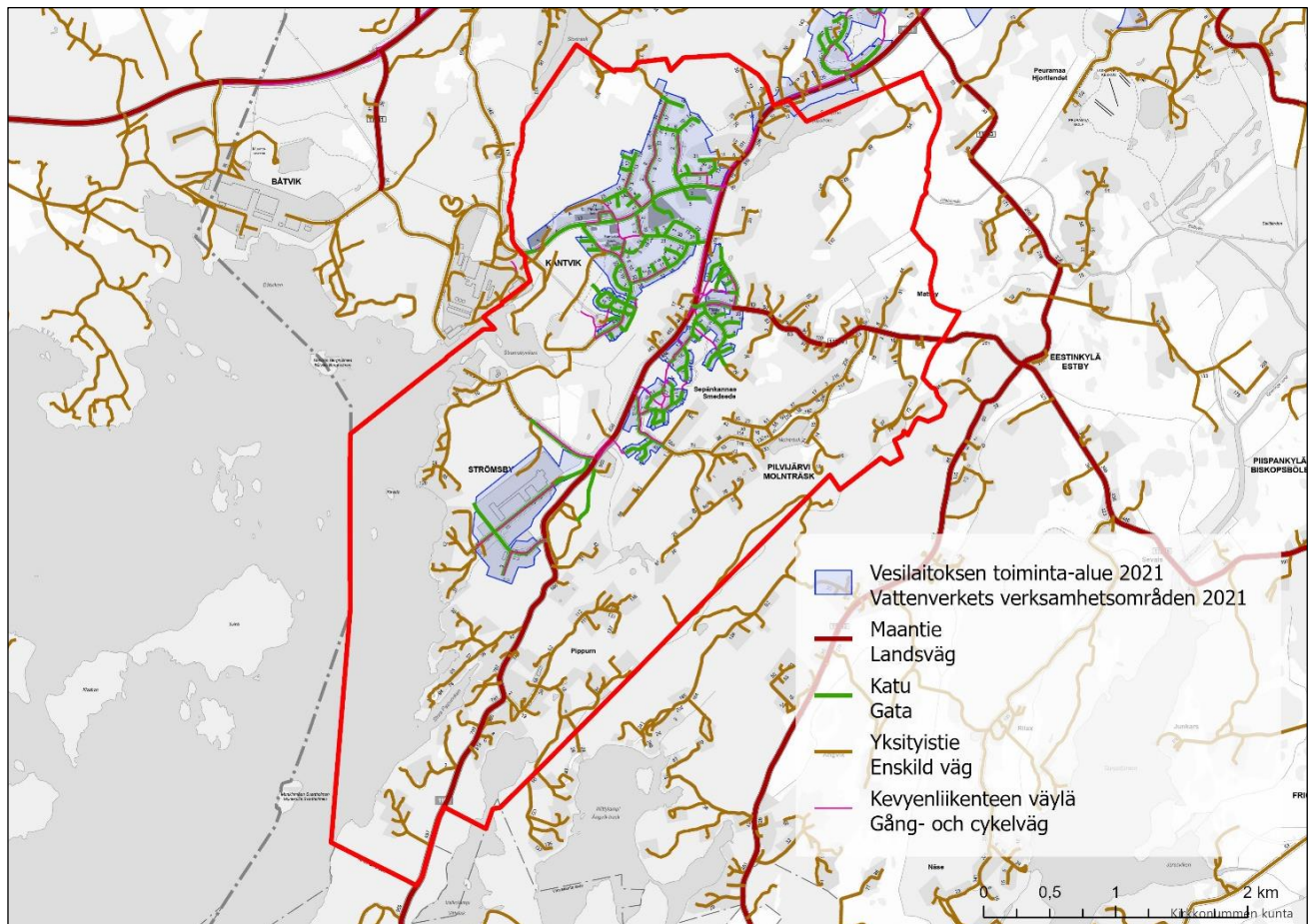
¹⁵ Suunnistusseura Lynx. <<https://www.lynx.fi/parenteesi-suunnistuskartalle/>>

Taulukko 1. Porkkalan vuokra-alueen 1944-1956 ajan sotilaalliset vaarallisuusluokituksen mukaiset jäänteet suunnittelualueella (Silvast, 2004)

Vaarallisuusluokitus	Kohdenumero selvityksessä (Silvast, 2004)	Kohde
I	2315	Brunnibergetin tykistön maalialue Räjähtämättömiä ammuksia maastossa
III		Satama- ja varastoalue
IV	430	Keskeneräinen rakennus
IV	349	Kauppa
IV	347	Rakennuksia, kasarmi, varastoja Ammuksia maastossa
IV	345	Rakennusalue, kasarmeja, varastoja, ajoneuvosuoja A-tarvikkeita maastossa
IV	346	Varastoalue

Vesihuoltoverkko

Kirkkonummen Veden, eli Kirkkonummen kunnan vesiliikelaitoksen vesihuollon toiminta-alue ulottuu kaava-alueella asemakaavoitetuille alueille. Kirkkonummen vesilaitoksen toiminta-alueet on esitetty kuvassa 20. Kantvikin osayleiskaava-alueen asukkaista yli 80 % asuu Kirkkonummen Veden toiminta-alueella. Keskitetyn vesihuollon ulkopuolella asuu siis noin 17 % suunnittelualueen asukkaista. Suunnittelualueelle on lisäksi vuonna 2019 perustettu ja vuonna 2022 käyttöön otettu Pippurniemen vesiosuuskunta, joka palvelee tällä hetkellä olemassa olevaa väljää loma- ja ympärivuotista asuinrakentamista (arviolta noin 20 liittyjää). Verkostolla on valmiudet laajentua.



Kuva 20. Vesilaitoksen toiminta-alueet sekä tieverkosto suunnittelualueella

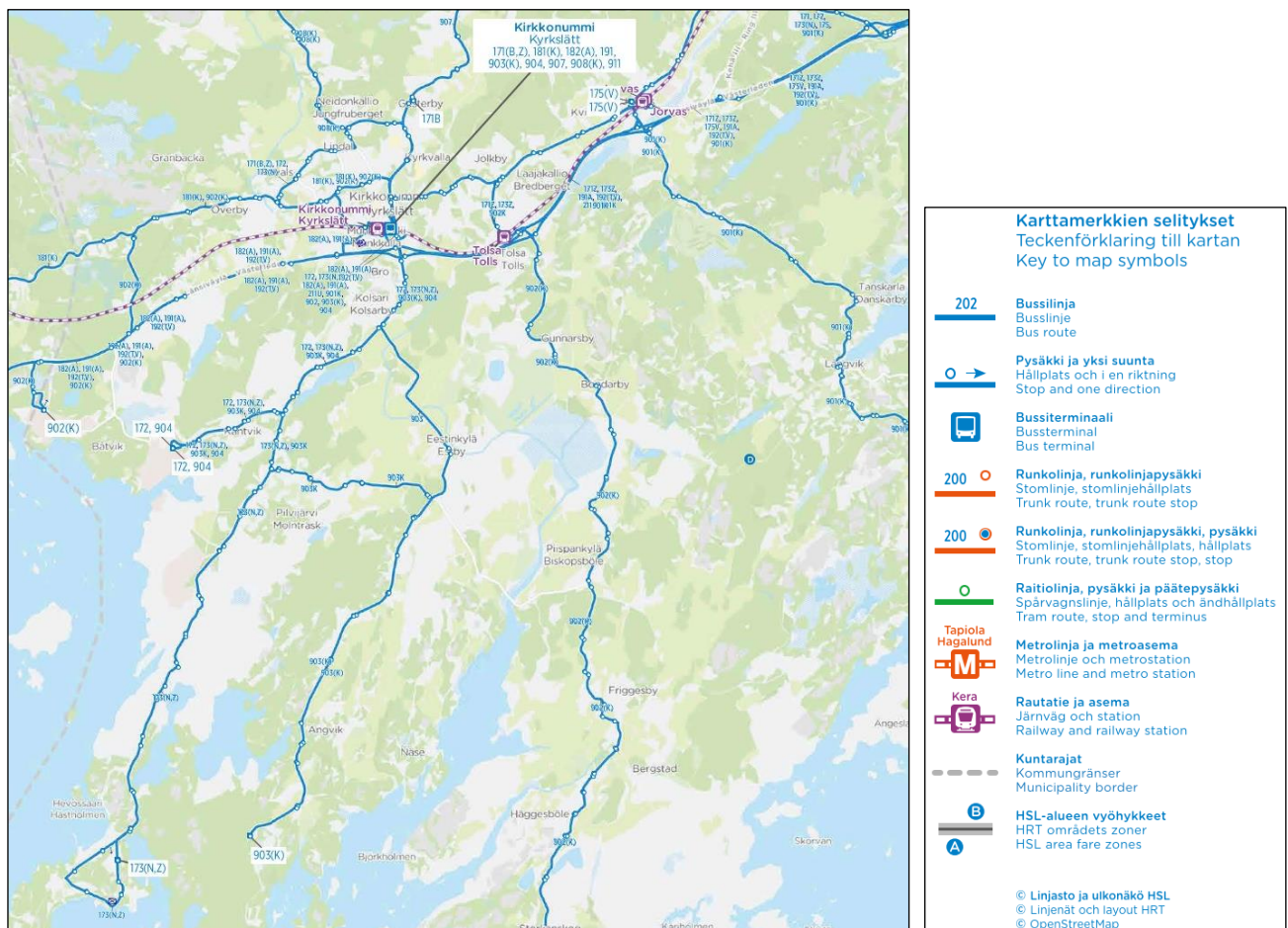
Kantvikissa sijaitseva Suomen Sokeri Oy:n sokeritehdas ottaa vettä Humaljärvestä ja sen prosesseissa syntyvät jätevedet käsitellään omassa jätevedenpuhdistamossa. Myös Upinniemen varuskunnassa on pienehkö pinta-vesilaitos. Vuonna 2022 lopetettiin kunnan ostoveden hankinta Kantvikin Suomen Sokerin tehtaalta ja siirryttiin ostamaan vettä Siuntiosta, josta on johdettu uusi yhdysputki Kantvikiin.

Käytännössä lähes kaikki Kirkkonummen alueella viemäroitävät jätevedet johdetaan siirtoviemäreillä HSY:n Suomenojan jätevedenpuhdistamolle ja jatkossa Blominmäen jätevedenpuhdistamolle.

Liikenne

Kantvikin osayleiskaava-alueen sijainti on liikenteellisesti seudullisella tasolla kohtalainen. Kantvikin taajama sijaitsee noin kuuden kilometrin päässä Kirkkonummen kuntakeskuksesta ja noin 35 kilometrin päässä Helsingistä länteen. Kantvikin taajamasta ajaa kuntakeskukseen henkilöautolla ruuhka-ajan ulkopuolella hieman alle 10 minuutissa ja Upinniimestä noin 15 minuutissa. Helsingin keskustaan ajomatka henkilöautolla kulkee Länsväylää pitkin ja ajoaika on hyvin riippuvainen ruuhkatilanteesta. Ruuhka-aikojen ulkopuolella ajomatka Helsingin keskustaan kestää Kantvikin taajamasta arviolta noin 40 minuuttia.

Kirkkonummen muihin julkisiin liikenneyhteyksiin verrattuna yhteydet Kantvikista Kirkkonummen kuntakeskukseen ovat verrattain hyvät, ja kohtalaiset Espoon ja Helsingin suuntiin. Matka-aika Kantvikin taajamasta julkisella liikenteellä Kirkkonummen kuntakeskukseen on noin 10 minuuttia ja Helsingin keskustaan lyhyimmillään noin 50 minuuttia. Kantvikin bussilinjat kulkevat siten, että vaihto junaan Kirkkonummen asemalla on mahdollinen. Helsingin seudun liikenteen (HSL) lähijunilla matka Kirkkonummen asemalta kestää Espoon keskukseen lyhyimmillään 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 45 minuuttia. Bussilinjat 172, 173/Z/N, 903K ja 904 palvelevat Kantvikia. Bussilinja 173/Z/N palvelee myös Upinniementien ja 903K Kabanovintien vartta.



Kuva 21. Ote Kirkkonummen linjakartasta (HSL, 2023)

Alueen poikki pohjois-eläsuunnassa kulkee Upinniementie seututie, joka on tällä hetkellä ainoa yhteys sekä kuntakeskuksen että Länsiväylän suuntaan. Upinniementie ruuhkautuu ajoittain varsinkin Länsiväylälle idän suuntaan pyrkivien autojen vuoksi. Upinniementien liikenneturvallisuuksien on kiinnitetty huomiota ja sitä parannetaan Uudenmaan ELY-keskuksen vuonna 2023 laatiman liikenneturvallisuuksien suunnitelman mukaisesti. Alueen toiminnallisena pääkatuna toimii Kabanovintie. Sokerimestarintie on Kantvikin keskustan merkittävä kokoojakatu. Upinniementie on ELY-keskuksen hallinnoima. Kabanovintie on osittain ELY-keskuksen ja kunnan hallinnoima tie.

Vilkkaimmat autoliikenteen yhteydet suunnittelualueella ovat Upinniementie sekä Sokeritehtaantie. Upinniementien keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä (KAVL) on nykyisillään 6 811 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) Upinniementellä on hieman alhaisempi ollen 6 380. Ajoneuvolukemat laskevat asteittain kohti etelää. Kabanovintien eteläpuolella määrä on enää noin 2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.¹⁶

Upinniementien varressa jalankulku- ja polkupyörätie jatkuu Strömsbyntien varteen asti. Kantvikin keskustassa erillisiä jalankulku- ja polkupyöräteitä on Sokeritehtaantien varren lisäksi tärkeimmillä kokoojakaduilla (mm. Brisaksentie ja Sokerimestarintie). Myös Strömsbyntien alkuosa on varustettu jalankulku- ja polkupyörätiellä.

Raskaan liikenteen osuus Upinniementiellä vaihtelee noin 4-8 prosentin välillä. Upinniementie on tavaraliikenteelle keskeinen yhteys Länsiväylälle (kantatie 51) ja edelleen Kehä III:lle (kantatie 50). Teollisuuden raaka-aine- ja tuotekuljetuksia kulkee erityisesti Kantvikin alueen läpi sokeritehtaalta ja kasviöljypuristamolta sekä Strömsbystä kipsilevytehtaalta. Myös Upinniementiessä sijaitsevasta varuskunnasta on ajoittain vilkastakin ajoneuvoliikennettä Upinniementiellä, sillä se on varuskunnan ainoa yhteys muuhun tieverkkoon.¹⁷

Vuonna 2024 valmistuneessa Kantvikin osayleiskaavan liikenneselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2024) selvitettiin ja tarkennettiin uusia asemakaavoitettavia asuinalueita palveleva tavoitekatuverkko, joka mahdollistaa erityisesti joukkoliikennedyhteyksien jatkamisen Kantvikin eteläpuolelle, Prikirannon ja Jollarannon alueille. Lisäksi työssä selvitettiin tarvittavat parannukset eteläisen Kirkkonummen katu- sekä jalankulku- ja polkupyöräilyverkostoihin. Liikenneselvityksessä tutkittiin myös Kantvikin osayleiskaavan uusien ja tiivistettävien sekä täydennysrakennettavien alueiden liikenteelliset vaikutukset ja osoitettiin tarvittavat parannustoimenpiteet liikenneverkolle. Työssä tutkittiin ja simuloitiin liikennemallilla liikenneverkon toimivuus Upinniementien ja Kantvik-Vuohimäen vaikutusalueella.

Alueella on myös satamatoimintaa ja sen vuoksi osayleiskaava-alueella kulkee laivaliikenteen syväväylä.

Yksityistiet

Kantvikin osayleiskaava-alueella on yhteensä kymmenen yksityistietä. Yksityistiet on esitetty kuvassa 20. Lisäksi on kolme tietä, jonne ei ole perustettu tiekuntaa. Alueella toimivia tiekuntia ovat (suluissa tien pituus):

- Broåkerin tiekunta (947 m)
- Kopsunmäen yksityistie (352 m)
- Pilvijärven yksityistien tiekunta (6371 m)
- Pippurintien tiekunta (2357 m)
- Pippurniemen tiekunta (930 m)
- Päivätien yksityinen tiekunta (267 m)
- Syvärin yksityistie (150 m)
- Aamuruskonkujan tiekunta (146 m)
- Paratiisin tiekunta - Paradis väglaget (376 m)
- Hupisaarentien tiekunta (397 m)

Suunnittelualueeseen vaikuttavat liikenteen kehittämistarpeet

Keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (Sito, 2017) on listattu myös suunnittelualueen ja sen lähialueen liikenteellisiä kehittämistarpeita. Suunnittelualueen sisällä tapahtuvista muutoksista merkittävin on Sokerimestarintien ja Upinniementien liittymän parantaminen (*ajoneuvoliikenteen kehityskohde nro*

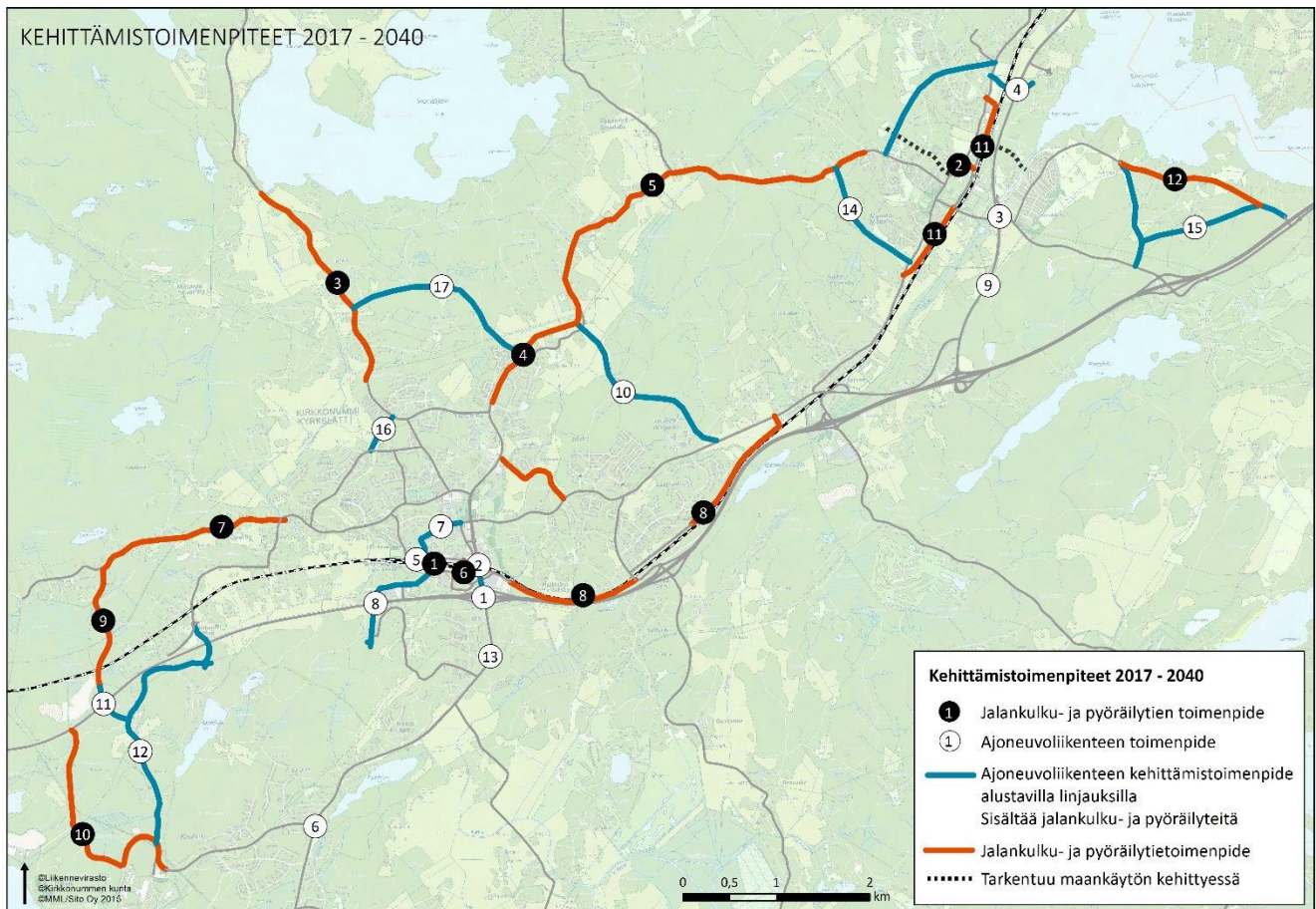
¹⁶ Väylävirasto. Suomen väylät. <<https://suomenvaylat.vayla.fi/>>

¹⁷ Uudenmaan ELY-keskus. Raportteja 5 (2023). Mt 1191 Upinniementien liikenneturvallisuuksien suunnitelma, Kirkkonummi

6 karttakuvassa 22). Kyseinen hanke parantaisi joukkoliikenteen sujuvuutta ja alueen liikenneturvallisuutta. Muutos on yhteydessä vahvistettavan joukkoliikennekäytävän liikennöintiin.

Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa Kantvikin suunnittelualueen ulkopuolelle on esitetty kehittämistarpeita, jotka vaikuttavat merkittävästi myös suunnittelualueen liikenneolosuhteisiin. Näitä ovat Kirkkonummensolmun eritasoliittymän parantaminen (*ajoneuvoliikenteen kehityskohde nro 1*) sekä keskeinen valtakunnantason suunniteluhanke kantatien 51 parantaminen välillä Sunnanvik-Munkinmäki, jonka Uudenmaan ELY-keskus käynnisti keväällä 2023. Liikennejärjestelmäsuunnitelman mukaan muita ei yhtä kiireellisiä kehittämistoimenpiteitä on Upinniementien alkupään leventäminen nelikaistaiseksi (*ajoneuvoliikenteen kehityskohde nro 13*).

Kantatie 51 -hankkeen tarkoituksena on parantaa liikkumisen turvallisuutta ja sujuvuutta Kirkkonummen, Siuntion ja Inkoon seuduilla. Suunnittelu sisältää ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA-menettely) sekä yleissuunnitelman laatimisen. Kantvikin osayleiskaava-alueen kannalta keskeistä hankkeesta on Vuohimäen ja Kelan eritasoliittymät, jotka sisältyivät vuonna 2023 nähtävillä olleen YVA-ohjelman kaikkiin arvioitaviin vaihtoehtoihin.¹⁸ Vuohimäen tai Kelan eritasoliittymä mahdollistaisi Vuohimäen ja Pikkalanlahden työpaikka-alueiden ja satamien kehittämisen. Liittymä mahdollistaisi myös teollisuustoimintojen raskaan liikenteen ohjautumisen pois Kantvikin keskustasta ja Upinniementieltä, mikä parantaisi alueen liikenneturvallisuutta merkittävästi. Eritasoliittymä palvelisi myös Kantvikin alueen asukkaita. Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmaa on kuvattu myös kaavaselostuksen kappaleessa 3.2.6.



Kuva 22. Ote Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmasta (Sita Oy, 2016).

Satamatoiminta

Kantvikin eteläsatama sijaitsee suunnittelualueella Pikkalanlahden ja Strömsbylnlahden välisen salmen suussa, Kantvikin taajaman lounaispuolella. Satamassa on yksi laituri ja yksi laaja varastoalue. Alueen omistaa Helsingin kaupunki, joka on vuokrannut alueen Helsingin Satama Oy:lle. Salmen vastakkaisella rannalla sijaitsee

¹⁸ Väylävirasto. <<https://vayla.fi/kt-51-sunnanvik-munkinmaki>>

Kantvikin pohjoissatama ja Suomen Sokeri Oy:n tehdasalue. Kantvikin eteläsataman itäpuolella Strömsbynlahden pohjukassa sijaitsee pienvenesatama.

Aluehallintoviraston päätöksen (404/2020) mukaan eteläsatamassa käy vuosittain runsaat 100 alusta, jotka kuljettavat yhteensä noin 420 000 tonnia tavaraa (tilanne v. 2020). Kantvikin eteläsatama toimii muun muassa lähellä sijaitsevan Gyproc Oy:n raaka-aineen, kipsin tuontisatamana. Lisäksi sataman kautta tuodaan sementtiä. Kivihiilen kuljetus ja varastointi alueella on loppunut vuonna 2022. Finnsementin kolme sementtisiiloa sijaitsee sataman välittömässä läheisyydessä. Satamaa käytetään tarvittaessa myös Kantvikin pohjoissataman toimintojen täydentämiseen, palvelemaan sokeripuhdistamon ja Mildola Oy:n kasviöljytehtaan toimintoja.

Laiturin koillispuolelta lähtee umpinainen sementtikuljetin, jossa sementti siirretään laivasta sementtisiiloihin. Sementin purkausjärjestelmä on täysin suljettu, joten sementistä ei aiheudu pölyhaittaa. Kipsikivi puretaan laivasta sataman nosturilla laiturille, josta se lastataan pyöräkuormaajalla autoihin. Purkauksesta aiheutuu jonkin verran pölyhaittaa. Harjateräs puretaan nipuissa nosturilla laiturille tai suoraan kuorma-autoihin.

Ympäristön haittatekijät

Ympäristöhallinnon Karpalo 3 -karttapalvelun mukaan suunnittelualueella sijaitsee yhteensä seitsemän maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) mukaisia mahdollisia pilaantuneen maan kohteita (ks. taulukko 2). MATTI-kohteet ovat maa-alueita, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetun toiminnan vuoksi on voinut päästä maaperään haitallisia aineita. Maaperän tilan tietojärjestelmän kohdealueet on tutkittu ja/ tai kunnostettu.

Taulukko 2. Suunnittelualueen MATTI-kohteet (Karpalo 3-karttapalvelu)

Rek.tunnus	Sijainti	Maaperän tila
100339791	Hankaintie 1	puhdistus 2018
100329464	Kevyen liikenteen väylä välillä Strömsby-Kantvik	kunnostus 2017
100329076	Toppapolku 2	puhdistus 2009
100333912	Ojangonkaari 12	kiinteistölle sijoitetut täyttömaat
100329045	Upinniementie 550	Porkkalan vuokra-alueen kasarmi ja varasto
100324904	Upinniementie/ Kabanovintie	entinen vuokra-alue
100320619	Ojangontie	Teollisuusjätevarasto

Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevan kasviöljypuristamon hajuhaitat on myös koettu Kantvikin alueella ympäristöhäiriöksi. Hajuhaittoja on havaittu ajoittain Kantvikin ympäristössä sen jälkeen, kun tuotantolaitos otti käyttöön bioenergialaitoksen. Nykyinen hajukaasupesuri poistaa mitatusti noin 90-95 % tuotannossa muodostuvista hajua aiheuttavista yhdisteistä. Jäljelle jäävät ympäristöön leviävät hajukaasut voivat ajoittain olla helposti aistittavissa, mutta ne eivät aiheuta mittaustulosten perusteella terveyshaittaa. Ympäristönluvan päivityksen yhteydessä tehdyssä selvityksessä hajua kuvattiin aistinvaraisin termein viljamainen, paahteinen, palanut ja pähkinämäinen. Toimenpiteitä hajuhaittojen vähentämiseksi tehdään yhteistyössä viranomaisten kanssa erillisen hajuhallintasuunnitelman mukaan. Vuoden 2024 aikana muun muassa hajukaasupesurin optimointia parannettiin sekä toteutettiin hajukaasuanalyysi sekä laadittiin hajunhallintasuunnitelma.

Prikirannan asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu Strömsbyn satama- ja teollisuusalueen osalta sekä melu- että ilmanlaatuselvitykset (Ramboll Finland Oy, 2012 & 2013). Selvitysten tulokset ovat ohjanneet sekä osayleiskaavan että Prikirannan asemakaavan suunnittelua. Tarkemmin selvitysten sisältöä on läpikäyty ympäristöhäiriöiden arvioinnissa, selostuksen kappaleessa 6.1.3.

3.1.5 Energiatuotanto

Kantvikin keskustaan tulee kaukolämpöverkko. Kantvikin kehityskuvassa esitettiin mahdollisuutena lähienergian tuottamista merenpohjan sedimenteistä tai teollisuuden hukkalämpöä hyödyntämällä. Alueella toimiva kaukolämpöyhtiö on avannut verkkonsa kolmansille osapuolille vuonna 2013 ja käynyt keskusteluja alueen yritysten, Saint Gobain Rakennustuotteet Oy:n ja Suomen Sokeri Oy:n kanssa heidän hukkalämpöjen siirtämisestä kaukolämpöverkkoon. Toteutuessaan tämä mahdollistaisi merkittävän kaukolämpölähteen.

Maakaasu

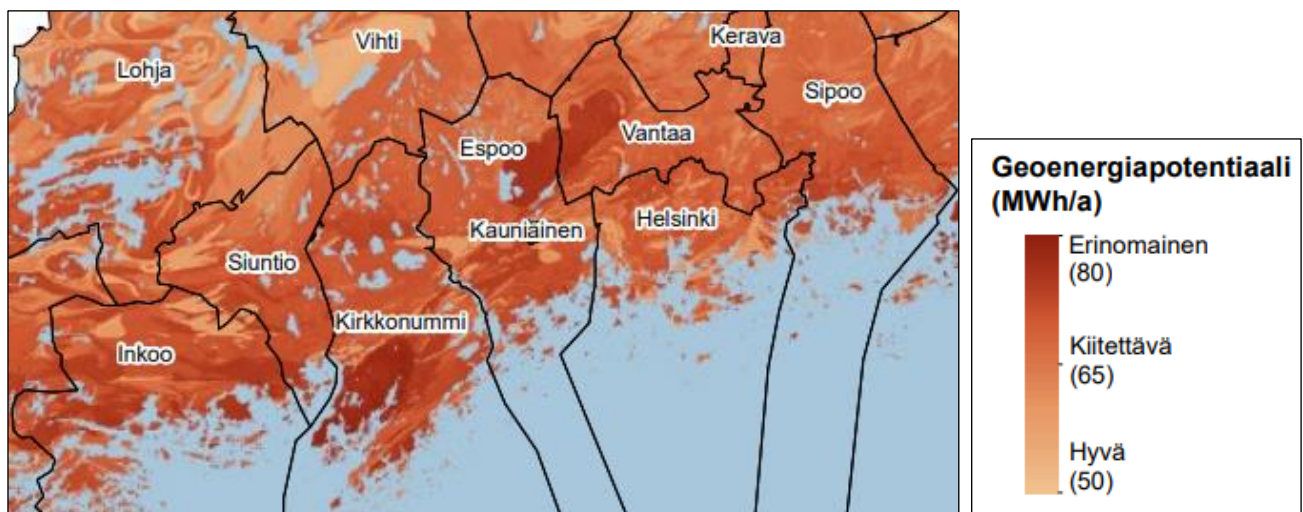
Suunnittelualueella kulkee Gasgridin korkeapaineista DN200 maakaasun siirtoputkistoa. Kaasuputken sijainti on merkitty maastoon merkintäpylväillä ja -kilvillä. Gasgrid Finland Oy on lausunut nähtävillä olleesta Kantvikin osayleiskaavan valmisteluaineistosta, ja tuonut lausunnossaan esiin seuraavia maankäytön suunnittelussa huomioitavia asioita. Teräksisellä maakaasuputkella on katodinen korroosiosuojajärjestelmä, jossa anodikentiltä

syötetään heikkoa tasavirtaa 200-800 metrin etäisyydeltä maakaasuputkelle maaperän kautta. Suojavirta kulkeutuu putken pinnoitevauriokohtiin. Alle 20 metrin etäisyydelle kaasuputkesta sijoitetut laajat sekä eristämättömät metalliset rakenteet saattavat toimia suojavirran kulkureitteinä; sen lisäksi, että tämä voi häiritä korroosiosuojauksen toimintaa, rakenne voi altistua katodisen suojavirran aiheuttamalle hajavirtakorroosiolle kohdassa, jossa suojavirta jättää rakenteen.

Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Suojaetäisyyksiä määritettäessä ulkopuoliset rakennukset jaetaan ryhmiin A ja B. Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitetut rakennukset: majoitusluoneistot (hotelli, sairaala, vanhainkoti), kokoontumishuoneistot (koulu, elokuvateatteri, suurmyymälä), asuinhuoneistot (kerrostalo). Lisäksi ryhmään A kuuluu räjähteitä valmistava, varastoiva tai käyttävä laitos sekä vaarallisia kemikaaleja teollisesti käsittelevä tai varastoiva laitos. Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot tai muut kuin asumiseen tarkoitetut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee sekä erillinen rajattu alue. Suunniteltujen rakennusten ja alueella sijaitsevan maakaasuputken suojaetäisyyksivaatimukset asetuksessa tarkoitettuihin kohteisiin on 10 metriä (ryhmä A) tai viisi metriä (ryhmä B). Suojaetäisyydet venttiiliaseman uloimmasta venttiilistä mitattuna ja paineenvähennysaseman rakennuksesta mitattuna ulkopuolisiin rakennuksiin tulee olla vähintään 50 metriä (ryhmä A) tai 25 metriä (ryhmä B). Kaasulinjalla ei saa kasvattaa puita tai muutakaan kasvustoa, eikä varastoida tai sijoittaa mitään, joka estää näkyvyyden merkintäpylväiden välillä. Linjalla sallitaan korkeintaan 0,5 m korkeuden saavuttava kasvusto. Kaasuputken ylitykset raskaalla kalustolla vahvistamattomassa kohdassa tai maanrakennustyöt viittä metriä lähempänä kaasuputkilinjaa edellyttävät Gasgrid Finland Oy:n valvojan kutsumista paikalle. Myös pohjaveden pinnan laskeminen eloperäisillä tai hienorakenteisilla maalajeilla tai maa-aineksien läjittäminen häiriintymisherkillä alueilla tulee hyväksyttäväksi Gasgridillä, kun on syytä olettaa, että vaikutukset ulottuvat kaasuputkistolle.

Geoenergia

Uudenmaan liiton laatiman Uudenmaan Geoenergiaselvityksen (2020) mukaan suunnittelualue on geoenergiapotentiaaltaan erinomaista (80 MWh/a) aluetta. Geoenergiapotentiaali on esitetty kuvassa 23, joka kuvaa, kuinka monta megawattituntia energiaa yhdestä 300 metriä syvästä kaivosta voitaisiin ottaa joka vuosi 50 vuoden ajan, ennen kuin kaivo alkaisi jäätymään ja sen toiminta vaarantuisi. Geoenergia on matalan lämpötilan geotermistä lämmitys- ja viilennysenergiaa, jota on saatavilla läheltä maanpintaa. Geoenergian hyvänä puolena on sen perustuminen päästövapaisiin teknologioihin, tasainen hyödynnettävyys ympäri vuoden sekä sen skaalautuvuus pientaloista suuriin rakennuskohteisiin ja alueelliseen lämmöntuotantoon. Geoenergiaa on mahdollista käyttää sekä lämmitykseen että viilennykseen.



Kuva 23. Uudenmaan geoenergiapotentiaali, joka vaihtelee välillä hyvä-erinomainen (50–80 MWh/a) (Uudenmaan liitto, 2020)

3.1.6 Väestö, palvelut ja työpaikat

Kirkkonummen väkiluku kasvoi vuosien 2000-2020 aikana yhteensä noin 10 350 asukkaalla (+34,8 %). Kirkkonummen väkiluku on kasvanut jokaisena vuonna 2000-luvun aikana. Kasvu oli erityisen vahvaa 2000-luvun alussa ja sen puolivälissä, jolloin väestö kasvoi useimpina vuosina yli kahdella prosentilla: huippuvuonna 2004

väkiluku kasvoi yli 3,4 prosentilla. 2000-luvun erittäin vahva väestönkehitys perustui etenkin muuttovoittoihin muusta maasta. Kirkkonummen väkiluku oli vuoden 2023 lopussa noin 41 150 asukasta. MDI:n laatiman väestöennusteen (2020) mukaan kunnan väestö kasvaa vuosien 2020-2040 aikana lähes 6 500 asukkaalla (kasvu 16,4 %). Kasvu perustuu muuttovoittoon muista kunnista, mutta myös kansainvälisen muuttoliikkeen merkitys on tuntuva.

Suunnittelualueella asuu vuonna 2024 noin 3350 asukasta. Näistä noin 2000 asuu Kantvikin keskustan taajamassa, noin 900 Sepänkannaksen alueella ja loput noin 500 taajamia ympäröivällä haja-asutusalueella. Alueen ikäjakauma on monipuolinen, mutta ikäjakaumassa erottuvat suurimpana 35-49-vuotiaiden ikäluokka. 0-14-vuotiaita lapsia ja 50-64-vuotiaita on liki saman verran. Lapsien ja 35-49-vuotiaiden suuri osuus selittänevät alueella sijaitsevat lapsiperheiden suosimat asuinalueet.

Suurin osa palveluista sijaitsee Sokeritehtaantien varrella Kantvikin keskustassa lukuun ottamatta Sepänkannaksen päiväkotia. Kantvikissa ja Sepänkannaksella sijaitsee muun muassa koulu, kaksi päiväkotia, pienvenesatama, kesäkahvila ja päivittäistavarakauppa. Alueella on liikuntapalveluita, kuten urheilukenttä, lähiliikunta-paikka, kuntopolkuja ja talvisin hiihtolatuja. Kantvik on Kirkkonummen keskustoista ainoa, joka sijoittuu etäämmälle varsinaisista keskuspalveluista, minkä vuoksi alueen ja kuntakeskuksen väliset joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen yhteydet on turvattava.

Alueella on noin 600 työpaikkaa. Suurimpia työllistäjiä ovat Strömsbyn teollisuusalueella sijaitsevat yritykset, kuten Gyprocin kipsitehdas sekä Kantvikin satama. Myös Suomen Sokerin tehdasalue rajautuu suunnittelualueeseen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

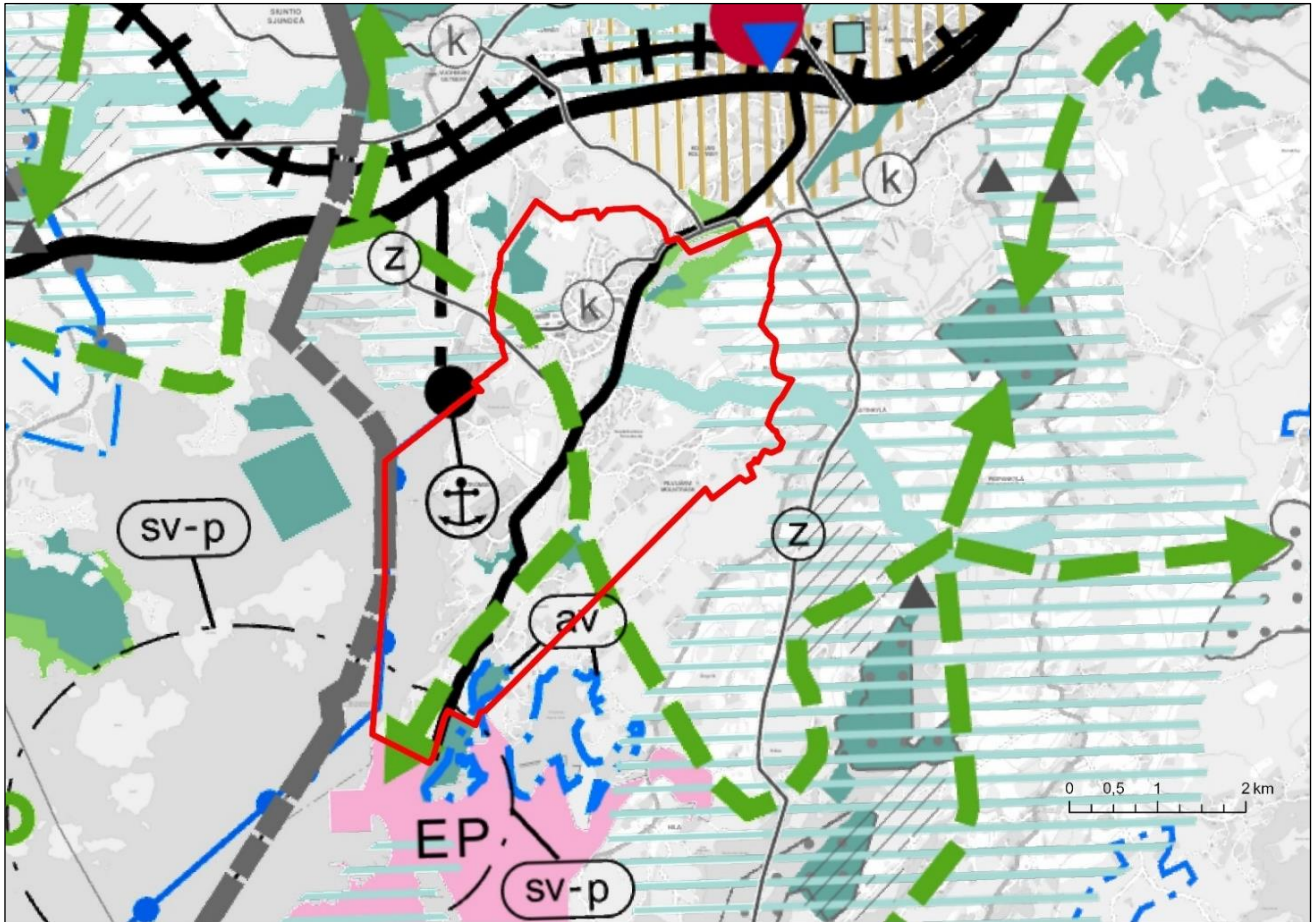
Maakuntakaava on ohjeena, kun kunnat laativat alueelleen yleis- ja asemakaavoja sekä muita maankäyttöön liittyviä suunnitelmia. Vuonna 2023 kokonaisuudessaan lainvoiman saanut Uusimaa-kaava 2050 toimii ohjeena Kantvikin osayleiskaavan laatimiselle. Uusimaa-kaava 2050 on kaavakokonaisuus, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Kokonaisuus kattaa koko Uudenmaan 26 kunnan alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta, jolle on tehty erillinen maakuntakaava.

Uusimaa-kaavassa 2050 Kantvikin suunnittelualue on osoitettu miltei kokonaan niin sanotuksi valkoiseksi alueeksi, lukuun ottamatta suojelualueita, virkistysaluetta (Djupström) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä alueita. Suunnittelualueen muita kaavamerkintöjä Uusimaa-kaavassa 2050 ovat Kantvikin laivaväylä, seudullisesti merkittävä tie (maantie 1191), satama, maakaasun runkoputki, voimajohto (Inkoo-Espoo 110 kV), viheryhteystarve, vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue (av) sekä Upinniemen suojavyöhyke (sv-p), Suunnittelualue lisäksi rajautuu etelässä puolustusvoimien alueeseen (EP).

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen ominaisuusmerkinnällä on Uusimaa-kaavassa 2050 osoitettu valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommat 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet. Suunnittelualueelta Porkkalan saaristo- ja viljelymaisemat sekä Pikkalanlahden teollisuusalueet ovat maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä alueita. Kuten myös Kabanovintie, eli sen historiallista linjaa tai sieltä avautuvia maisemia ei tulisi oleellisesti muuttaa.

Uusimaa-kaavassa 2050 Kantvikin taajaman läpi on osoitettu viheryhteystarve alueen koillisnurkassa luodekaakko-suunnassa Porkkalasta Meikoon. Sen varrelle on merkitty Syväjärven ympäröivä virkistysalue. Suunnittelualueen eteläreunassa sijaitseva Valkolampi on merkitty vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi. Uusimaa-kaavassa 2050 on suojelualueina osoitettu alueet, jotka ovat luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita, eli vähintään maakunnallisesti arvokkaita luonnonympäristöjä, joilla on edellytykset toteutua luonnonsuojelulain mukaisella menettelyllä. Suojelualueina ei ole osoitettu pienialaisia kohteita. Suunnittelualueelta kokonaan toteutuneita luonnonsuojelualueita Uusimaa-kaavassa 2050 ovat Kantvik (nro 878 Uusimaa-kaava 2050 selostuksen liitteessä; YSA29699) sekä Syväjärven luonnonsuojelualue (158; YSA202393). Suojelualueista, jotka eivät ole kokonaan toteutuneet luonnonsuojelualueina ovat Pilvijärven Lillträsk (735; Lillträskin rantasuo YSA012171, Enkelten suomaa YSA256567), Kirkkonummen Stormossenin suoalue (915) sekä Valkolampi (126).¹⁹

¹⁹ Uudenmaan liitto (2020). Uusimaa-kaava 2050 Selostuksen liiteaineisto 2. Suojelualueiden kohdetiedot.



Kuva 24: Ote Uusimaa-kaavasta 2050.

Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset

Kantvikin osayleiskaava-alue on maakuntakaavassa kuitenkin miltei kokonaan kaavamerkintöjen ulkopuolista aluetta, eli niin sanottua valkoista aluetta. Uusimaa-kaavan yhteydessä ei enää kuitenkaan käytetä käsitettä ”valkoiset alueet” maakuntakaavan merkintöjen ulkopuolisista alueista, sillä niihin on katsottu liittyvän merkittäviä valtakunnallisia, maakunnallisia tai seudullisia intressejä. Nämä intressit tulevat esiin Uusimaa-kaavalle asetetuissa tavoitteissa, joissa korostuvat erityisesti kestävyys, ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen, luonnon monimuotoisuuden turvaaminen ja alueiden vahvuuksiin perustuva profilointi ja kehittäminen. Kaavamerkintöjen ulkopuolisilla alueilla alueidenkäyttöä ohjaavat Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset, joista erityisesti seuraavat ovat keskeisiä Kantvikin osayleiskaavassa:

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.

Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Ympärivuotista asumista sekä työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeille sekä palvelukeskittymiin. Keskusten välisten liikenneyhteyksien kehittämistä on tuettava erityisesti joukkoliikenteeseen perustuen.

Olemassa olevia taajamia tulee kehittää niiden maankäyttöä täydentäen ja tehostaen ja niiden toiminnallista rakennetta monipuolistaen. Taajama-alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä päivittäisten palveluiden

saavutettavuutta. Lisäksi on turvattava riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet maakunnallisille virkistysalueille.

Uudet asuin- ja työpaikka-alueet tulee suunnitella niin, että ne täyttävät kestävän ympäristön kriteerit: alueiden sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminnoille, lähipalveluille ja joukkoliikenneyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävelen ja pyöräillen syntyvät edellytykset.

Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävän liikkumisen edellytykset.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.

Laajat yhtenäiset luonnon- ja kulttuurimaisema-alueet tulee ottaa huomioon ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen, maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen kehittämisen sekä luonnon monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kannalta. Laajojen, yhtenäisten rakentamattomien alueiden pirstomista ja pinta-alan pienentämisestä on vältettävä erityisesti taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon Helsingin seudun viherkehän kokonaisuuden kehittäminen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.

Saariston alueella on huomioitava saaristoelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset, virkistyskäyttämömahdollisuudet, ympärivuotinen asuminen, vapaa-ajan asuminen ja matkailu. Alueella on myös huomioitava maakunnallisesti merkittävän vesiliikenteen ja teknisen huollon sekä puolustusvoimien ja rajavallan toimintaedellytykset. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen, ympäristön tilan parantaminen sekä vesiensuojelun edistäminen.

Energia ja tekninen huolto

Ilmaston kannalta kestäväään energiajärjestelmään siirtymistä on edistettävä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestäväää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä. Rakentamisessa tulee edistää kestäväää maa-aineshuoltoa.

Suunniteltaessa laajoja aurinkoenergian tuotantoalueita tulee alueet ensisijaisesti sijoittaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja sähköverkon liityntäpisteiden läheisyyteen ottaen huomioon ympäristön arvot ja reunaehdot.

Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen ja laitosten toimintamahdollisuudet ja kehittämistarpeet tulee huomioida yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

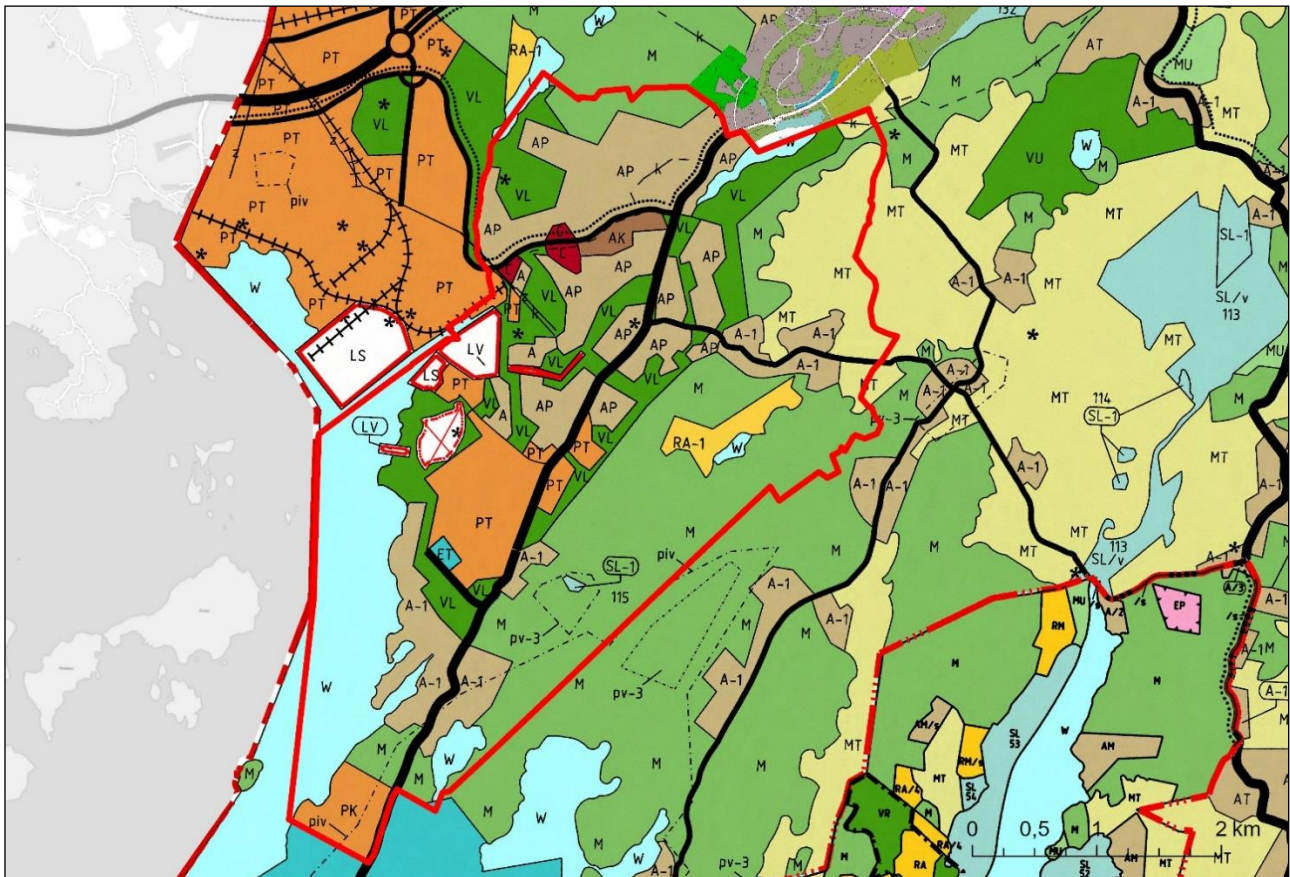
3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kirkkonummen yleiskaava 2020. Yleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.12.1997 ja vahvistettu 19.5.1999. Kirkkonummen yleiskaava 2020 sai lainvoiman vuonna 2000.

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 Kantvikin keskustan alueelle on osoitettu kaksi erillistä keskustatoimintojen aluetta (C). Strömsbyn ja Upinniementien varren alueelle on osoitettu yritystoiminnan alueita (PT). Strömsbyviikin alueella on satamatoimintaan (LS) ja pienvenesatamaksi (LV) varattuja alueita. Keskustan itäpuoli, Soke-ritehtaantien varsi on osoitettu kerrostalovaltaisiksi alueeksi (AK). Muilta osin keskustan läheisyyteen on osoitettu asuinpienalojen alueita (AP). Pippuri ja Kabanovintien varsi on osoitettu maaseutumaiseksi asuinalueeksi (A-1) ja Pilvijärven palstoitusalue on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1). Suunnittelualueen eteläosassa sijaitseva entinen Hakan kurssikeskuksen alue on osoitettu yleiskaavassa yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK).

Asumiseen osoitettujen alueiden välissä on lähivirkistysalueita (VL) ja suunnittelualueen reunoilla maa- ja metsätalousalueita (M, MT). Yleiskaavassa on osoitettu suojeltavaksi SL-1-merkinnällä Lillträskin rantasuon alue. Rakennus- tai rakennussuojelulain suojeltavia rakennuksia on yleiskaavassa osoitettu kaksi, joita ovat Rånäsin huvila (sr-205) ja vuokrakauden aikainen kivitalo Upinniementien varrella (sr-204). Myös paikallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita on yleiskaavassa osoitettu kaksi. Molemmat kohteet ovat vuokrakauden rakennuksia (r-284, r-285). Kabanovintie on osoitettu historiallisesti arvokkaaksi tieksi. Lisäksi suunnittelualueelle on yleiskaavassa osoitettu kaksi muinaisjäännöstä, Kasabergetin muinaisjäännösalue ja Brunnebergin hautaraunio. Yleiskaava 2020 ei ole voimassa Kasabergetin alueella.

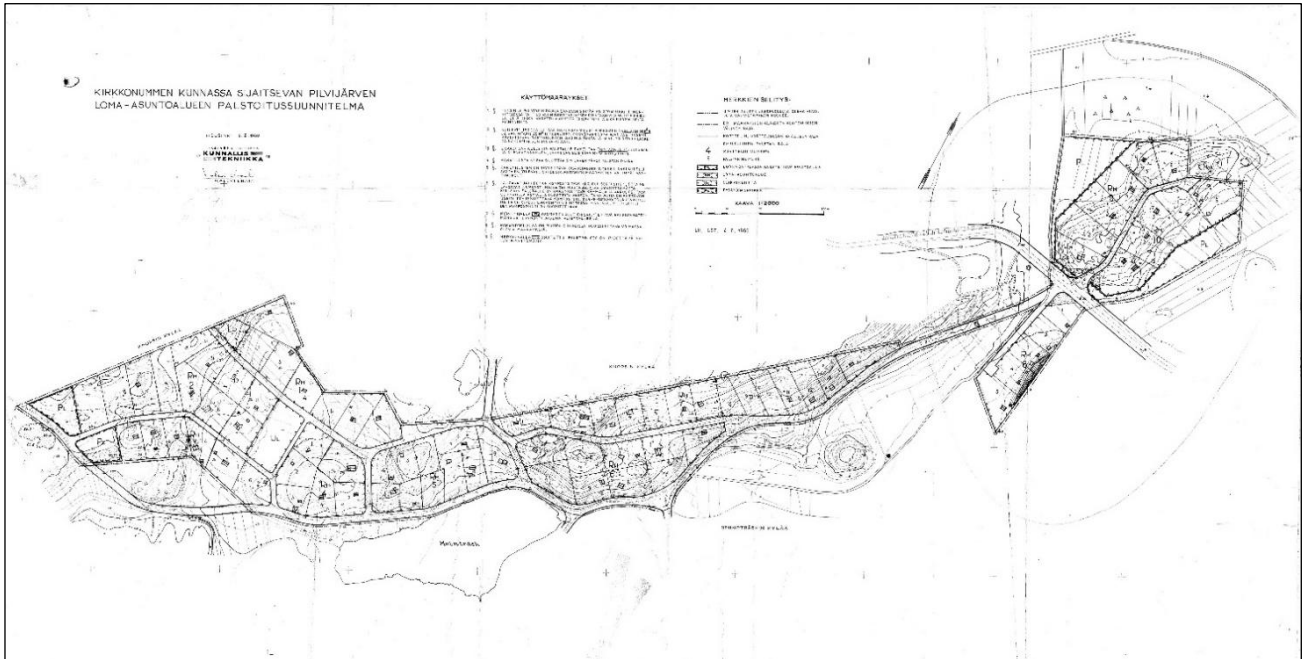
Kantvikin osayleiskaavan saatua lainvoiman Kirkkonummen yleiskaava 2020 ei ole voimassa osayleiskaavan alueella.



Kuva 25. Ote Kirkkonummen kunnan yleiskaavasta 2020.

Palstoitus suunnitelmassa lomarakennuksen kooksi oli osoitettu enintään 50 k-m² ja talousrakennuksen enintään 20 m². Tätä rakennusoikeutta on aikanaan sovellettu niin, että voitiin rakentaa lomarakennus yhteensä 70 k-m². Edelleenkin alueella on useita alkuperäisiä 1960-luvun lomarakennuksia, joiden keskikoko on noin 55 k-m². Päärakennuksen lisäksi rakennuspaikoilla on joko talousrakennus tai saunarakennus. Alue on rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (Stadionark, 2015) mukaan suunnittelualueen yksi seitsemästä kulttuuriympäristön aluekokonaisuuksista.

Kirkkonummella palstoitusalueita on Pilvijärven lisäksi muun muassa Evitskogissa, Kylmälässä ja Haapapurossa. Näiden tiiviiden palstoitusalueiden erityispiirteistä kertoo se, että ne ovat olleet lupa- ja valvontajaostolle delegoituja alueita jo ennen kuin kunnanvaltuusto määräsi koko kunnan suunnittelutarvealueeksi vuonna 2006.



Kuva 27. Pilvijärven palstoitus suunnitelma vuodelta 1960.

3.2.5 Rakennusjärjestys

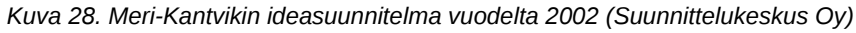
Kirkkonummen voimassa oleva rakennusjärjestys hyväksyttiin kunnanvaltuustossa vuonna 2019, ja se tuli voimaan 1.1.2020. Kantvikin osayleiskaavaehdotusta valmisteltaessa päivitetään samanaikaisesti rakennusjärjestystä, ja alkuvuodesta 2025 ehdotus rakennusjärjestykseksi oli nähtävillä.

3.2.6 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Meri-Kantvikin ja Kantvikinrannan ideasuunnitelmat

Kirkkonummen kunnassa meren rannan avaaminen ja hyödyntäminen niin asumisessa kuin virkistyksessä on ollut kunnan tavoitteena jo vuosikymmenien ajan. Jo ennen Kantvikin osayleiskaavatyön käynnistymistä laadittiin Meri-Kantvikin ideasuunnitelma, joka valmistui vuonna 2002. Suunnitelman laati Kirkkonummen kunnalle Suunnittelukeskus Oy (nykyinen FCG) konsulttityönä. Ideasuunnitelmassa (kuva 28) esitettiin Kantvikinrantaan 55 000 k-m² laajuista ranta-asuinaluetta sekä pienvenesataman laajennusta. Suunnitelmassa rakentaminen painottui Rånäsin kukkulan länsipuolelle. Rantaan oli kaivettu rakennettu ranta-alue ja Hemvikenin suunnalla oli pientaloasumista.

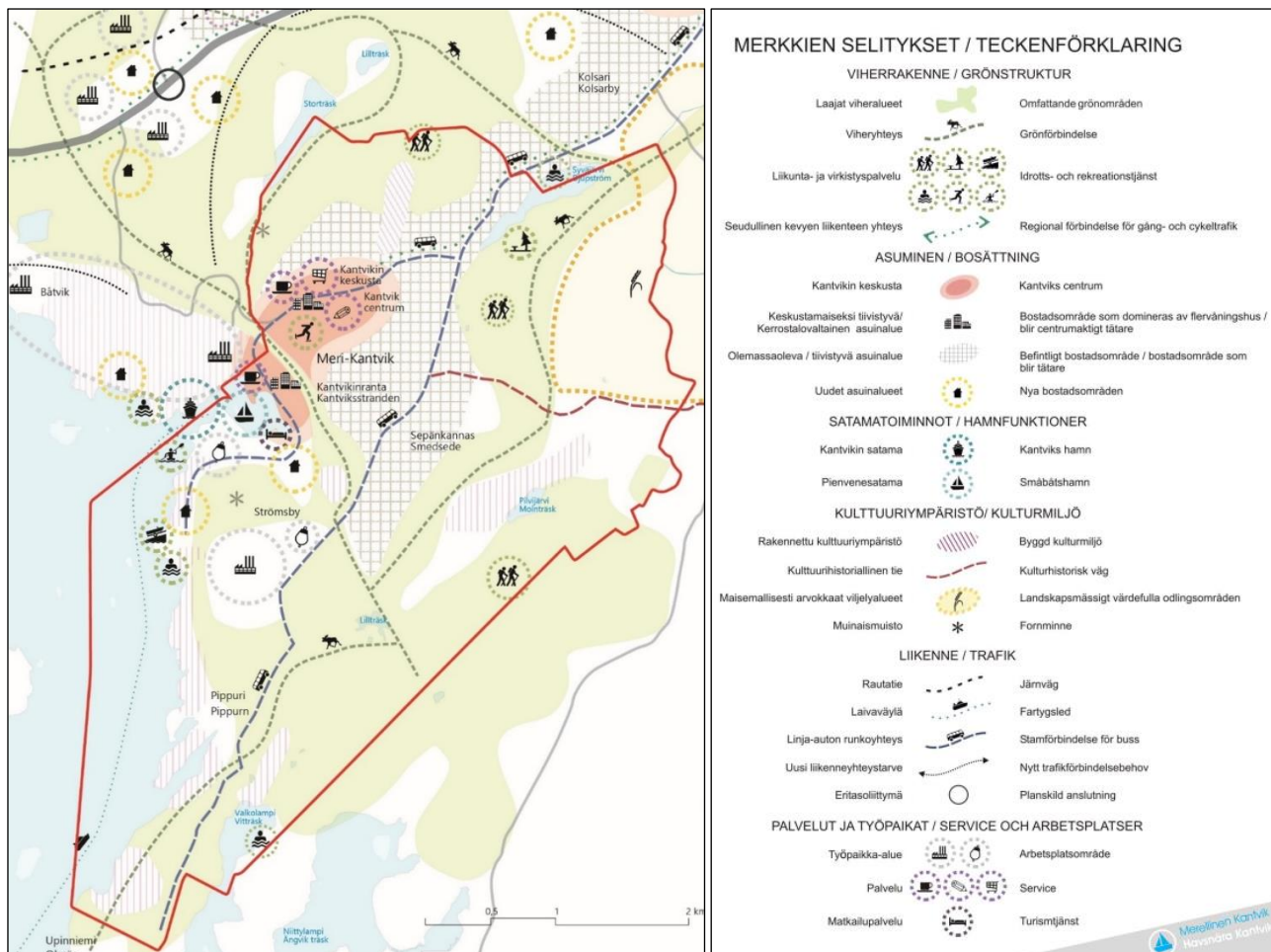
Vuonna 2013 Meri-Kantvikin ideasuunnitelma katsottiin vanhentuneeksi ja siinä esitettyä tehokkuutta toivottiin nostettavan. Lasse Olasteen Aalto-yliopistolle laaditussa diplomityössä (Kantvikinranta. Ranta-asuinalueen ideasuunnitelma Kirkkonummelle, 2016) vastattiin tähän tavoitteeseen. Diplomityön lähtökohtana oli siis maksimaalisen tehokkuuden ja kaupunkimaisen ranta-alueen suunnitteleminen.



Olasteen vuonna 2016 valmistuneessa diplomityössä (kuva 29) suunnittelua laajennettiin ja kaiken kaikkiaan Kantvikinrantaan, Sokeritehtaantielle, Rånäsin sekä Hemvikenin alueelle osoitettiin yhteensä 240 000 k-m² ver-
ran rakentamista, josta suurin osa oli asuinrakentamista. Rakentaminen oli pääosin 4-7 kerroksista kerrostalo-
rakentamista korkeimpien rakennusten noustessa jopa 12 kerrokseen. Suunnitelman pääidea perustui vetoket-
jumaiseen korttelirakenteeseen, jonka keskelle sijoittui pääkanava sekä asuinalueen palvelut ja kävelyalueet. Pääkanava kurottui kohti sisämaata ja toi veden asuntojen ja puistojen äärelle. Kokonaisasukasmäärä suunni-
telmassa oli 5200 asukasta kattava lähes kokonaan koko Kantvikin alueen väestöennusteen vuoteen 2050
saakka.

Kantvikin kehityskuva 2040

Osayleiskaavan suunnittelun lähtökohtana toimiva Kantvikin kehityskuva 2040 ”Merellinen Kantvik” hyväksyttiin
kunnanvaltuustossa vuonna 2016. Kehityskuva osoittaa maankäytön painopistealueen Kantvikin taajaman ja
Meri-Kantvikin alueille. Kehityskuvassa esitettiin tavoitteita Kantvikin alueen kehitykselle, laajemmalle viherver-
kostolle sekä uusille liikenneyhteyksille. Osa kehityskuvan teemoista ohjaa osayleiskaavoitusta ja osa tarkkuus-
tasonsa puolesta asemakaavoitusta. Kehityskuvassa on esitetty asutuksen vyöhykkeinen jaottelu. Kehitysku-
vakartalla on osoitettu erikseen keskustavyöhyke, keskustan läheinen tiivis vyöhyke sekä niiden ulkopuolelle
lähinnä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä.



Kuva 30. Kantvikin kehityskuva 2040.

Kurkistus tulevaisuuteen - Kirkkonummen maankäytön kehityskuvat vuosille 2040 ja 2060

Kurkistus tulevaisuuteen - Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 (Demos Helsinki/ Sweco Fin-
land, 2020) on kunnan strategisen suunnittelun työväline, jonka pohjalta kunta muodostaa näkymän maankäy-
tön ja kaavoituksen kehittämislinjoista tulevaisuudessa. Kehityskuva hyväksyttiin kunnanvaltuustossa
25.5.2020 (§ 38). Maankäytön kehityskuvalla ei ole alueidenkäyttölaisissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Siinä
on tehty strategisia valintoja ja priorisoitu kasvusuuntia. Näiden pohjalta on esitetty asumisen, työnteon,

matkailun, liikkumisen, virkistys- ja vapaa-ajan sekä luontoarvojen kehittymistä ja mahdollisuuksia vuosina 2040 ja 2060. Kehityskuvassa asuminen keskittyy voimakkaasti maankäytön kehittämisen painopistealueille. Kaikissa keskuksissa kaupunkirakennetta tiivistetään ja erityisesti asemanseuduista kehitetään tiiviitä ja vehreitä keskuksia. Kehityskuvassa Kantvik on esitetty vuonna 2040 merellisenä helmenä, joka on toteutunut pien-talovaltaisena ja jonka keskusta kehittyy taajaman täydennysrakentamisella. Vuoteen 2040 mennessä asu-misen painopiste vahvistuu Kirkkonummella erityisesti Sundsbergissa ja Kantvikissa, jossa merellisyys näkyy vah-vasti kunnan asuntotarjonnassa. Vuonna 2060 Kantvikiin on kehittynyt monipuolista ranta-rakentamista ja kel-luvaa asumista. Kantvikinranta toireineen ja ranta-aktiviteetteineen on toteutettu. Lisäksi seudullinen veneilykes-kus elävöittää aluetta.



Kuva 31. Ote Kirkkonummen maankäytön kehityskuvasta 2040 ja 2060.

Keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040

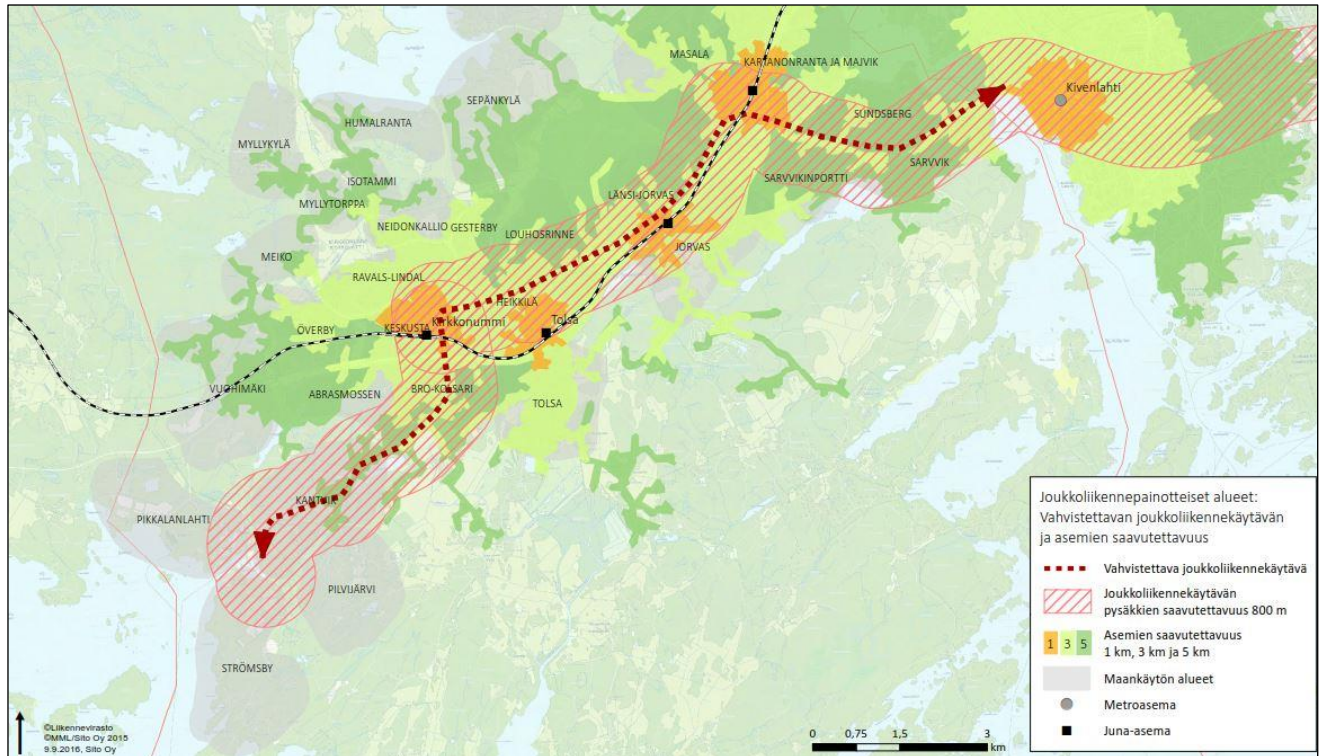
Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 on laadittu vuonna 2017. Liikennejärjestelmäsuunnitelma on pitkän aikavälin strateginen suunnitelma, jonka tavoitteena on sovittaa yhteen kunnan maankäytön kehittämisen ja eri liikkumismuotojen lähtökohdat. Työn lähtökohtana on ollut kestä-vän liikkumisen edistäminen ja liikenteen kasvun hillitseminen. Maankäytön ja liikenteen yhteensovittamisen tavoitteena on lähtökohtaisesti vähentää liikkumisen tarvetta. Joukkoliikenteen osalta työssä on tunnistettu oleelliset joukkoliikennekäytävät, joiden varteen tulisi jatkossa ohjata maankäytön kasvua tiivistämällä nykyistä rakennetta. Tiivistyvä maankäyttö tukee myös jalankulun ja pyöräilyn edistämistä.

Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa joukkoliikenneverkkoa esitetään kehitettäväksi vahvistamalla Espoonlahti-Masala-keskusta-Kantvik-käytävän bussiliikennettä joukkoliikenteen kehityskäytäväksi, jonka tarkoituksena on tarjota sujuva yhteys tiheällä vuorovälillä Kirkkonummen tiiveimmin asuttujen alueiden ja keskeisimpien raide-liikenneasemien välille. Joukkoliikenteen kehityskäytävässä liikennetarjonta tulisi muodostaa yhtenä bussilin-jana, jota ajetaan Kantvikin ja Espoonlahden välillä ruuhkassa 10 minuutin ja muina aikoina 20 minuutin tasai-sella vuorovälillä. Kehityskäytävän vaikutusalueella maankäyttöä tulisi kehittää kestäviin liikkumismuotoihin tu-keutuen. Kehityskäytävän bussilinjan tarkempi linjaus vaikutusalueineen on esitetty kuvassa 30. Vaikutusalue on muodostettu maksimissaan 800 metrin säteelle bussilinjan varrella sijaitsevilta pysäkeiltä.

Kantvik sijaitsee syrjäisemmällä sijainnilla verrattuna muihin keskeisen taajamavyöhykkeen alueisiin, ja valta-osa Kantvikin alueesta on asemanseudun viiden kilometrin saavutettavuusvyöhykkeen ulkopuolella. Liikenne-järjestelmätöyssä tunnistettiin Kantvikin yhdyskuntarakenteen kestävä kehittäminen edellytykseksi maankäy-tön keskittäminen vahvistettavan joukkoliikenteen kehityskäytävän alueelle. Palvelutasoltaan parempi joukkoli-i-kennekäytävä vaatii riittävän vahvaa maankäyttöä reitin varrelle (yleisesti min. 20 as/ha). Tästä johtuen valtaosa

uudesta rakentamisesta tulisi osoittaa Kantvikin kehityskuvan maankäytön painopistealueelle ja joukkoliikennekäytävän vaikutusalueelle.

Jalankulun ja pyöräilyn edistämiseksi liikennejärjestelmäsuunnitelmassa tuotiin esille sujuvan pyöräily-yhteyden kehittäminen Sepänkannakselta ja Upinniementien varrelta Kantvikin keskustan alueelle. Myös laadukkaana pyöräpysäköinnin toteuttaminen pysäkkien läheisyyteen nähtiin suunnitelmassa tärkeäksi.

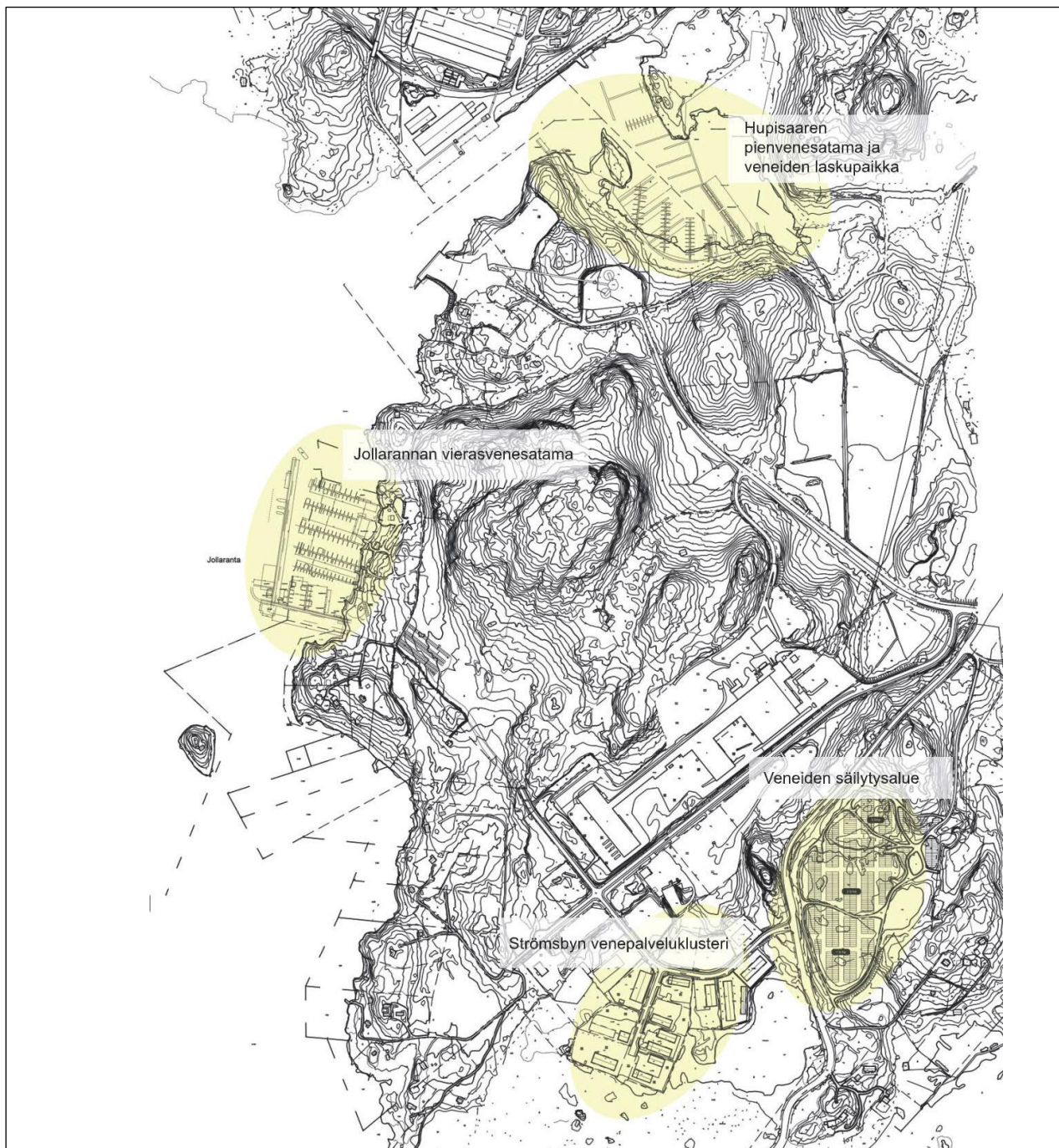


Kuva 32. Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelman mukainen vahvistettava joukkoliikennekäytävä (Sito, 2017)

Kantvikin pienvenesatamaselvitys

Kunnan tilauksesta Aikari Oy laati vuonna 2021 Kantvikin pienvenesatamaselvityksen, jonka lopputuloksena syntyi alustava yleissuunnitelma ja kustannusarvio Jollarannan vierasvenesatamahankkeen edistämiseksi ja päätöksentekoa varten. Suunnitelma on alustava eikä se käy sellaisenaan rakennustöiden aloitukseen.

Selvityksessä tutkittiin, millainen satamakokonaisuus on oltava, jotta se tarjoaisi veneilijöille, asukkaille ja vierailijoille kiinnostavan kokonaisuuden satamatoimintojen, matkailun, lomailun ja elämyksien kannalta. Selvityksessä myös kokonaisuuden kannalta pohdittiin, miten eri toiminnot nivoutuvat yhteen ja mikä kunnan, yritysten sekä venekerhojen osuus on kokonaisuudesta. Yleissuunnitelma pohjautuu piirroksen, josta ilmenee toimintojen eri osa-alueet (kuva 33). Osayleiskaavatyön jatkosuunnittelun edetessä on luovuttu pienvenesatamaselvityksen yleissuunnitelmassa esitetystä laajasta veneiden säilytysalueesta Upinniementien itäpuolella. Tilalle on osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu aurinkovoimatuotantoon tarkoitettua energiatuotannon aluetta (EN/au) sekä työpaikka-alue (TP).



Kuva 33. Kantvikin pienvenesatamasselvityksen yleissuunnitelma (Aikari Oy, 2021)

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kantvikin oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla vastataan ennen kaikkea Kirkkonummen kuntastrategian mukaiseen tavoitteeseen monipuolisesta merellisestä asumisesta. Suunnittelun tavoitteena on osoittaa alueelle meren läheisyyteen monimuotoista, ympäristöltään korkealuokkaista, elämän eri tilanteet huomioonottavaa asuinrakentamista sekä asumiseen ja merellisyyteen liittyviä palveluja.

Asumisen lisäksi osayleiskaavassa hyödynnetään merellistä sijaintia elinkeinojen ja työpaikka-alueiden kehittämisessä. Tämä tapahtuu vahvistamalla alueella jo sijaitsevien elinkeinojen toimintaedellytyksiä sekä kehittämällä aluetta pienvenesatama- ja veneilypalveluiden keskittymänä, jossa sijaitsee myös teollisuutta. Satamaa syväväyliseen pyritään hyödyntämään veneily- ja satamatoimintojen sekä muiden työpaikka- ja palvelutoimintojen kehittämisessä. Tavoitteena on luoda Jollarannan alueelle seudullisesti merkittävä vierasvenesatama, joka tarjoaa monipuolisia palveluja sekä toimii kotisatamana monelle veneilijälle pääkaupunkiseudulta. Osayleiskaavalla tavoitellaan myös rantojen monipuolista virkistyskäyttöä. Osayleiskaavassa mahdollistetaan ja tarkemmassa suunnittelussa suunnittelualueelle osoitetaan rantaan tai rantojen tuntumaan sijoitettavia jalan- kulun ja pyöräilyn reittejä, yleinen uimaranta sekä erilaisia veneilyyn ja vesiurheiluun liittyviä toimintoja.

Osayleiskaavan toisena keskeisenä tavoitteena on turvata alueella kulkevien seudullisten ekologisten yhteyksien toimivuus sekä suunnittelualueella sijaitsevien laajojen luonnon ydinalueiden sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävien luontokohteiden säilyminen riittävän suurina kokonaisuuksina. Osayleiskaava ohjaa suunnittelualueen hajakenttämistä siten, että ekologiset verkostot säilyvät toimintakelpoisina ja alueen viherverkosto muodostaa mahdollisimman yhtenäisen kokonaisuuden. Myös suunnittelualueen merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen turvaaminen on osayleiskaavassa keskeistä. Tavoitteena on myös lisätä virkistysreittejä ja asukkaiden virkistysmahdollisuuksia niin metsäisillä alueilla kuin meren rannassa.

Osayleiskaavan tavoitteissa keskeistä on myös kestävä yhdyskuntarakenne, joka edellyttää olemassa olevan rakenteen tiivistämisen lisäksi alueidenkäyttörajoituksia, jotka mahdollistavat asukasmäärän kasvun ja siten monimuotoisten palveluiden, erityisesti kestävien liikennemuotojen kehittymisen suunnittelualueella. Osayleiskaavassa yhdyskuntarakenteen täydentyminen toteutetaan kestävästi siten, että uudet ja tiivistettävät rakentamisen alueet keskitetään olemassa olevien ja osayleiskaavan myötä vahvistettavien uusien joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle.

Kasvavan asukasmäärän myötä myös liikenne suunnittelualueella lisääntyy. Tästä syystä osayleiskaavassa tarve alueen liikennejärjestelyjen tarkasteluun on myös ratkaisevaa. Asukasmäärän kasvun mahdollistamana osayleiskaavan myötä tavoitellaan alueen joukkoliikenteen palvelutason noston lisäksi myös jalankulun ja pyöräilyn edistämistä, jolla on merkittävä vaikutus alueen liikenneturvallisuuteen. Kantvikin osayleiskaavan tavoitteena on siis kestävien liikennemuotojen, joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn kehittäminen.

Kantvikin osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050. Osayleiskaavoituksen päätavoitteet ovat kootusti seuraavat:

1. Tavoitteena on mahdollistaa Kirkkonummen kuntastrategian mukaisesti Kirkkonummen merellisyttä korostava asumisen, liiketoiminnan ja yleisen virkistyskäytön ainutlaatuinen kokonaisuus.
2. Tavoitteena on ekologisen verkoston ja muiden suojeluarvojen, niin luonto-, kulttuuri- kuin maisema-arvojen, turvaaminen.
3. Tavoitteena on uuden rakentamisen ohjaaminen yhdyskuntarakenteellisesti kannattaville alueille.
4. Tavoitteena on vastata lisääntyvän ja muuttuvan liikenteen tarpeisiin kestävästi ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä tukien.

4.2 Vireilletulo

Kantvikin osayleiskaava on käynnistetty kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman 2013-2017 mukaisena suunnitteluhankkeena. Hanke on kuulutettu vireille 13.11.2013.

4.3 Osallistaminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain mukaisesti suunnittelun alkuvaiheessa määritellään kaavan osalliset. Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osayleiskaavan osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Kaavaprosessin vaiheet

Yhdyskuntatekniikan lautakunnan tavoitekeskustelu

Kantvikin osayleiskaavaa koskeva tavoitekeskustelu käytiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa syyskuussa 2013. Tavoitekeskustelussa tuotiin esiin, että uusi rakentaminen on keskitettävä etenkin Kantvikin keskusta, jolloin turvataan monipuolinen palvelujen kehittyminen. Alueelle on myös saatava riittävästi monimuotoista, elämän eri tilanteet huomioon ottavaa asuinrakentamista, joiden lähtökohtana on korkealuokkainen merenranta-asuminen ja siihen liittyvät monipuoliset palvelut. Virkistyksen kannalta välttämättöminä pidettiin yleisen uimarannan osoittamista sekä veneenlaskuramppia. Lisäksi keskustelussa tuotiin esiin, että ainutlaatuista satamaa syvävylineen on hyödynnettävä. Pyöräilyn ja jalankulun yhteydet on suunniteltava omana verkostonaan siten, että sisäinen väylästä toimii, mutta myös sujuvat yhteydet sekä Helsingin että Hangon suuntaan tulee varmistaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 24.10.2013 (§ 78). Hankkeen käynnistymisestä tiedotettiin kuulutuksella ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin postitse alueen maanomistajille ja asukkaille. Alkuperäisessä vuoden 2013 OAS:ssa kaavoituksen tavoitteena oli muiden tavoitteiden ohella keskittää tiiviimpää rakentamista erityisesti Kantvikin keskusta, jolloin turvataan monipuolinen palvelujen kehittyminen ja parannetaan nykyistä kaupunkikuvaa. Tavoite oli Meri-Kantvikin ideasuunnitelman mukainen. Johtuen ideasuunnitelman mukaisen maankäytön merkittävistä vaikutuksista maakunnallisesti tärkeisiin ekologiin yhteyksiin, jouduttiin tästä tavoitteesta osittain luopumaan. Myöhemmin OAS päivitettiin ja päivitys myös hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 28.10.2021 § (142).

Paikkatietokysely

Vuonna 2013 toteutettiin paikkatietokysely, jonka avulla selvitettiin asukkaiden kokemuksia, näkemyksiä ja toiveita liittyen suunnittelualueeseen. Karttakyselyssä kartoitettiin muun muassa alueen helmiä, tärkeitä reittejä, palveluita, uhkapaikkoja ja kokemuksia sosiaalisesta ilmapiiiristä. Vastauksissa nousivat esille muun muassa Sokeritehtaantien varsi, joka koettiin erityisesti kehitettävänä paikkana ja jonne toivottiin lisää palveluita ja lähiympäristön laatutason parannusta. Myös Kasaberget, Rånäsin kukkula sekä Störträskin eteläpuoliset metsäalueet koettiin tärkeinä viheralueina ja mielenkiintoisina maisemina.

Osayleiskaavan valmisteluaineisto

Osayleiskaavan valmisteluaineisto (luonnos) käsiteltiin kuntatekniikan lautakunnassa 26.10.2017. Lautakunta päätti palauttaa valmisteluaineiston uuteen valmisteluun. Valmistelua jatkettiin ja syksyllä 2021 yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti asettaa osayleiskaavan valmisteluaineiston (piir.nro 3460) julkisesti nähtäville. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 29.11.2021 – 21.1.2022 välisen ajan. Valmisteluaineiston nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta ilmoitettiin kuulutuksella Kirkkonummen Sanomissa, sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla ja kunnan kotisivuilla. Nähtävillä olon aikana tammikuussa 2021 järjestettiin osayleiskaavaluonnosta koskeva asukastilaisuus virtuaalisesti koronarajoitteiden vuoksi. Valmisteluaineistosta jätettiin 32 lausuntoa sekä 38 mielipidettä.

Palautteen pohjalta jatkettiin osayleiskaavan laadintaa muun muassa päivittämällä ja laatimalla tarkentavia selvityksiä, kuten luonto- ja liikenneselvityksiä. Osayleiskaavaa koskeva viranomaisneuvottelu järjestettiin 5.2.2024 Puolustusvoimien, Uudenmaan liiton, Uudenmaan ELY-keskuksen, Länsi-Uudenmaan museon, Helsingin seudun liikenteen sekä Siuntion kunnan kanssa. Neuvottelussa käsiteltiin muun muassa kahta teemaa;

maakuntakaavan Puolustusvoimien suojavyöhykemerkintää sekä tulkintaa maakuntakaavan valkoisista alueista ja joukkoliikenteestä. Myöhemmin erikseen Puolustusvoimien kanssa käytiin työneuvotteluja suojavyöhykkeen kaavamerkinästä.

Osayleiskaavaehdotus

Osayleiskaavaehdotus käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 15.5.2025 ja kunnanhallituksessa 26.5.2025, joka päätti asettaa osayleiskaavan ehdotusaineiston (piir.nro 3515) julkisesti nähtäville. Muistutuksia osayleiskaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisesti sähköpostilla tai kirjeellä osoittamalla ne Kirkkonummen kunnan kirjaamoon. Osayleiskaavan ehdotusaineiston nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta ilmoitetaan kuuluksella Kirkkonummen sanomissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Ehdotusaineistosta pyydetään lisäksi lausunnot muun muassa viranomaisilta ja yhdistyksiltä.

4.4 Osayleiskaavoitusta ohjaavat tavoitteet

4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Valtioneuvosto päätti tavoitteista ensimmäisen kerran vuonna 2000. Niitä tarkistettiin osittain vuonna 2008 sekä uudistettiin kokonaan vuonna 2017. Valtioneuvoston päätös edellyttää, että tavoitteiden ajantasaisuutta ja soveltamista arvioidaan yhteistyössä eri sidosryhmien kanssa. Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

4.4.2 Seudullisista strategioista johdetut tavoitteet

MAL-suunnitelma

Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-suunnitelma on strateginen, Helsingin seudun 14 kuntaa kattava suunnitelma. Lisäksi Siuntio on mukana liikennejärjestelmäsuunnittelussa. MAL 2023-suunnitelma on hyväksytty HSL:n hallituksessa ja Helsingin seudun yhteistyökokouksessa 12.9.2023 sekä KUUMA-johtokunnassa 26.9.2023. Suunnitelma hyväksyttiin Kirkkonummen kunnanvaltuustossa 18.11.2024 (§ 88).

MAL 2023-suunnitelma ilmaisee seudun kuntien yhteisen tavoitetilän seudun kehityksestä vuoteen 2040 ja luo näkemystä vuoteen 2060 asti. MAL 2023 jatkaa seudun maankäytön ja liikennejärjestelmän suunnittelun perinnettä ja päivittää edellisen MAL 2019 -suunnitelman. MAL 2023-suunnitelman visiona on, että Helsingin seutu on Euroopan kestävimmin kasvava ja ihmisläheisin metropolialue vuoteen 2040 mennessä. Visiota konkretisoivat kolme päätavoitetta: Hiilineutraali, menestyvä ja hyvinvoiva. Ohjaavina kehittämisperiaatteina ovat resurs-siivisuus, sopeutumiskykyisyys ja monimuotoisuus. MAL 2023-suunnitelmassa määritellään viiteen temaattiseen kokonaisuuteen liittyvät kärkitoimenpiteet, joita ovat

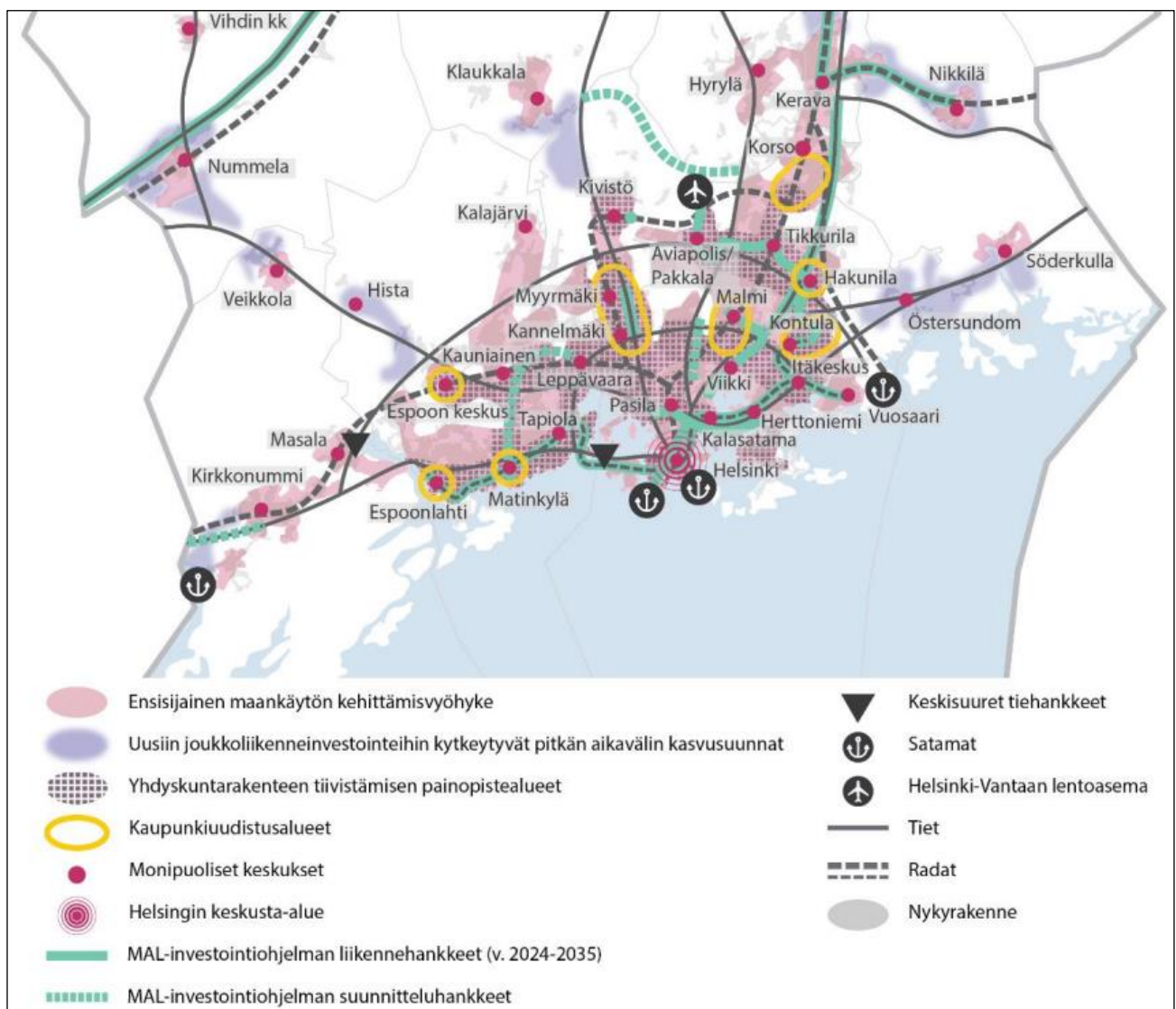
- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen,
- asumisen monipuolisuus ja kaupunkiuudistus,
- kestävä liikennejärjestelmä,
- päästövähennykset sekä
- elinkeinoelämän toimintaedellytykset.

Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen osalta MAL 2023-suunnitelmassa kärkitoimenpiteen tavoitteena on yhteensä 16 500 uuden asunnon rakentaminen vuosittain Helsingin seudun alueella. Kirkkonummen asuntotuotantotavoitteeksi on asetettu 430 asuntoa/ vuosi ja asuntokaavatarpeeksi 39 100 k-m²/ vuosi. Seudun uudesta

asuntotuotannosta kohdistetaan 95 % ensisijaisille vyöhykkeille, johon lukeutuu myös Kantvikin keskusta lähi-alueineen. Asumisen monipuolisuuden ja kaupunkiuudistuksen toimenpiteisiin sisältyy tavoite toteuttaa ARA-asuntotuotantoa KUUMA-kunnissa 20 % vuosittaisesta asuntotuotantotavoitteesta. Lisäksi toimenpiteeseen sisältyy huoneisto- ja talotyyppi- sekä hallintamuodon- ja rahoitusjakauman ohjaaminen sekä alueellisen eriytymisen ehkäiseminen kaupunkiuudistuksen keinoin.

Kestävän liikennejärjestelmän toimenpiteistä keskeisiä ovat muun muassa joukkoliikenteen kilpailukyvyn varmistaminen sekä kestävien matkaketjujen ja joukkoliikennejärjestelmän toimivuuden kehittäminen. Myös pyöräilyn pääverkon toteuttaminen on keskeinen kestävä liikennejärjestelmän toimenpide. Päästövähennysten osalta keskeisiä toimenpiteitä ovat muun muassa vähähiilisten materiaalien ja puun käytön edistäminen rakentamisessa sekä asuntojen ostoenergiankulutuksen vähentäminen ja uusiutuvan energiatuotannon rakentaminen.

Elinkeinoelämän toimintaedellytysten kärkitoimenpiteisiin sisältyy tieverkon kehittämistoimet tavara- ja joukkoliikenteen edellytyksiä parantaen, sekä elinkeinoelämän tila- ja kuljetustarpeiden huomioiminen maankäytön suunnittelussa sekä liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittamisessa. Kantatien 51 parantaminen on MAL 2023 -työssä yksi MAL-investointiohjelman suunnitteluhanke.



Kuva 34. Helsingin seudun kehityskuva vuoteen 2040 (MAL 2023. HSL:n julkaisu 5/2023)

4.4.3 Kunnan yleistavoitteet

Kuntastrategia 2024-2030

Kuntastrategia on kunnan toimintaa ja päätöksentekoa ohjaava suunnitelma, jossa määritellään kunnan suunta sekä sen tärkeimmät pidemmän aikavälin tavoitteet. Kuntalain 37 §:n mukaisesti kunnassa on oltava kuntastrategia, joka ohjaa kunnan keskeistä päätöksentekoa, suunnittelua ja kehittämistä. Kirkkonummen kunnanvaltuusto hyväksyi 4.3.2024 kunnan uuden strategian vuosille 2024-2030. Myös aiemmat kuntastrategiat ovat ohjanneet Kantvikin osayleiskaavan suunnittelutyötä.

Kirkkonummen kuntastrategia 2024-2030 koostuu visiosta, kolmesta päämäärästä, joiden alle on asetettu yhteensä 19 strategiakauden tavoitetta sekä läpileikkaavista teemoista ja strategiamittareista. Strategian päämäärät ovat seuraavat:

- Yhteisöllinen ja elävä Kirkkonummi – Porkkalasta Nuuksioon
- Kasvava ja kestävä Kirkkonummi – Metropolialueen halutuin, virein ja elinvoimaisin kunta
- Osaava ja oppiva Kirkkonummi – Sivistystä 700 vuotta

Kantvikin osayleiskaavaa koskee erityisesti päämäärä kasvavasta ja kestävästä Kirkkonummesta, sekä sen tavoitteet monipuolisesta ja korkealaatuisesta asumisesta kaikenikäisille –lähellä luontoa, merta ja järviä. Tavoitteena päämäärässä on lisäksi kasvaa suunnitelmallisesti ja hallitusti sekä kaavoittaa pientalovaltaisesti luonnonläheisiä, viihtyisiä ja turvallisia asuinalueita. Päämäärässä korostuu myös yritysmyönteisyys. Tavoitteena onkin varmistaa yritysten kasvu- ja toimintaedellytykset huolehtimalla muun muassa tontti- ja toimitilarjonnan. Myös maaseutuelinkeinojen elinvoimaisuuden ja ruoan lähituotannon edistäminen on huomioitu päämäärän tavoitteissa. Myös ilmastotavoitteet, kestävät kulkumuodot sekä tavoitteet luonnon monimuotoisuuden vaalimisesta korostuvat päämäärässä. Nämä kaikki ovat keskeisiä tavoitteita myös Kantvikin osayleiskaavassa. Merellisyys, järvet ja luonnonläheisyys on mainittu päämäärässä kunnan valttikortteina, joita vaalitaan ja hyödynnetään niin kuntalaisten hyvinvoinnin kuin kunnan markkinoinnin edistämiseksi. Nämä valttikortit korostuvat erityisesti Kantvikin osayleiskaavassa.

Yhteisöllisen ja elävän Kirkkonummen tavoitteista Kantvikin osayleiskaavaan keskeisesti sisältyy omaleimaiset, identiteetiltään vahvat kylät ja alueet sekä saavutettavat ja korkealaatuiset julkiset palvelut. Myös tässä päämäärässä korostuu viihtyisän, turvallisen, luonnonläheisen ja pientalovaltaisen asumisen tavoite, mikä on keskeistä myös Kantvikin osayleiskaavassa. Osaavan ja oppivan Kirkkonummen tavoitteista Kantvikin osayleiskaavaan keskeisesti liittyy osaavan työvoiman saatavuuden ja mahdollisuuksien luominen työnhakijoille ja työnantajille.

Kirkkonummen ilmastotavoitteet

Rakennetussa ympäristössä muodostuu merkittävä osuus Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Alueidenkäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen, koska infrastruktuuri muuttuu hitaasti. Rakentamisessa voidaan tukea hiilen sitomista esimerkiksi suosimalla massiivipuuta runkorakenteena. Yleisellä tasolla tulisi pyrkiä vähentämään sementtituotteiden kuten betonin käyttämistä. Infrarakentamisessa tulisi mahdollisuuksien mukaan käyttää kiertotalousteollisuuden tuotteita.

Päästöjen vähentämistä koskevat merkittävimmät ratkaisut liittyvät kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteeseen ja toimivuuteen. Alueidenkäytön eri toimintojen sijoittumista ja liikennejärjestelmää koskevilla ratkaisulla luodaan osaltaan edellytykset kestäville ja vähäpäästöiselle liikkumiselle. Ilmastonmuutoksen hillintä vaikuttaa myös lähiympäristön suunnittelun, jossa on huomioitava liikkumisen ja palveluiden saatavuuden lisäksi muun muassa viherrakenteen monipuolisuus ja yhteisöllisyyden tukeminen.

Kirkkonummi on osa **Hiilineutraalit kunnat –verkostoa** (HINKU), jonka myötä Kirkkonummi on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjään 80 prosentilla vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Hinku-päästövähennystavoite on tärkein ja kunnianhimoisin Kirkkonummen ilmastositoumuksista. Kirkkonummi on mukana myös kunta-alan energiatehokkuussopimuksessa, joka asettaa energiansäästötavoitteeksi 7,5 prosenttia vuoteen 2025 mennessä.

Kirkkonummen kunta on myös liittynyt **Euroopan komission kaupunginjohtajien ilmastositoumukseseen** (Covenant of Mayors for Climate and Energy), jonka myötä on laadittu kestävä energian ja ilmaston toimintasuunnitelma (Sustainable Energy and Climate Action Plan, SECAP). SECAP-suunnitelman myötä Kirkkonummi sitoutuu 31 konkreettisen toimenpiteeseen, joiden avulla kunta saavuttaa asetetun päästövähennystavoitteen vuoteen 2030 mennessä.

Kirkkonummen kunnan SECAP-suunnitelman toimenpiteistä erityisesti seuraavat koskevat Kantvikin osayleiskaavaa:

- Täydennetään ja kehitetään keskustoja ja asemanseutuja
- Parannetaan kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä
- Uudet asumisen alueet ja työpaikka-alueet pyritään sijoittamaan hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueille
- Kehitetään uudenlaisia kyytienjakopalveluja ja muita liikkumisen palveluja
- Ylläpidetään ja vahvistetaan kunnan omistamien metsien hiilivarastoa

Osana osayleiskaavoitusta on arvioitu kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia valmisteluaineiston pohjalta. Kantvikin osayleiskaavan ilmastovaikutusten arvioinnin loppuraportti (Ramboll Finland Oy, 2022) onkin ohjannut vahvasti jatkosuunnittelun osayleiskaavaratkaisuja.

5 OSAYLEISKAAVANKUVAUS

5.1 Mitoitus ja aluevyöhykkeet

Kantvikin osayleiskaava on kunnan asemakaavoitusta ohjaava aluevarauskaava, se ei ole mitoittava. Jotta alueiden käyttöä ja vaikutuksia voidaan arvioida, on mitoitus tarkasteltu siten, että osayleiskaavan rakentamisen tehokkuus on jaoteltu kuuteen eri vyöhykkeeseen. Mitoitusvyöhykkeet perustuvat kestävän yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteisiin.

Vyöhykkeiden vertailussa ja asukasmäärien laskennassa on käytetty apuna **aluetehokkuuslukuja (e^a)**. Aluetehokkuusluku (e^a) ilmaisee rakennusten kokonaispinta-alan suhteessa maa-alueen pinta-alaan. Tehokkuusluku kuvaa siten kaavoitetun alueen rakentamistiheyttä. Aluetehokkuusluvun avulla voidaan vertailla eri asuinalueiden luonnetta ja rakennetta. Mitä korkeampia rakennuksia tai tiiviimmin sijoitettuja rakennuksia alueella on ja mitä vähemmän tilaa rakennusten välissä on, sitä suuremmaksi aluetehokkuus nousee. Vastaavasti väljemmin rakennetuilla alueilla rakentamisen tehokkuus on alhaisempi.

Aluetehokkuus on korkein osayleiskaavan asuntoalueilla (A), jonka aluetehokkuusluku vaihtelee välillä $e^a = 0,5...0,16$. (vyöhykkeet 1 ja 2). Pientalovaltaisilla asuntoalueilla (AP) aluetehokkuusluku vaihtelee tiivistä pientaloalueista väliin alueisiin, eli välillä $e^a = 0,15...0,05$ (vyöhykkeet 3 ja 4). Haja-asutusalueilla (vyöhykkeet 5 ja 6) ei ole käytetty aluetehokkuuslukua, koska niitä ei ole osoitettu asemakaavoitettaviksi. Esitetyt tehokkuudet ovat siis suuntaa antavia ja antavat teoreettisen kuvan osayleiskaavan mahdollistamasta väestönkasvusta, eli käytännössä maksimiasukasluvun asuinalueille. Alueet eivät todennäköisesti toteudu kokonaisuudessaan esitetyillä aluetehokkuuksilla. Asemakaavoitettavilla (A, AP) alueilla rakentamisen tehokkuus tarkentuu yksityiskohtaisemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Tarkemmin vyöhykkeitä on kuvattu alla ja kartalla kuvassa 38.

Vyöhyke 1: Kerrostalovaltainen tiivis asuminen

Kerrostalovaltaisen tiiviin asumisen vyöhyke sijoittuu uuden Strömsbyn joukkoliikenteen kehittämiskäytävän vaikutusalueelle. Tällä vyöhykkeellä on tavoitteena tiivis, pääosin kerrostaloista, pienkerrostaloista ja tiivistä rivitaloista koostuva yhdyskuntarakenne, jossa asuminen ja palvelut myös sekoittuvat. Prikirannan uudet asemakaavoitettavat alueet pitävät sisällään asumisen lisäksi myös työpaikka-alueen toimintoja, eli toimitila- ja palvelurakentamista (TP). Tästä syystä vyöhykkeellä käytetään vaihtelevaa aluetehokkuutta $e^a = 0,5...0,4$.



Kuva 35. Prikirannan ja Jollarannan A-alueet edustavat vyöhykkeen 1 mukaista aluetehokkuutta. Havainnekuva on Prikirannan ja Jollarannan alustavasta viitesuunnitelmasta (ArkJP & OLARK, 2024).

Vyöhykkeen 1 aluetehokkuus on korkea, sillä merkittävät Kasabergetin luontoarvot lähialueineen on haluttu osayleiskaavassa säästää. Myös uusi joukkoliikenneyhteys edellyttää toimiakseen asumisen korkeaa tehokkuutta. Vyöhykkeeseen kuuluvat **Prikirannan** A-alueiden lisäksi myös **Jollarannan** A-korttelialueet.

Vyöhyke 2: Keskustamainen ja kerrostalovaltainen asuminen

Keskustamaisen ja kerrostalovaltaisen asumisen vyöhyke sijoittuu **Kantvikin nykyisen keskustan alueelle**, joka on jo pääosin toteutunut. Enimmäkseen kerrostaloista, pienkerrostaloista ja tiivistä rivitaloista koostuvassa yhdyskuntarakenteessa asuminen ja palvelut ovat sekoittuneet. Tähän vyöhykkeeseen liittyy keskeisesti myös keskustatoimintojen alue (C), joka sisältää keskustaan soveltuvan asumisen lisäksi muun muassa palvelujen ja hallinnon toimintoja, kuten Kantvikin koulun, päiväkodin sekä urheilutoimintoja. Vyöhykkeellä käytetään vaihtelevaa aluetehokkuutta $e^a = 0,35...0,16$.



Kuva 36. Kantvikin keskustan Sokeritehtaantien varsi edustaa keskustatoimintojen aluetta (C) sekä asuntoalueiden osalta vyöhykkeen 2 mukaista aluetehokkuutta.

Vyöhyke 3: Pääosin pientalovaltainen tiivis asuminen

Tiiviit pientalovaltaiset asumisen alueet sijoittuvat kerrostalovaltaisen asumisen vyöhykkeen välittömään läheisyyteen ja vahvistettavan Upinniementien ja Strömsbyn joukkoliikennekäytävän vaikutusalueelle. Tällä vyöhykkeellä tavoitteena on melko tiivis, erillispientalojen, rivitalojen sekä kaupunkitalojen (*townhouse*) vyöhyke. Vyöhykkeellä 3 asuminen voi koostua myös pienkerrostaloista, kuten jo toteutuneella Sepänkannas I alueella. Tämä tiivis pääosin pientalovaltaisen asumisen vyöhyke sisältää olemassa olevat 2000-luvulla asemakaavoitetut **Sepänkannaksen alueet** (I-III) sekä **Haapiorinteen** ja **Kantvikin keskustan pientalovaltaiset alueet**. Uusia vyöhykkeen 3 mukaisia asumisen alueita ovat muun muassa **Prikirannan** sekä **Sepänkannas IV** AP-alueet.

Yleinen pientaloalueilla käytettävä aluetehokkuusluku on 0,1 mutta koska osayleiskaavakartalla osoitetut pientaloalueet vaihtelevat laajuudeltaan ja AP-alueiden kaavamääräys pitää sisällään myös muun muassa liikenne- ja viheralueita, on tässä laskennassa käytetty vaihtelevaa tehokkuuslukua $e^a = 0,15...0,09$.



Kuva 37. Sepänkannas I ja II alueet sekä kuvan taka-alan Kantvikin keskustan pientalovaltaiset alueet edustavat vyöhykkeen 3 mukaista aluetehokkuutta.

Vyöhyke 4: Pientalovaltainen tiivistettävä asuminen

Pientalovaltaisia asemakaavoituksen myötä hieman tiivistettäviä asumisen alueita ovat Bro-Kolsarin osayleiskaavaan rajautuvat **Syvälakson** sekä **Syvjärvän** ranta-alueita ympäröivät olemassa olevat erillispientaloalueet. Myös Upinniementien varren AP-alue Sepänkannasten alueita vastapäätä sisältyy tähän vyöhykkeeseen. Alueet ovat toteutuneet pääosin 1970-1990-lukujen rakennusjärjestyksien mukaisesti, eli rakennuspaikat ovat kooltaan suhteellisen reiluja (yli 5000 m²). Olemassa olevan väljän asutuksen luonnetta ei ole tarkoitus osayleiskaavalla merkittävästi muuttaa, ja sen vuoksi aluetehokkuutena on käytetty $e^a = 0,08...0,05$. Käytännössä tällä aluetehokkuudella olemassa olevat rakennuspaikat on mahdollista asemakaavoituksen myötä jakaa 2-4 tonttiin kiinteistön koosta riippuen.

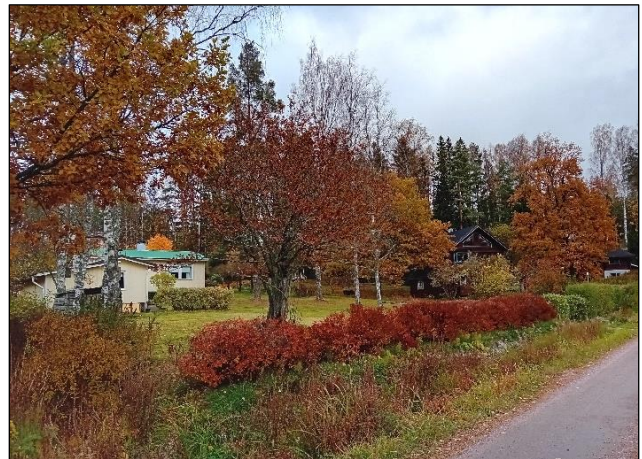


Kuvat 38a ja 38b. Syvälakson alue edustaa pientalovaltaista tiivistettävän asumisen aluetta, eli vyöhykettä 4.

Osayleiskaavan mitoitusvyöhykkeeseen 4 sisältyy myös uusia asemakaavoitettavia asumisen alueita, jotka voimassa olevassa yleiskaavassa ovat maaseutumaista asuinaluetta (A-1) tai maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Näitä alueita ovat muun muassa **Pippurniemen, Pippurin ja Valkolammen** AP-alueet. Nämä alueet sijoittuvat suurimmaksi osaksi palvelutasoltaan suunniteltua runkolinjaa heikomman joukkoliikennelinjan vaikutusalueelle. Sijainnista, joukkoliikenteen palvelutasosta ja pientaloalueelle tyypillisestä aluetehokkuudesta johtuen vyöhykkeelle ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa merkittävän tiivistä asumista.

Vyöhyke 5: Kyläasutus

Pilvijärven alue erottuu muista osayleiskaavan haja-asutusalueista ja on sen vuoksi erotettu omaksi vyöhykkeeseen, edustaen verrattain tiivistä kyläasutusta (AT). Osayleiskaava mahdollistaa Pilvijärven 1960-luvun palstoitus suunnitelman mukaan toteutetun loma-asutusalueen muutoksen ympärivuotiseksi kyläasutusalueeksi, kun alueellinen vesihuolto sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, eli kestävät liikkumisen muodot on mahdollistettu alueella. Yhteensä alueella on 60 hajakennuspaikkaa.



Kuvat 39a ja 39b. Pilvijärven alue on vyöhykkeen 5 mukaista kyläasutusaluetta.

Vyöhyke 6: Haja-asutus ja loma-asutus

Vyöhykkeen 6 haja-asutusalueet sijaitsevat edellä kuvattujen vyöhykkeiden ulkopuolella. Yhteensä haja- ja loma-asutusalueille on osayleiskaavassa osoitettu 271 hajakennuspaikkaa, joista yli 80 % on toteutuneita eli rakennettuja rakennuspaikkoja. Haja-asutusalueella tavoitteena on maaseutumaisen asuin ympäristön ja arvokaiden kulttuuri- ja maisema-alueiden säilyttäminen. Tästä syystä ja alueiden sijainnista johtuen on haja-asutusalueet jaettu mitoitukseltaan kolmeen luokkaan (AO, AO-1 ja AO-3).

Erillispientalojen asuinalueet (AO) ovat kunnan osayleiskaavoituksessa niin sanottua perinteistä haja-asutusaluetta, jonka mitoitus perustuu pääosin Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaiseen hajakennusoikeuden määrittelyyn, eli niin sanottuun kantatilalaskelmaan. Kantvikin osayleiskaavaa voidaan käyttää erillispientalojen asuinalueilla (AO) rakentamisluvan perusteena alueidenkäyttölain 44 §:n mukaisesti. AO-alueiden hajakennuspaikkojen sijoittamisen edellytykset on siis tutkittu osayleiskaavatyön yhteydessä. Poikkeuksena kuitenkin ranta-alueella sijaitsevat rakennuspaikat. Kantvikin osayleiskaavaa ei siis voi käyttää rakentamisluvan perusteena rantavyöhykkeellä, eli alueidenkäyttölain 72 §:ä ei sovelleta osayleiskaavassa. Yhteensä AO-alueille on osoitettu 119 hajakennuspaikkaa, joista 80 % on rakennettuja rakennuspaikkoja.

Sijainniltaan verrattain keskeiset alueet, joissa asemakaava-alueiden palvelut (mm. vesihuolto, päiväkotit) ovat lähellä, mutta joita kunnan ei ole kuntataloudellisesti kannattavaa asemakaavoittaa, on osoitettu AO-1 merkinäällä, eli **erillispientalojen asuinalueiksi, joilla rakennusoikeuden lisääminen on mahdollista** asuinpinta-alaltaan suurilla tiloilla. Ehtona on, että kaikkien tilan rakennuspaikkojen on liityttävä alueelliseen vesihuollon verkostoon. Yhteensä AO-1 alueilla on 31 hajakennuspaikkaa, joista toteutuneita hajakennuspaikkoja on 27. Rakennuspaikoista 13 on mahdollista saada lisärakennusoikeutta alueelliseen vesihuoltojärjestelmään liityttäessä.



Kuva 40. Osayleiskaava-alueen maaseutumaista asuinympäristöä peltomaiseman taustalla.

Kolmas **erillispientalojen asuntoalue**, jonka toteuttamisessa on huomioitava arvokas maisema- tai **kulttuuriympäristöalue** (AO-3) erottuu sijainniltaan puolestaan siinä, että alue on valtakunnallisesti arvokasta Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema-alueetta tai paikallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöaluetta. Lisäksi nämä alueet ovat sijainniltaan vaikeammin saavutettavia. Muun muassa Hällnäsän alueelle avoimeen peltoaukeaan rajautuvat asuntoalueet sekä Strömsbyn merenrannan huvila-asutusalueen rakennuspaikat on osoitettu AO-3 merkinnällä. AO-3 alueilla rakennusoikeutta on rajoitettu 200 k-m², ja asunnot on toteutettava yksiasuntoisina. Erityisesti näillä alueilla on jouduttu poikkeamaan Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisesta kantatilalaskelmasta, eli kaikkia laskennallisia hajarakennuspaikkoja ei ole voitu osoittaa osayleiskaavassa. Kaiken kaikkiaan AO-3 alueille on osoitettu 49 hajarakennuspaikkaa, joista 36 on toteutunut.

Edellä kuvattujen haja-asutusalueiden lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu yksi **maatilojen talouskeskusten alue** (AM) sekä kaksi **loma-asuntoaluetta** (RA) Pilvijärven sekä Stora Pippurvikenin alueille. AM-alueelle sallitaan rakennusjärjestyksen mukaisen sivuasunnon rakentaminen. Yhteensä RA-alueille on osoitettu 10 rakennuspaikkaa, joista kaksi on rakentamattomia. Myös RA-alueiden rakentamisen mitoitus perustuu Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaiseen hajarakennusoikeuden määrittelyyn.

5.1.1 Aluevyöhykkeiden asukaslukuarviot

Osayleiskaavan mahdollistamaa asukasmäärää arvioitaessa on asumisväljyytenä asemakaavoitettavilla alueilla käytetty 1 asukas/ 50 k-m². Vastaavasti haja-asutusalueella käytetään tavanomaisesti mitoitusterustetta 3 asukasta/ rakennuspaikka. Osayleiskaavassa AO-alueilla, joilla mahdollistetaan kaksiasuntoinen erillispientalo, eli niin sanottu sivuasunto pääasunnon yhteydessä, on mitoitusterusteena käytetty 4 asukasta/ rakennuspaikka. Käytännössä väestön kasvu haja-asutusalueella on kuitenkin edellä esitettyä maltillisempaa, sillä kaikkien rakennuspaikkojen toteutuminen kaksiasuntoisina erillispientaloina on epätodennäköistä. Lisäksi rakentaminen haja-asutusalueelle on edelleen harkinnanvaraista muiden kuin AO-alueiden osalta. Tästä syystä vyöhykkeen 6, eli haja-asutusalueen asukaslukuarviota on tarkasteltu lisäksi jo toteutunut rakentaminen ja nykyinen asukasluku huomioon ottaen. Näin arvio asukaslukumäärästä osayleiskaavan tavoitevuonna 2050 on realistisempi. Tässä tarkastelussa on siis arvioitu, että rakentamattomat rakennuspaikat haja-asutusalueilla AM, AO ja AO-1 toteutuisivat neljän asutokunnan kokoisina ja toteutuneet rakennuspaikat (noin 80 %) säilyttäisivät nykyisen asukasmääränsä. AO-3 alueella uudet rakennuspaikat (13 kpl) toteutuvat puolestaan kolmen asutokunnan kokoisina ja myös toteutuneet rakennuspaikat (36 kpl) säilyttävät nykyisen asukasmääränsä.

Osayleiskaavan haja-asutusalueella (AO, AO-1/ -3, AM, AT) asuu tällä hetkellä noin 360 asukasta ja kaikkien vyöhykkeiden 5 ja 6 hajarakenuspaikkojen rakentuessa ja toteutuessa ympärivuotisenä asukasmäärä haja-asutusalueille voisi mahdollisesti jopa kaksinkertaistua. Arviot osa-alueiden asukasluvuista on esitetty taulukossa 3.

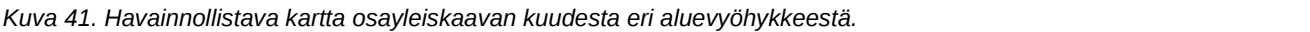
Asemakaavoitettavista asuntoalueista (A, AP) asukasmäärältään arvioituna vyöhykkeistä suurin on osayleiskaavaa laadittaessa ja osayleiskaavan tavoitevuonna 2050 vyöhyke 3, eli pientalovaltainen tiivis asumisen alue. Asukasluku vyöhykkeellä 3 on arvioitu nousevan osayleiskaavan myötä noin 900 uudella asukkaalla. Kantvikin osayleiskaava-alue siis säilyttää tiiviin pientalovaltaisen luonteensa jatkossakin. Osayleiskaava-alueen asemakaavoitetuista alueista yli 65 % on pientalovaltaista (vyöhykkeet 3 ja 4).

Täysin uutena alueena korostuu vyöhyke 1, eli Jollarannan ja Prikirannan kerrostalovaltaiset tiiviit asumisen alueet. Näillä alueilla aluetehokkuus noudattaa vuonna 2024 laadittua viitesuunnitelmaa. Asukaslukuarvio vyöhykkeellä 1 on näin ollen noin 1400 uutta asukasta.

Osayleiskaavan valmisteluaineistossa esitettiin koko suunnittelualueen asukaslukuarvioksi 7 500 asukasta, joista 6 000 esitettiin sijoittuvan asemakaavoitettaville alueille. Alueen toteuttamisedellytysten tarkastelun myötä luku on hieman tarkentunut siinä määrin, että haja-asutusalueen rakennuspaikkojen lukumäärä ja siten arvio haja-asutusalueen asukaslukumäärästä on täsmentynyt jääden alle 1 000 asukkaan. Alustavan rakennusoi-keustarkastelun perusteella osayleiskaava mahdollistaisi alueelle teoreettisesti noin reilu 4 000 uutta asukasta. Mitä todennäköisimmin väestön kasvu on kuitenkin edellä esitettyä pienempi. Lähes kaikki uusi asuntorakentaminen toteutetaan asemakaavoituksen kautta.

Taulukko 3. Osa-alueiden suuntaa antavat aluetehokkuudet, arvioitu asuinrakennusoikeus ja asukasluvut. Taulukon värit viittaa karttakuvan 41 vyöhykkeiden väriytykseen.

Vyöhyke	Suuntaa antava aluetehokkuus (e ^a)	Arvioitu rakennusoikeus (k-m ²)	Hajarakenuspaikat (lkm)	Nykyinen as.luku	As.lukuarvio v. 2050 (as.muutos)
C	-	4500	-	80	80 (+/-)
1	0,5...0,4	70 000	-	alle 10	1 400 (+1 400)
2	0,35...0,16	60 000	-	760	1050 (+290)
3	0,15...0,09	140 000	-	1950	2 800 (+850)
4	0,08...0,05	80 000	-	230	1 550 (+1 320)
5	-	-	60	30	180 (+150)
6 (ei RA)	-	-	211	330	500 (+170)
yht.		350 000 + C	278	3 380	7 560 (+4 180)



5.2 Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset

Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset ilmenevät selostuksen liitteistä 1 ja 2.

5.2.1 Asuminen

Kantvikin osayleiskaavan yhtenä päätavoitteena on vastata merellisten asumismahdollisuuksien lisäämiseen. Keskeisenä tavoitteen saavuttamisessa on mahdollistaa Strömsbylnlahden ja Jollarannan alueille urbaani suhteellisen tiivis merellinen taajama, joka tukeutuu toimiviin joukkoliikenneyhteyksiin. Tarkemmin tavoitteena on siis yhdistää veneily, virkistys ja merellinen elämäntapa monipuolisen ja korkealuokkaisen asumisen kanssa yhdeksi kokonaisuudeksi.

Osayleiskaavassa osoitetaan monipuolisesti rakentamismahdollisuuksia eri asumistyypeille: keskustamaista rakentamista (C), tiiviitä kerrostalo-, pienkerrostalo- ja kaupunkitalo- sekä pientaloalueita (A ja AP) sekä kylä-asutusta ja maaseutumaista asumista (AT, AO, AO-1, AO-2 ja AM). Kantavana ajatuksena on ollut asutuksen vyöhykkeittäinen jakautuminen niin, että tiivein asuminen sijoittuu olemassa olevan ja kehitettävän joukkoliikennekäytävän vaikutusalueelle sekä Kantvikin keskustaan. Osayleiskaavan aluevyöhykkeitä ja mitoitusperiaatteita on käsitelty selostuksen kappaleessa 5.1.

Osayleiskaavan yleismääräyksen mukaan kaikilla asumisen alueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen sovittamiseen maisemaan, olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin.

Asuntoalue (A) ja pientalovaltainen asuntoalue (AP)

Osayleiskaavan yleismääräysten mukaan asuntoalueet (A) sekä pientalovaltaiset asuntoalueet (AP) ovat asemakaavoituksen myötä toteutuvia alueita. Kaavamääräyksen mukaan asuntoalueille (A, AP) saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia ja erillispientaloja. Kerrostaloja saa lisäksi sijoittaa osayleiskaavan asuntoalueelle (A). Alueille saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluita, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Erityistä huomiota osayleiskaavan yleismääräyksissä on kiinnitetty asuntoalueiden kestäviin liikkumismuotoihin. Yleismääräyksen mukaan asemakaavoitettavien alueiden suunnittelussa on otettava huomioon joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun toimintaedellytykset. Asemakaavoitettavien asuntoalueiden (A, AP) toteutuksen edellytyksenä on, että alueelta on julkinen liikenneyhteys ja alue rajautuu turvallisiin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin.

Asuntoalueiden asemakaavasunnittelussa on huomioitava alueilla sijaitsevat luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet (luo). Jotta luo-alueet ja muut luonto- sekä virkistysarvot säilyvät, on maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraista siten kuin maisematyöluvasta säädetään rakentamislain 53 §:ssä.

Erillispientalojen asuntoalueet (AO, AO-1 ja AO-3)

Erillispientalojen asuntoalueita, eli haja-asutusalueita ovat osayleiskaavan reuna-alueet. Sijaintinsa ja ominaispiirteidensä vuoksi erillispientalojen asuntoalueet on jaettu osayleiskaavassa mitoitukseltaan ja toteutukseltaan kolmeen luokkaan ja ne on erotettu indeksillä (AO, AO-1 ja AO-3). Alueiden indeksointi noudattaa voimassa olevien osayleiskaavojen kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Tästä syystä indeksiä AO-2 ei esitetä Kantvikin osayleiskaavassa.

Erillispientalojen asuntoalueet (AO) ovat kunnan osayleiskaavoituksessa jo niin sanottua perinteistä haja-asutusaluetta, jonka kaavamääräys on likimain yhteneväinen muiden lähivuosina hyväksynnän saaneiden osayleiskaavojen (vrt. Kuntakeskuksen 2. vaihe, Masala) kanssa. Poikkeuksena aiempiin, Kantvikin osayleiskaavassa haja-asutusalueiden rakennuspaikat on osoitettu kaavakartalle pistemerkinnällä numeromerkinnän sijaan. Tämä noudattaa Ympäristöministeriön asetusta 311/2024. Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan aikaan rakennettu rakennuspaikka on osoitettu mustalla pistemerkinnällä. Punaisella pistemerkinnällä on puolestaan osoitettu osayleiskaavan hyväksymishetkellä rakentamattoman rakennuspaikan sijainti. Pisteiden sijainti kertoo siis rakennuspaikan sijainnin, se ei tarkemmin ohjaa rakennuksen sijoittumista.

Piste	■	Rakennuspaikka	Piste	■	Uusi rakennuspaikka
Piste	●	Rakennuspaikka, jolla yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan perusteena (MRL 44 §)	Piste	●	Uusi rakennuspaikka, jolla yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan perusteena (MRL 44 §)

Kuva 42. Rakennuspaikan merkintä osayleiskaavassa.

Osayleiskaavatyön yhteydessä on tutkittu AO-alueiden hajarakennuspaikkojen sijoittamisen edellytykset rakentamislain 45 ja 46 §:n mukaisesti. Kantvikin osayleiskaavaa voidaan käyttää erillispientalojen asuntoalueilla (AO) rakentamisluvan perusteena alueidenkäyttölain 44 §:n mukaisesti. Nämä rakennuspaikat on osoitettu kaa-vakartalle pyöreällä pistemerkinnällä Ympäristöministeriön asetuksen (311/2024) mukaisesti. Osayleiskaavaa ei kuitenkaan voi käyttää rakentamisluvan perusteena rantavyöhykkeellä, eli alueidenkäyttölain 72 §:ä ei sovelleta osayleiskaavassa.

Erillispientalojen asuntoalueiden (AO, AO-1) rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen erillispientalon sekä siihen liittyviä talousrakennuksia. Erillispientalon kerrosala saa olla enintään 300 k-m² ja suurin sallittu kerros-luku on kaksi. Olemassa olevan suojellun rakennuksen (sr) kerrosala voi kuitenkin ylittää tämän sallitun rakennusoikeuden. Osayleiskaavassa mahdollistetaan kaksiasuntoiset erillispientalot, eli erillispientalon kerrosalaan saa sisältyä pääasunnon lisäksi enintään 40 k-m² asunto kuitenkin niin, että rakennuspaikalla on enintään kaksi asuntoa. Näin mahdollistetaan alueella useamman sukupolven, kuten isovanhempien tai aikuisten lasten, asuminen samassa pihapiirissä.

Asuntorakentaminen AO-alueilla perustuu pääosin Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 määritellyn hajarakennusoikeuteen. Täysin haja-asutusalueiden mitoitus ei kuitenkaan noudata tätä niin sanottua kantatilalaskelma-periaatetta, vaan laskennan suhteen on jouduttu tekemään osayleiskaavassa poikkeuksia. Tarkemmin hajarakennusoikeuden määrittely on kuvattu seuraavassa.

Hajarakennusoikeuden määrittely

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 hajarakennusoikeuden määrittelyn perustana on käytetty Porkkalan vuokra-alueen takaisin luovutuksen 30.6.1956 mukaista kiinteistöjaotusta. Näitä tiloja kutsutaan kantatiloiksi. Tilan rakennusoikeus määräytyy Kirkkonummen yleiskaavassa niin sanotun kantatilalaskelman, eli kantatilan pinta-alan mukaan taulukon 4 mukaisesti.

Taulukko 4. Hajarakennusoikeuden määrytyminen Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 (§ 2)

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

On huomioitava, että Kirkkonummen yleiskaavassa rakennuspaikkojen laskennallista enimmäismäärää ei saa ylittää mutta rakennuspaikkojen toteutuva lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi muun muassa taaja-asutuksen muodostumisen tai rakennuspaikan soveltumattomuuden vuoksi. Näin ollen Kantvikin osayleiskaavassa hajarakennuspaikkojen määrä ei kaikilla tiloilla noudata Kirkkonummen yleiskaavan mukaista kantatilalaskelmaa. Yleisimmät syyt, miksi kantatilalaskelman mukaisesta mitoituksista on osayleiskaavassa poikettu ovat maisemallisia, ekologisia tai yhdyskuntarakenteellisia. Kaavaselostuksen liitteessä 5 on taulukoitu rakennusoikeuslaskelmat kiinteistökohtaisesti sekä esitetty mahdolliset poikkeamiset Kirkkonummen yleiskaavan mukaisesta kantatilalaskelmasta perusteluineen. Liite 5 toimii ohjeena harkittaessa sijoittamisen edellytyksiä (RakL 45, 46 §) tai alueidenkäyttölain 171 §:n mukaisessa menettelyssä, eli harkittaessa ranta-alueella poikkeamislupaa.

Vertailu Kirkkonummen rakennusjärjestykseen

Jotta haja-asutusalueille kohdistuva uudisrakentaminen sopeutuu ympäristöön, on erillispientalojen asuntoalueiden (AO) asuinrakennusten kerrosalaa rajoitettu Kirkkonummen rakennusjärjestyksen sallimasta, ollen AO-1 ja AO-3 alueilla 300 k-m² ja AO-3 alueella 200 k-m². Tämä rakennusoikeus noudattaa myös muiden kunnan lainvoimaisten osayleiskaavojen (vrt. *Masala, Kuntakeskuksen 2. vaihe, Gesterby ja Sepänkylä*) linjaa.

Myös loma-asuntoalueella (RA) on poikettu rakennusjärjestyksen sallimasta kerrosalasta, johtuen olemassa olevan rakenteen pienipiirteisyydestä. RA-alueella rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 180 k-m². Poikkeuksena on suojellut rakennukset, joiden kerrosala voi ylittää sallitun rakennusoikeuden (100 k-m²).

Poikkeuksena rakennusjärjestykseen on myös, että pääasiassa haja-asutusalueilla (AO, AO-1, AO-3, AT) ei sallita erillisten sivuasuntojen rakentamista. Osayleiskaavassa erillispientalojen asuntoalueet sijaitsevat etäällä keskustojen palveluista sekä pääosin myös ympäristöllisesti herkimmillä tai maisemallisesti arvokkailla alueilla, jolloin rakentamisen määrän merkittävä lisääminen näillä alueilla ei ole tarkoituksenmukaista. Erilliset sivuasunnot on katsottu myös oikeuskäytännössä muodostavan uuden, oman rakennuspaikan ja johtavan suunnittele-mattomaan asutuksen lisääntymiseen kunnassa. Tämän on oikeuskäytännössä nähty aiheuttavan haitallista yhdyskuntakehitystä ja näin ollen haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kirkkonummi on myös oikeuskäytännön pohjalta linjannut, että sivuasuntoja ei Kirkkonummella pääsääntöisesti voida myöntää Suomen ympäristökeskuksen (Syke) taajamatarkastelussa osoitetulle taajama-alueelle, sillä tällöin sivuasuntojen myötä velvoite asemakaavoitukselle ja vesihuollon järjestämiselle ylittyy. Kantvikin osayleiskaavassa sivuasunto sallitaan maatilojen talouskeskusten alueella (AM), jossa se on perusteltua maatalon toiminnan jatkumisen kannalta.

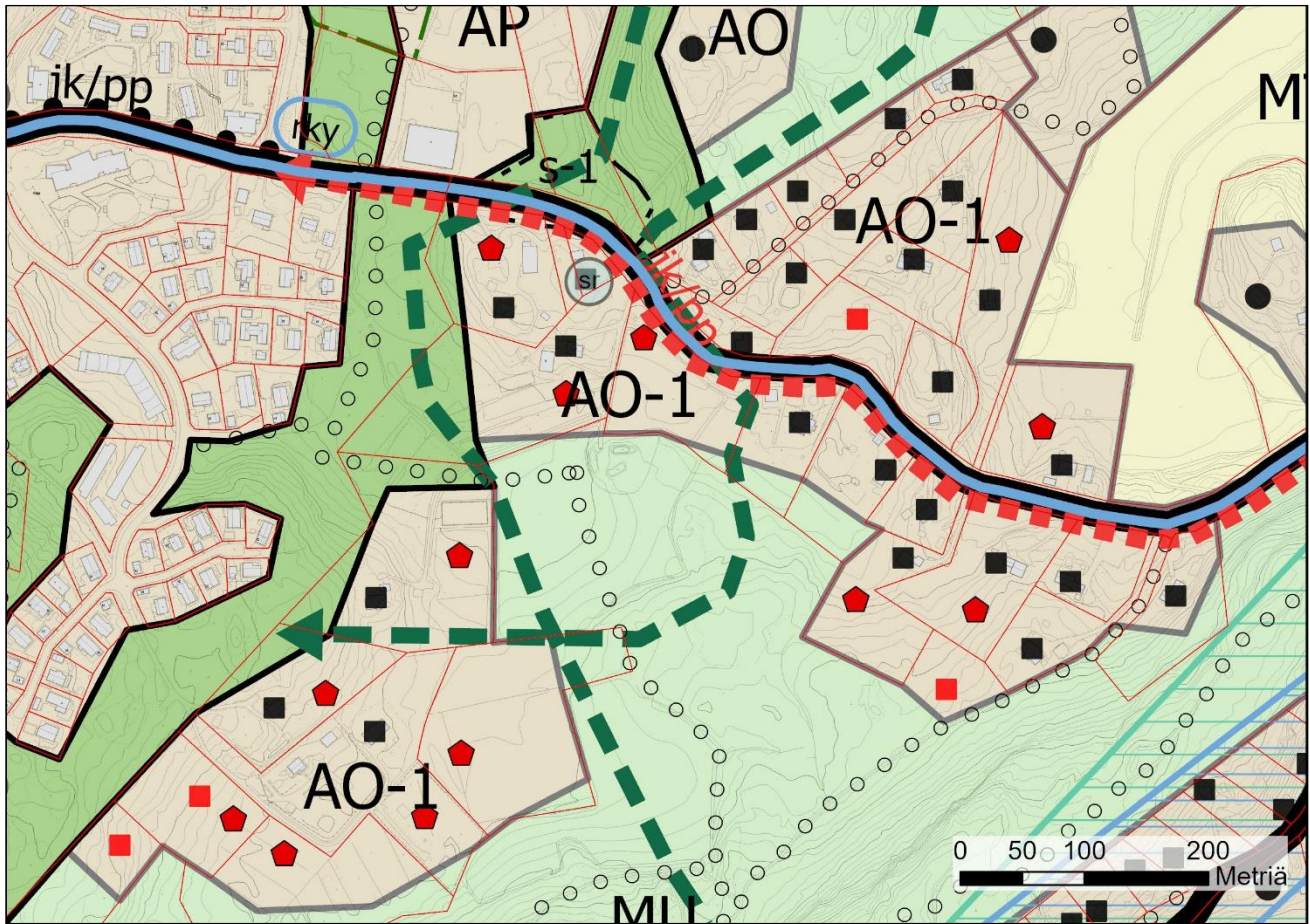
Erillispientalojen asuntoalue, jolla mahdollista rakennusoikeuden lisääminen rakennuspaikkojen liittyttä alueelliseen vesihuoltojärjestelmään (AO-1)

Erillispientalojen asuntoalueista, eli AO-alueista on indeksoinnilla erotettu yhdyskuntarakenteeltaan ja luonteeltaan erilaiset alueet. Nämä alueet poikkeavat mitoitukseltaan ja toteutukseltaan muista haja-asutusalueista. Kabanovintien varsi sekä Sepänkannakseen läheisesti liittyvä Lövkullan alue on osoitettu osayleiskaavassa erillispientalojen asuntoalueeksi, jolla mahdollistetaan yli 7 500 m² kokoisten AO-1 alueen rakentamattomille tiloille yksi uusi rakennuspaikka tai vastaavasti näiden tilojen rakennuspaikka voidaan jakaa kahdeksi rakennuspaikaksi, mikäli kaikki tilan rakennuspaikat liitetään alueelliseen vesihuollon verkostoon. Alueella ei sallita sivuasuntojen rakentamista. Rakentaminen AO-1 alueelle edellyttää rakentamislain mukaista sijoittamisen edellytysten tarkastelua rakentamisluvan yhteydessä (sijoittamislupa).

Kaiken kaikkiaan osayleiskaavassa alueellinen vesihuolto mahdollistaa lisärakennusoikeutta yhteensä 13 tilalle taulukon 5 ja karttakuvan 43 mukaisesti. Rakennusoikeuden osalta määrätään AO-1 alueilla samoin kuin erillispientalojen asuntoalueilla (AO).

Taulukko 5. AO-1 alueiden kiinteistöt, joilla lisärakennuspaikka mahdollinen alueellisen vesihuoltojärjestelmän myötä.

Lövkullan AO-1 alue			Kabanovintien varren AO-1 alue		
Kiinteistö	AO-1 (~m ²)	RP	Kiinteistö	AO-1 (~m ²)	RP
257-446-1-50, Saunamäki	7500 m ²	1+1	257-477-1-9, Knoppen	8 115 m ²	1+1
257-446-1-84, Pellonreuna	19000 m ²	1+1	257-446-3-2, Nellkärr	11 080 m ²	1+1
257-446-1-87, Lövkulla	8 545 m ²	+1	257-446-1-52, Solhem	8 630 m ²	1+1
257-446-1-53, Lehtimäki	8175 m ²	1+1	257-446-2-22, Lepikko	7990 m ²	1+1
257-446-1-72, Kittelberg	14 750 m ²	+1	257-446-2-18, Kuusisto	9950 m ²	1+1
257-446-3-1, Vitis	14 140 m ²	1+1	257-446-2-10, Tatula	10118 m ²	1+1
			257-446-1-28, Björkebo	10660 m ²	1+1



Kuva 43. Erillispientalojen asuntoalueet, joilla mahdollista rakennusoikeuden lisääminen rakennuspaikkojen liittyttyä alueelliseen vesihuoltojärjestelmään (AO-1). Punaisella viisikulmiolla on kartalle osoitettu mahdollisten lisärakennuspaikkojen sijoittuminen.

Erillispientalojen asuntoalue, jonka toteuttamisessa on huomiotava arvokas maisema-/ kulttuuriympäristöalue (AO-3)

Valtakunnallisesti arvokkaan Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema-alueella (vama) keskeisesti sijaitsevat rakennuspaikat sekä Strömsbyn merenrannan huvila-asutusalueen rakennuspaikat on osayleiskaavassa indeksoitu omaksi alueekseen. Alueilla on siis maisema- ja/ tai kulttuuriympäristöarvoa, lisäksi alueet ovat sijainniltaan vaikeammin saavutettavia. Näiden syiden vuoksi alueet on osayleiskaavassa osoitettu AO-3 merkinnällä. Näillä alueilla rakennusoikeutta on rajoitettu 200 k-m², ja asunnot on toteutettava yksiasuntoisina. Alueella ei sallita sivuasuntojen rakentamista. Lisäksi on ohjattu tarkemmin, että uudisrakentaminen ja peruskorjaus on mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sovitettava alueen maisema- ja kyläkuvaan sekä perinteiseen rakennuskantaan.

Kyläalue (AT)

Pilvijärven palstoitusalue on osayleiskaavassa varattu kyläasutukselle. Kaavamääräyksen mukaisesti alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen erillispientalon tai loma-asunnon sekä talous- ja saunarakennuksen. Rakennuksiin ei saa rakentaa ullakkoa. Kyläalueen rakennusoikeus perustuu olemassa olevaan rakennuskantaan, joka on palstoitussuunnitelman mukaan rakentunut pienipiirteisesti. Omakotitalojen keskikoko alueella on noin 100 k-m² ja lomarakennuksien noin 55 k-m². Pilvijärven alue on paikallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (pky), joten tästä syystä sekä alueellisen yhdenmukaisuuden vuoksi rakennusoikeutta on rajoitettu. Myös muilla Kirkkonummen vanhoilla palstoitusalueilla on rajoitettu rakennusoikeutta.

Kyläalueella lomarakennuksen rakennusoikeus saa olla enintään 3 % osayleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan (AT-alue) pinta-alasta ($e = 0,03$), ei kuitenkaan enemmän kuin 90 k-m². Erillispientalon rakennusoikeus saa olla enintään 5 % osayleiskaavassa osoitetun rakennuspaikan (AT-alue) pinta-alasta ($e = 0,05$), ei kuitenkaan enemmän kuin 140 k-m². Talousrakennuksen tai saunan kerrosala voi olla enintään 30 k-m². Alueella ei sallita

sivuasuntojen rakentamista. Alueelle ei myöskään saa rakentaa vesikäymälää liittymättä samalla alueelliseen vesihuollon verkostoon. Lisäksi on tarkemmin määrätty, että uudisrakentaminen ja peruskorjaus on mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sovitettava alueen maisema- ja kyläkuvaan sekä perinteiseen rakennuskantaan.

Uuden asuinrakennuksen rakentaminen tai loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseen asuinkäyttöön edellyttää rakennuspaikan liittämistä alueelliseen vesihuollon verkostoon sekä jalankulun ja pyöräily-yhteyden toteutumista alueelta julkisen liikenteen pysäkeille, alueen pääväylille ja palvelujen alueille. Käytännössä Pilvijärven alueella ympärivuotinen asuminen on mahdollista ajankohtaistua esimerkiksi Sepänkannas IV asuntoalueen toteutuksen myötä, jolloin alueellinen vesihuolto voi laajentua alueelle mahdollisen vesiosuuskunnan perustamisen myötä. Myös jalankulun ja pyöräily-yhteyden rakentaminen alueelle voi toteutua Sepänkannas IV alueen toteutuksen yhteydessä.

Maatilojen talouskeskusten alue (AM)

Osayleiskaavassa Tväran tila on osoitettu maatilojen talouskeskusten alueena. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa maatilan asuin- ja talousrakennuksia sekä maatilataloutta palvelevia rakennuksia sekä näihin liittyviä sivuelinkeinoja palvelevia rakennuksia. AM-alueen yhtä rakennuspaikkaa kohden saa sijoittaa rakennusjärjestyksen mukaisen sivuasunnon. Sivuasunnon rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukainen, eli enintään 100 k-m². Sivuasunto on sijoitettava pihapiiriin, enintään 20 metrin etäisyydelle päärakennuksesta. Sivuasunnolla ja päärakennuksella on oltava yhteinen pihapiiri sekä yhteinen tieyhteys. Sivuasuntoa ei saa lohkoa omaksi tilaksi. Asuinrakennuksen rakennusoikeus on enintään 300 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Uudisrakentaminen on sijoitettava pihapiiriä täydentäen ja ympäristö huomioon ottaen. Muilta osin noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Loma-asuntoalueet (RA)

Osayleiskaavassa on osoitettu yhteensä kaksi loma-asuntoaluetta (RA) Pilvijärven sekä Stora Pippurvikenin alueille. Myös RA-alueiden mitoitus perustuu Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaiseen hajarakennusoikeuden määrittelyyn, eli niin sanottuun kantatilalaskelmaan.

Kaavamääräyksen mukaan loma-asuntoalueelle saa sijoittaa erillisiä loma-asuntoja. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on enintään 180 k-m², josta lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Olemassa olevan suojellun rakennuksen (sr) kerrosala voi kuitenkin ylittää tämän sallitun rakennusoikeuden. Lomarakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Talous- ja saunarakennuksen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m². Muilta osin rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä, eli käytännössä saunarakennus saa nykyisen rakennusjärjestyksen mukaan olla enintään 30 k-m², jolloin talousrakennus voi RA-alueilla olla enintään 50 k-m². Alueella ei sallita sivuloma-asuntojen rakentamista. Alueelle ei myöskään saa rakentaa vesikäymälää liittymättä samalla alueelliseen vesihuollon verkostoon.

Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena

Alueidenkäyttölain 44 §:n mukaan oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena rakentamislain 46 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä niillä alueilla, joilla yleiskaavassa on siitä erikseen määrätty. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Lakia koskevan hallituksen esityksen (HE251/2016) mukaan säännöksen soveltamisen ulkopuolelle rajautuvat siis esimerkiksi kerrostalorakentaminen, tiiviisti ja tehokkaasti toteutettavat pientaloalueet sekä kunnallistekniikan ja liikennejärjestelyjen toteuttamisen kannalta vaikutuksiltaan merkittävä työpaikka- ja palvelurakentaminen. Myös olemassa olevien asemakaava-alueiden laajentaminen edellyttäisi pääsääntöisesti asemakaavan laatimista. Yleiskaavan käyttö rakennusluvan myöntämisen perusteena ei siis sovellu mittakaavaltaan ja vaikutuksiltaan kaupunkimaiseen rakentamiseen.

Keskeisenä alueidenkäyttölain 44 §:n soveltamisessa on tunnistaa vuonna 2017 tehty sisällöllinen muutos sen aikaiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin, joka nykyisin tunnetaan nimellä alueidenkäyttölaki. Kyseistä 44 §:ä muutettiin, siten että yleiskaavaa oli mahdollista käyttää aiempaa laajemmin rakennusluvan perusteena. Pykälästä poistettiin rajaus, jonka perusteella yleiskaavaan otettu määräys kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakennuspaineita. Hallituksen esityksen (HE251/2016) mukaan rajaus oli johtanut siihen, että yleiskaavaa ei voitu käyttää rakentamisen suoraan ohjaamiseen sellaisilla kaupunkiseutuihin kuuluvilla asemakaavan ulkopuolisilla alueilla,

joille ei ollut tarkoituksenmukaista laatia asemakaavaa. HE:n mukaan alueiden käytön suunnitelmallisuuden edistämiseksi on tarkoituksenmukaista sallia yleiskaavan käyttö rakennusluvan myöntämisen perusteena myös näillä alueilla.

Kantvikin osayleiskaavassa on tutkittu 44 §:n soveltamista erityisesti edellä esitetyn HE:n perusteella. Osayleiskaavassa osoitetaan haja-asutusalueita asemakaavoituksen piiriin, mutta kuten HE:ssä tuotiin esiin kaikkia alueita ei ole tarkoituksenmukaista asemakaavoittaa. Alueidenkäytön suunnitelmallisuuden edistämiseksi osayleiskaavatyössä on tutkittu yksittäisen lupakäsittelyn sijaan kokonaisuutena koko osayleiskaava-alueen hajarakentamista ja sijoittamisen edellytyksiä. Kaavoituksellisessa tarkastelussa on siis huomioitu suunnitelmallisesti alueellinen kokonaisuus. Suunnitelmallisuuden lisäksi yleiskaavan käyttö rakentamisen suorassa ohjaamisessa tukee viranomaisten työtä ja tekee lupapäätöksiin liittyvistä ratkaisuista läpinäkyvämpiä, yhtenäisempiä sekä paremmin perusteltuja verrattuna yksittäiseen lupakäsittelyyn.

Kantvikin osayleiskaavassa on osoitettu pyöreällä pistemerkinnällä ne rakennuspaikat, joilla yleiskaavaa voidaan käyttää rakentamisluvan perusteena. Näitä rakennuspaikkoja on yhteensä 104, joista 83 on rakennettuja rakennuspaikkoja. Nämä rakennuspaikat täyttävät siis seuraavat sijoittamisen edellytykset. Muiden hajarakennuspaikkojen osalta sijoittamisen edellytykset tutkitaan tarkemmin rakentamis- tai sijoittamisluvassa. Sijoittamisen edellytykset rakentamislain 45 ja 46 §:n mukaisesti on esitetty seuraavassa.

Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella

Rakentamislain 45 §:n mukaan sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

1. rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
2. rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
3. rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvalle;
4. rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
5. rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
6. vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
7. teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
8. rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapuri-kiinteistöjen rakentamista;
9. rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
10. rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

Rakentamislain 46 §:n mukaan sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

1. ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
2. ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
3. on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Ranta-alueita koskevat erityiset säännökset

Osayleiskaavassa suurin osa ranta-alueista toteutetaan laatimalla asemakaava. Näitä alueita ovat A, AP, TP, LV sekä LS. Ranta-alueita osoitetaan osayleiskaavassa myös haja-asutukseen (AT, AO, AO-3) tai loma-asutukseen (RA). Kantvikin osayleiskaavassa ei määrätä sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen

perusteena ranta-alueella. Rakentaminen ranta-alueelle edellyttää alueidenkäyttölain 171 §:n mukaista menettelyä, eli poikkeamista alueidenkäyttölain 72 §:stä.

Harkittaessa poikkeamista on huomioitava myös alueidenkäyttölain 73 §, jonka mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Kantvikin osayleiskaavan ranta-alueiden suunnittelussa on huomioitu alueidenkäyttölain 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset muun muassa siten, että rantaan rajautuvilla haja-asutusalueilla on osoitettu maakunnallisesti merkittävän ekologisen käytävän (/eko) merkintä, joka mahdollistaa maakunnallisesti merkittävän viher yhteyden huomioimisen lisäksi myös ranta-alueen maisema- ja suojeluarvojen huomioimisen. Näillä alueilla maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on siis luvanvaraista siten kuin maisematyöluvasta on säädetty. Lisäksi ranta-alueen rakennuspaikoista pääosa sijoittuu myös AT, AO-3 ja/ tai pky-alueille. Kaavamääräyksen mukaan näiden alueiden toteuttamisessa on huomioitava arvokas maisema- tai kulttuuriympäristö. AT- ja AO-3 alueilla on myös rakennusoikeutta rajoitettu verrattuna muihin hajarakennusalueisiin. Myös alueen maisemakuva ja perinteinen rakennuskanta on huomioitava tarkemmin sovitettaessa uudisrakentamista näille alueille.

Suojavyöhyke

Räjähteiden valmistuksen, käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusvaatimuksista annetun valtioneuvoston asetuksen (1101/2015) sekä sotilasräjähdemääräyksen perusteella Puolustusvoimien räjähdevarastoille on määritetty suojavyöhykkeet, jotka on huomioitu Uusimaa-kaavassa 2050. Näin ollen myös Kantvikin osayleiskaavaan on osoitettu kaava-alueen eteläosaan Puolustusvoimien suojavyöhykkeen osa-aluemerkintä (suojav).

Käytännössä kyse on ulkoisista suojaetäisyyksistä tai yksinkertaisimmin räjähdysvaara-alueista. Suojavyöhyke on kehämäinen alue, jonka tarkoituksena on minimoida väestöön ja rakennuksiin kohdistuvat vahingot mahdollisen onnettomuuden tapahtuessa. Käsite on sisällöllisesti lähellä suoja-alueen ja vaara-alueen-käsitteitä, mutta sitä ei pidä kuitenkaan sekoittaa niihin. Suojavyöhykkeet on muodostettu kohteen ympärille laskennalla, joka perustuu varastorakennuksen rakennustyyppiin, räjähdysaineen määrään varastossa, räjähteen vaarallisuusluokkaan ja etäisyyteen.

Kantvikin osayleiskaavassa suojavyöhykkeen raja on Uusimaa-kaava 2050 mukainen ja kaavamääräys on laadittu Puolustusvoimien ohjeistuksen mukaisesti. Kaavamääräyksen mukaan suojavyöhykkeeksi rajatulla alueella ei sallita uutta rakentamista. Merkintä ei estä rakennusjärjestyksen mukaisen talous- tai saunarakennuksen rakentamista tai olemassa olevan rakennuskannan korjaamista. Kaikista aluetta koskevista toimenpiteistä ja rakennusten käyttötarkoituksen muutoksista on pyydettävä lausunto Puolustusvoimilta.

5.2.2 Työpaikat ja palvelut

Kantvikin keskustan keskustatoimintojen alue (C) sekä asumiseen osoitetut alueet (A, AP) sallivat asumista palvelevien julkisten palveluiden rakentamisen, joten tarpeen vaatiessa esimerkiksi Prikirannan AP-alueelle voidaan sijoittaa uusi päiväkotitoiminta. Kantvikin keskustan lisäksi osayleiskaava mahdollistaa Strömsbyn alueen palvelutarjonnan kehittymisen. Alueelle muodostuu osayleiskaavan mahdollistaman asukasmäärän kasvun myötä edellytykset esimerkiksi juuri uudelle päiväkodille tai toiselle päivittäistavarakaupan myymälälle, mikä edistää kilpailua. Strömsbyntien varteen onkin osoitettu osayleiskaavassa palvelujen alueen kohdemerkintä, joka mahdollistaa uuden päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle. Kaavamääräyksen mukaan kohdemerkinnän alueelle saa sijoittaa julkisia ja kaupallisia lähipalveluja sekä matkailuelinkeinoja palvelevia rakennuksia. Myös venesatama-alueet (LV) Prikirannassa ja Jollarannassa mahdollistavat alueelle uusia palveluita, erityisesti veneilyn liittyvien toimintojen yhteyteen.

Keskustatoimintojen alue (C)

Osayleiskaavassa Kantvikin keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkittävä osa suunnittelualueen kaupallisista ja julkisista palveluista sijoittuu osayleiskaavan keskustatoimintojen alueelle, jonka kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa pääasiassa toimintoja, joita ovat palvelut ja hallinto, keskustaan

soveltuva asuminen, keskustaan soveltuvat ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä näihin liittyvät liikenne-, virkistys- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet.

Näin ollen suurin osa alueen palveluista säilyy jatkossakin Kantvikin keskustassa, jolla on osayleiskaavan myötä mahdollisuudet vahvistua toimivana lähikeskustana. Yhdyskuntarakenteen vahvistamiseksi Kantvikin keskustaan on osayleiskaavassa osoitettu jonkin verran myös uusia asumisen alueita. Kaavamääräyksiin siis edistetään sekoittunutta yhdyskuntarakennetta, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat voivat sijoittua lomittain samoihin kortteleihin. Tällä pyritään vahvistamaan palvelujen ja yritystoiminnan edellytyksiä alueella. Keskustatoimintojen alueella sijaitsevat nykyiset palvelut ja yritykset voivat jatkaa sekä laajentaa toimintaansa. Julkisista palveluista Kantvikin koulu ja päiväkotit sijoittuvat keskustatoimintojen alueelle (C) ja Sepänkannaksen päiväkotit pientalovaltaiselle alueelle (AP).

Teollisuus- ja varastorakennusten alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) sekä työpaikka-alue (TP)

Osayleiskaavan yleismääräyksen mukaan työpaikka-alueet (TP) sekä teollisuus- ja varastorakennusten alueet (TY) ovat asemakaavoitettavia alueita. Strömsbyn teollisuusalueella on voimassa oleva asemakaava, ja alueella on nykyisellään merkittävä määrä teollisuustontteja. Strömsbyn teollisuusaluetta kehitetään siis jatkossakin teollisuuden ja varastorakennusten alueena (TY) sekä lisäksi työpaikkojen alueena (TP). Strömsbyn teollisuus- ja varastorakennusten alueen läheisyyteen on osayleiskaavassa osoitettu työpaikka-alueita sekä aurinkovoimatuotantoon tarkoitettua energiatuotannon aluetta (EN/au). Strömsbyntien varteen, TP-alueelle on osoitettu lisäksi palvelujen alueen-kohdemerkintä, joka mahdollistaa uuden päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle. Strömsbyn lisäksi Pippurin AP-alueen yhteyteen on osoitettu myös pienimuotoinen työpaikkatoiminnan alue.

Kaavamääräyksen mukaan työpaikka-alueelle (TP) saa sijoittaa työ- ja yritystiloja sekä toimisto- ja palvelutiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä. Lisäksi alueelle saa sijoittaa edellä mainittuun toimintaan liittyvät myymälä-, huolto- ja varastotilat. Teollisuus- ja varastorakennusten alue (TY) poikkeaa tavanomaisesta teollisuusalueen merkinnästä siinä, että se huomioi myös lähiympäristön suojelualueiden asettamat erityiset vaatimukset toiminnan laadulle. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä tuotanto- ja varastotilaa. Alueen hulevesien johtaminen ja käsittely eivät saa aiheuttaa haittaa läheiselle suojelualueelle.

5.2.3 Liikenne

Osayleiskaavan liikennejärjestelmä tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon. Suunnittelualueen ajoneuvo-liikenteen pääväylinä säilyvät Upinniementie, Kabanovintie ja Kantvikin keskustassa Sokeritehtaantie. Osayleiskaava-alueen liikenneverkkoa kehitetään osoittamalla uudet paikallisesti merkittävät kokoojakadut, jotka sijoittuvat Strömsbyn uusille asemakaavoitettaviksi osoitetuille alueille (A, AP). Osayleiskaavakartalla esitetään nykyiset tie- ja katulinjaukset mustalla ja uudet tie- ja katulinjaukset punaisella viivamerkinnällä. Uuden katuyhteyden (uusi tie) merkinnän kaavamääräys edellyttää, että yhteydet on toteutettava turvallisilla jalankulku- ja pyöräily-yhteyksin.

Viiva		Nykyinen tie	Viiva		Jalankulun ja pyöräilyn yhteystarve
Viiva		Uusi tie			
Viiva		Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä	Viiva		Tieliikenteen yhteystarve
Viiva		Jalankulku- ja pyöräilyreitti	Viiva		Ulkoilu- tai virkistysreitti

Kuva 44. Liikennemerkinöiden esitystapa osayleiskaavassa

Kestäviä liikennemuotoja on korostettu myös osayleiskaavan yleismääräyksessä, jonka mukaan asemakaavoitettavien alueiden suunnittelussa on huomioitava joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun toimintaedellytykset. Asemakaavoitettavien asuntoalueiden (A, AP) toteutuksen edellytyksenä on, että alueelta on julkinen liikenneyhteys ja alue rajautuu turvallisilla jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin, jotka suuntautuvat alueen pääväylille ja palvelujen alueille.

Strömsbyn uusi katuyhteys, eli Sokerimestarintien jatke osoitetaan Haapiorinteen pientaloalueelta, Sokerimestarintietä Prikirannan asemakaava-alueen kautta Strömsbyn rantaan ja edelleen Jollarannan asemakaava-alueelle. Tämä uusi paikallinen kokoojakatu yhdistyy Strömsbyn teollisuusalueen rakennettuun katuverkostoon

Ojangonkaareen ja siitä Upinniementielle. Sokerimestarintien jatketta kehitetään ainoastaan joukkoliikenteen sekä jalankulku- ja pyöräilyliikenteen yhteytenä. Strömsbyntietä kehitetään puolestaan Prikirannan ja Jollarannan alueen pääliikenneyhteytenä.

Osayleiskaavan yleispiirteisyyden vuoksi kaikkia asemakaava-alueiden sisäisiä yhteyksiä ei ole esitetty osayleiskaavakartalla eikä myöskään haja-asutusalueelle johtavia yksityisiä teitä. Asemakaavoitettavat asuntoalueet (A, AP) sisältävät kaavamääräyksen mukaan myös muun muassa alueen sisäisiä liikenneväyliä sekä pysäköintialueita. Osaa haja-asutusalueelle johtavista teistä käytetään myös ulkoilureittien osina, jolloin ulkoilureitti voi osoittaa myös tieyhteyden sijainnin haja-asutusalueella.

Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä

Uusi kokoojakatu Prikirannan ja Haapiorinteen asuntoalueiden välillä, eli Sokerimestarintien jatke palvelee yksinomaan jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikennettä. Yhteys Sokeritehtaantieltä Sokerimestarintien kautta Prikirannan ja Jollarannan uusille asuntoalueille on osoitettu osayleiskaavassa keskeisenä joukkoliikenteen kehittämiskäytävänä. Tämän joukkoliikenneyhteyden lisäksi myös Strömsbyntie on osoitettu osayleiskaavassa joukkoliikenteen kehittämiskäytävänä, sillä alkuvaiheissa on todennäköistä, että Strömsbyntie toimii ensiksi rakentuvan Prikirannan joukkoliikenneyhteytenä siten, että linja 173 tekee piston Prikirannan siiloilla jatkaen Upinniementeen. Myöhemmin kun Jollarannan asuinalue sekä seudullinen vierasvenesatama on rakentunut, syntyy tarve osoittaa nopeampi ja kustannustehokkaampi linja Kantvikin keskustasta Sokerimestarintien kautta kohti Prikirantaa ja Jollarantaa.

Sokerimestarintien jatkosuunnittelussa laaditaan myös liikenneratkaisut siitä, miten henkilöautoliikenne ohjataan Strömsbyntien kautta Upinniementielle. Ratkaisuna voi esimerkiksi olla Haapiorinteen ja Prikirannan alueita yhdistävän metsäisen katuosuuden toteuttaminen kapeana vain joukkoliikenteelle sallittuna yhteytenä, jossa on myös liikennevalo-ohjaus.

Joukkoliikenteen kehittämiskäytävän kaavamääräyksen mukaan alueidenkäyttöraatkaisujen on oltava sellaisia, että joukkoliikenteen saavutettavuus ja muut edellytykset joukkoliikenteen kehittämiseksi ovat hyvät. Tämä tarkoittaa käytännössä uusien asuinalueiden toteutumista laaditun Prikirannan ja Jollarannan viitesuunnitelman mukaisesti, eli noin 2 000 uuden asukkaan sijoittumista alueelle. Linja-autoliikenteen vuoroväli esitetyllä uudella asukasmäärällä mahdollistaisi karkeasti arvioiden vähintään 30 minuutin vuorovälin kyseisellä uudella linjalla. Osayleiskaavaratkaisu nojaa siis vahvasti liikennejärjestelmäsuunnitelmassa esitettyyn vahvistettavaan joukkoliikenteen kehityskäytävään, joka kulkee kuntakeskuksesta Upinniementietä pitkin Kantvikin keskustan ohi Strömsbynlahdelle. Tarkemmat suunnitelmat bussiliikenteen linjastosta ja pysäkkien sijoittelusta tehdään osayleiskaavan periaatteiden pohjalta etenevän asemakaavoituksen yhteydessä yhteistyössä liikennettä hoitavan HSL:n kanssa.

Jalankulku- ja pyöräilyreitit sekä ulkoilu- ja virkistysreitit

Osayleiskaavassa on osoitettu ohjeellisena pääulkoilureitit sekä olemassa olevat jalankulun ja pyöräilyn (jk/pp) pääyhteydet. Näin osayleiskaava myös kuvaa alueen kestävien liikkumismuotojen verkostoa. Kaavakartalle osoitetut ohjeellisten virkistystä palvelevien ulkoilureittien tarkempi sijainti ja linjaukset suunnitellaan asemakaavoitettavaksi osoitetuilla alueilla asemakaavoituksen yhteydessä ja muilla alueilla tarkemman ulkoilupolkuverkostosuunnittelun yhteydessä.

Reitit poikkeavat toisistaan hierarkkisesti. Jalankulku- ja pyöräilyreitit yhdistävät asemakaavoitettavaksi osoitettuja alueita ja niiden suunnittelussa on otettu huomioon suorat ja nopeat yhteydet asuinalueilta keskustatoimintojen palveluiden ääreen sekä bussipysäkeille. Näiden tukena muodostamassa yhtenäistä ja monipuolista reitiverkostoa ovat ulkoilureitit, jotka sekä yhdistelevät reittejä toisiinsa että muodostavat virkistyskäyttöön soveltuvia reittejä. Ulkoilu- ja virkistysreitit voivat joillain alueilla osoittaa myös ajoyhteyden sijainnin haja-asutusalueella.

Tieliikenteen yhteystarve sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteystarve

Osayleiskaavassa on osoitettu tieliikenteen yhteystarpeet uusille asemakaavoitettaville alueille yhteensä kolmeen kohtaan: Sokeritehtaantieltä Hupisaaren venesatama-alueelle (LV), Sokerimestarintieltä uudelle asuntoalueelle (A) sekä Upinniementieltä Syvälaakson viereiselle uudelle asuntoalueelle (AP). Merkittävimmät jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeet on myös osoitettu osayleiskaavakartalle. Näitä ovat jalankulku- ja pyöräilytien jatko Strömsbyntä Upinniementeen sekä yhteydet Pilvijärventien ja Kabanovintien varteen.

Molemmat sekä tieliikenteen että jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeet on osoitettu osayleiskaavassa ohjeellisesti ja niiden tarkempi suunnittelu tehdään myöhemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Yhteystarvemerkinneksen lisäksi myös uuden tien kaavamääräys sisältää määräyksen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamisesta. Näin ollen Strömsbyn uuden kokoojakadun varteen rakentuu myös yhteydet jalankululle ja pyöräilylle.

Liittymät

Uusille asemakaavoitettaville asuntoalueille, jonne osayleiskaava mahdollistaa uutta rakentamista, tarkemmin Pippurin ja Pippurniemen asuntoalueille, on osoitettu osayleiskaavassa liittymämerkinä Upinniementielle nuolimerkinnällä. Merkinä on ohjeellinen ja se tarkentuu asemakaavavaiheessa. Liittymien sijaintia on tutkittu osayleiskaavaa koskevassa liikenneselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2024). Liittymien suunnittelussa on huomioitava tasoliittymät ohje (Tiehallinto, 2001).

Satama-alue (LS) ja venesatama (LV)

Strömsbyn satama-alue on osayleiskaavassa osoitettu satama-alueen aluemerkinä (LS). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa satamatoimintoja palvelevia rakennuksia, rakenteita ja laitteita. Jollarannan ja Hupisaaren kehitettävät vierasvene- ja pienvenesatama-alueet on osayleiskaavassa osoitettu venesataman aluemerkinä (LV). Molemmat sekä satama- että venesatama-alueet ovat osayleiskaavan yleismääräysten mukaan asemakaavoitettavia alueita. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa veneily- ja venesatamatoimintaa palvelevia rakennuksia, huolto- ja myymälätiloja sekä palveluita. Aluemerkinä sisältää myös alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Kantvikin pienvenesatamaselvityksen (Aikari Oy, 2021) suunnitelmassa esimerkiksi Jollarantaan on ideoitu kotisatama, vierassatamapaikkoja, seuratoiminnoille omaa aluetta, satamapalvelukeskusta sekä ravintola- ja saunapalveluja vierasvenesatamapalvelujen lisäksi. Suunnitelmissa Jollarannan kelluvilla laitureilla on yhteensä 300 venepaikkaa sekä suuremmille aluksille sopiva lastaus-/ purkupaikka. Hupisaaren alueen asemakaavoitus on tarkoitus käynnistyä lähivuosina.

5.2.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavoitetuille alueille järjestetään kunkin asemakaavan hyväksymisen jälkeen niiden edellyttämä kunnallistekniikka kuten kadut, puistot, vesihuolto sekä hulevesien käsittelymenetelmät. Operaattorit huolehtivat aikanaan asemakaavoitettavien alueiden sähköverkon sekä tietoliikenneyhteyksien toteuttamisesta. Katuverkon lisäksi kunta vastaa osayleiskaavan mukaisten virkistysreittien ylläpidosta. Myös niiden toteuttaminen tehdään vaiheittain ja merkittävä osa niistä rakennetaan asemakaavojen toteuttamisen yhteydessä.

Osayleiskaavan yleismääräyksen mukaan asemakaavoitettaville alueille on sallittua sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon toimintoja. Näin voidaan joustavammin mahdollistaa esimerkiksi lähi- ja hukkälämpöjen hyödyntäminen alueella. On myös huomioitava, että pienvenesatamaan kohdistuu erityisvaatimuksia liittyen vesi- ja jätehuoltoon sekä polttoainekäsittelyyn. Nämä huomioidaan muun muassa ympäristöluissa ja tarkemmassa suunnittelussa Hupisaaren ja Jollarannan asemakaavoituksen yhteydessä.

Vesi- ja energiahuolto

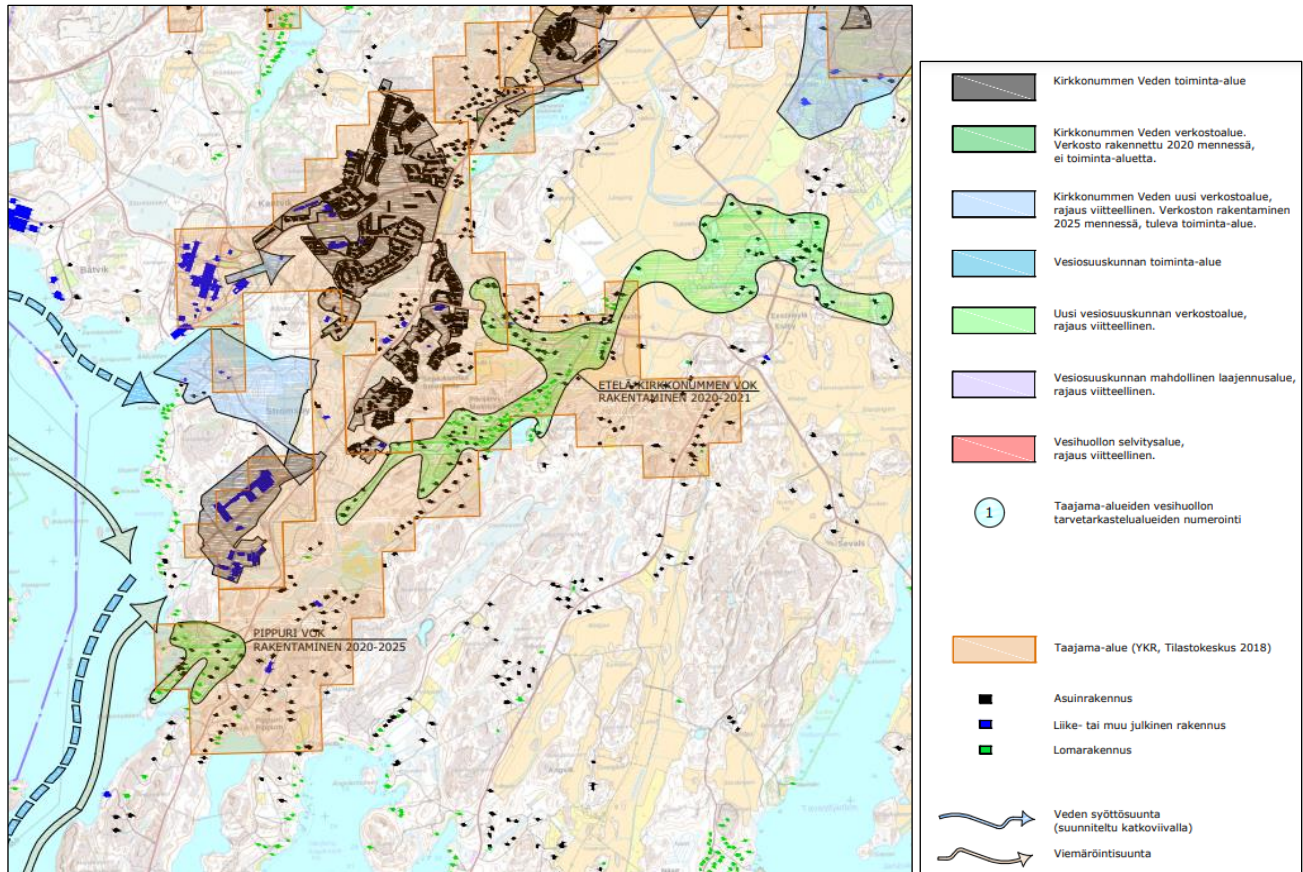
Osayleiskaava luo edellytykset liittää suuri osa uusista ja tiivistyvistä rakentamisalueista keskitettyyn vesihuoltoverkkoon. Kuvassa 45 on esitetty ote Kirkkonummen vesihuollon kehittämissuunnitelmasta vuosille 2021-2025, jonka kunnanhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 13.9.2021 (§ 383). Suunnitelman vesiosuuskunnista (VOK) Pippurniemen vesiosuuskunta on toteutunut. Myös kuvan yhdysputki Siuntion on toteutunut. Etelä-Kirkkonummen vesiosuuskunta ei ole toteutunut suunnitelman mukaisesti, mutta osayleiskaavan ja asemakaavoitettavien asuntoalueiden (Sepänkannas IV) laajennuttua osuuskunta voi realisoitua suunnittelualueella Kabanovintien ja Pilvijärven alueille.

Osayleiskaavan länsiosaan on linjattu 110 kv:n voimajohto Getberg-Kantvik. Johtoalue muodostuu 28 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmiin puoliin olevista kymmenen metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle. Kaavamääräyksen mukaisesti johtokäytävään on sallittua sijoittaa useita voimajohtoja. Voimajohtoalueelle on kiellettyä sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman voimajohdon omistajan lupaa. Rakentamisrajoitus koskee voimajohdon keskilinjasta 14 m etäisyydellä olevaa aluetta. Voimajohtoalueella myös puuston kasvua on rajoitettu. Laadittaessa alueen asemakaavaa on huomioitava lisäksi Säteilyturvakeskuksen suositukset.

Voimajohdon eteläpuolella on Kantvikin sähköasema, jonka kokoa on Caruna Oy:n osayleiskaavan valmisteluaineistoa koskevan lausunnon mukaisesti laajennettu. Sähköaseman sijainti on merkitty kaavakarttaan

energiahuollon alueen merkinnällä (EN). Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu uusi aurinkovoimatuotantoon tarkoitettu energiatuotannon alue (EN/au). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa aurinkovoimatuotannon edellyttämiä rakenteita. Lisäksi alueella sallitaan lumen läjitys.

Osayleiskaavaan on myös osoitettu maanalaisen kaasujohdon linja. Kaavamääräyksen mukaisesti maankaivuun lähempänä kuin viisi metriä ja räjäytystyöt lähempänä kuin 30 metriä johdon keskilinjasta edellyttävät putken omistajan luvan. Puiden ja pensaiden istuttaminen kaasuputken käyttöoikeusalueelle on kiellettyä. Rakennusluvalliset hankkeet 30 metriä lähempänä kaasuputkea on hyväksytettävä Gasgridillä. Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista on säädetty maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Tarkemmin maankäytön suunnittelussa huomioitavia asioita maakaasujohdon osalta on tuotu esiin kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.5.



Kuva 45. Ote Kirkkonummen vesihuollon kehittämissuunnitelmasta 2021-2025.

5.2.5 Virkistys- ja ulkoilualueet

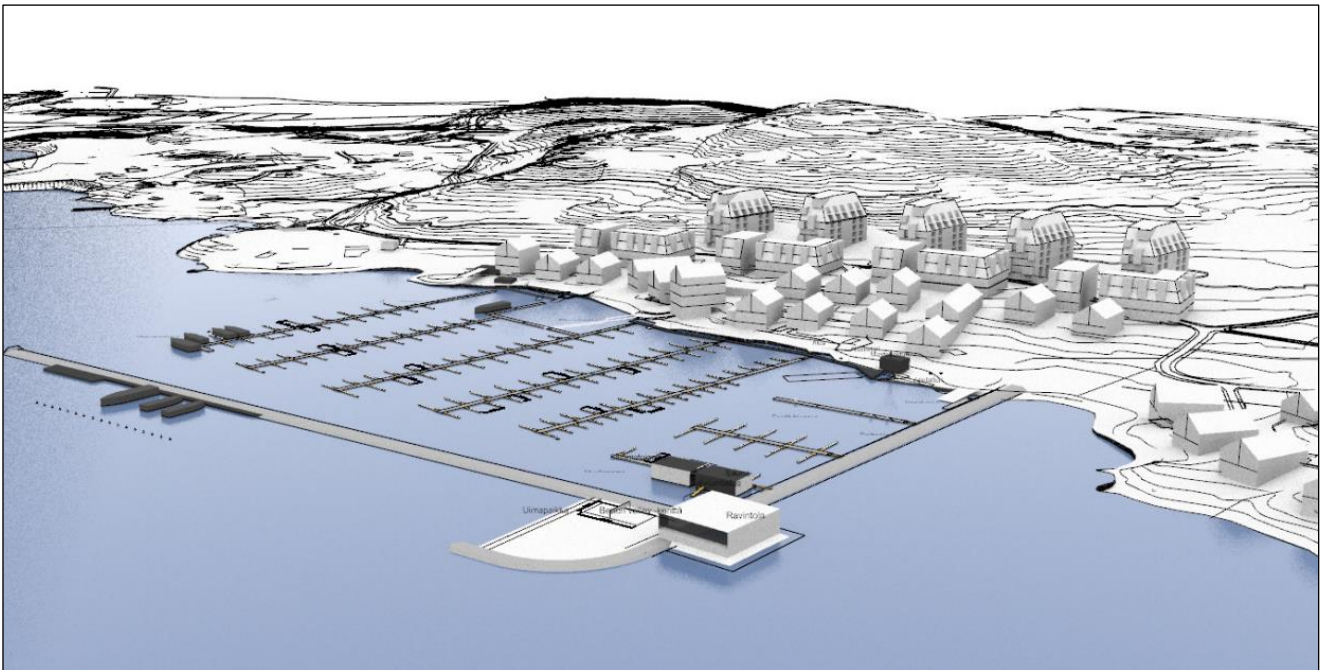
Osayleiskaavassa on osoitettu yleisiä virkistysalueita asuinalueiden ympärille. Virkistysellinen ja ekologinen verkosto muodostavat yhdessä maa- ja metsätalousalueiden sekä vesistöalueiden kanssa osayleiskaavan viheralueverkoston. Tämä jatkuva viheralueverkosto kietoutuu asuinalueiden ympärille osayleiskaavassa yhtenäiseksi muodostaen kuntastrategian mukaisia luonnonläheisiä ja viihtyisiä asuinalueita. Näin Kantvikin keskustasta ja kaikilta asuinalueilta on lyhyt yhteys virkistys- tai metsäalueille. Myös ulkoilureitistöstä on pyritty muodostamaan yhtenäinen kokonaisuus, jossa reitit liittyvät toisiinsa eikä merkittäviä epäjatkuvuuskohtia muodostu. Asemakaavoitettaviksi osoitettujen alueiden ympärillä olevan tiiviimmän taajamarakenteen osana oleva viherverkosto on osoitettu osayleiskaavassa lähivirkistysalueeksi (VL).

Lähivirkistysalueen kaavamääräyksen mukaan aluetta on hoidettava niin, että alueen luonto- ja virkistysarvojen säilyminen turvataan. Alueelle voidaan toteuttaa virkistystä palvelevia pieniä rakennuksia ja rakennelmia. Alueen puustoa on kehitettävä eri-ikäisenä metsikön sisällä, ellei luonnonarvojen säilyttäminen edellytä muita toimenpiteitä. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa on huomioitava alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyttäminen sekä ekologisten yhteyksien toimivuus. Lisäksi alueella on säilytettävä ja toteutettava liito-oravalle soveltuvia puustoisia ja riittävän leveitä kulkuyhteyksiä. Käytännössä kaavamääräys ei mahdollista

uudistushakkuuta eli avohakkuuta metsätalouden harjoittamisen muotona. Näin voidaan turvata alueen ekologiset yhteydet sekä uusien asuntoalueiden luonto-, maisema- ja virkistysarvot.

Osayleiskaavan lähivirkistysalueet (VL) toimivat virkistykseen lisäksi myös ekologisina yhteyksinä sekä sisältävät luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita (luo), joten tämä on otettava huomioon virkistysalueiden asemakaavasuunnittelussa. Tästä syystä lähivirkistysalueilla (VL) sekä retkeily- ja ulkoilualueella (VR) maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maisematyöluvasta on säädetty (RakL 53 §).

Asemakaavoitettavien alueiden tarvitsemat välittömät virkistysalueet sisältyvät osayleiskaavassa A- ja AP-aluevarauksiin. Virkistysalueiden yksityiskohtainen suunnittelu tehdään siis laadittaessa asemakaavat. Näin esimerkiksi Strömsbyn merenrantaan ja Strömsbynlahden ranta-alueille mahdollistetaan Jollarannan ja Prikirannan asemakaavoissa tarkemmin julkista rantaviivaa, palveluita ja muun muassa rannassa kulkeva uusi keskustaraitti. Osayleiskaava parantaa virkistäytymismahdollisuuksia meren äärellä, sillä osayleiskaavan myötä rantaan rakentuu paremmin saavutettavaa julkista tilaa (kuva 46). Näin Kantvikin osayleiskaavan yksi keskeisin tavoite merellisistä, yleisistä virkistysalueista on mahdollista toteuttaa.



Kuva 46. Kantvikin pienvenesatamaselvityksen idealuonnos Jollarannan maisemasta ja palveluista (Aikari Oy, 2021)

Kaava-alueen pohjois- ja kaakkoisosissa sijaitsevat laajat yhtenäiset metsäalueet palvelevat luonnollisesti myös virkistyskäyttöä. Niille on osoitettu uusia virkistysreittejä, jotka liittyvät virkistysalueilla kulkeviin reitteihin. Virkistysreitit vievät myös rantaan esimerkiksi Valkolammella, jonne on tarkemmassa suunnittelussa mahdollista osoittaa kävelysilta Pippurin asuntoalueelle sekä näköala- ja nuotiopaikka. Valkolammen rannalle on osoitettu osayleiskaavassa uusi uimapaikka, jonka paikka tarkentuu laadittavassa asemakaavassa. Pilvijärven olemassa oleva uimaranta on osoitettu myös osayleiskaavassa uimarannan kohdemerkinnällä.

Uusimaa-kaavan 2050 mukaisesti Syväjärven eteläpuoli on osoitettu osayleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueena (VR). Kaavamääräyksen mukaisesti alueelle saa rakentaa virkistystä ja ulkoilua palvelevia reittejä sekä alueen käyttötarkoituksen mukaisia pieniä rakennelmia.

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

5.2.6 Luonnonympäristö

Ekologinen verkosto

Osayleiskaavan yleismääräyksen mukaan maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävän ekologisen verkoston osina toimivat osayleiskaavan luonnonsuojelualueet (SL), virkistysalueet (VL ja VR) sekä maa- ja metsätalous-alueet (MA, MU ja MY). Maankäytön suunnittelussa ja alueille kohdistuvissa toimenpiteissä on ekologisen verkoston yhteydet turvattava siten, että metsäisten yhteyksien jatkuvuus ja riittävä leveys toteutuu. Esitetyt alueet on osayleiskaavassa jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Ainoastaan maa- ja metsätaloutta tai virkistystä palvelevat rakennukset ja rakennelmat sallitaan.

Ekologinen verkosto on myös huomioitu osayleiskaavan asumisen alueita koskevassa yleismääräyksessä, jonka mukaan asemakaavoitettavilla alueilla on turvattava riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistys- ja puisto-alueet sekä virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Nämä yhteydet toimivat myös ekologisen verkoston yhteyksinä.

Osayleiskaavakartalle on osoitettu lisäksi vihreillä nuolimerkinnöillä erityisesti liito-oravalle soveltuvat viheryhteydet sekä viheryhteystarpeet. Yhteydet perustuvat laadittuun liito-oravaselvitykseen (Luontotieto Keiron Oy, 2022) sekä selvitykseen ekologisista yhteyksistä (Luontotieto Keiron Oy, 2014). Viheryhteystarpeen kaavamääräys huomioi erityisesti niin sanotut pullonkaulakohdat, eli yhteyden heikot kohdat, joissa viheryhteyden katkaisee tie tai katu. Kaavamääräyksen mukaan viheryhteys on toteutettava tai säilytettävä puustoisena ja riittävän leveänä. Viheryhteystarvetta on lisäksi vahvistettava esimerkiksi puustutuksin erityisesti kohdissa, joissa se risteää liikenneyhteyden kanssa. Viheryhteystarve on huomioitava ja turvattava tie- ja katusuunnittelussa, jonka yhteydessä on pyydettävä ympäristösuojeluviranomaisen lausunto.

Ekologisen yhteyden kannalta keskeisesti sijaitsevat lähivirkistysalueet (VL), suojaviheralueet (EV) sekä ranta-alueella sijaitsevat erillispientalojen asuntoalueet (AO) ja loma-asuntoalue (RA) on osoitettu maakunnallisesti merkittävän ekologisen käytävän merkinnällä (/eko). Kaavamääräyksen mukaan käytävän toimivuus on turvattava, ja se on toteutettava tavalla, joka turvaa eläinten liikkumismahdollisuudet. Näillä alueilla maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maisematyöluvasta on säädetty (RakL 53 §). Käytännössä tämä tarkoittaa, että esimerkiksi rakentamislupien asemapiirustuksissa on esitettävä säilytettävät ja istutettavat puut sekä lupavaiheessa on kuultava kunnan ympäristösuojeluviranomaista.

Luonnonsuojelualueet (SL)

Osayleiskaavassa on osoitettu alueelta laadittujen luontoselvitysten (Faunatica 2020; Luontotieto Keiron Oy, 2014; Silvestris luontoselvitys Oy, 2022, 2023) sekä aikaisempien tunnistettujen suojeluarvojen perusteella yhteensä kahdeksan luonnonsuojelualueita (SL). Näistä viisi on jo toteutuneita luonnonsuojelualueita, joista kolmea, Kantvikin, Syväjärven ja Lillträskin luonnonsuojelualueita, on osayleiskaavassa esitetty laajennettavan. Toteutuneet luonnonsuojelualueet on esitetty selostuksen kappaleessa 3.1.3.

Olemassa olevien suojelualueiden lisäksi luonnonsuojelualueiksi on osayleiskaavassa osoitettu Uusimaa-kaavan 2050 mukaiset suojelualueet, eli luontoalueet, jotka on todettu luontoselvityksissä maakunnallisesti arvokkaiksi (arvoluokka 4). Nämä alueet ovat Stormossenin suoalue, Valkolampi sekä osittain jo suojeltu Pilvijärven Lillträsk. Näiden lisäksi kunnan omistamat laajat yhtenäiset metsäalueet, jotka ovat vähintään paikallisesti erittäin arvokkaita (arvoluokat 4 ja 3) on osoitettu osayleiskaavassa luonnonsuojelualueen merkinnällä.

Yksi suojelualueista on Strömsbyn alueella sijaitseva Kasaberget, joka on luontoarvoiltaan maakunnallisesti arvokas. Kasabergetin alue on merkittävä luonnon arvokokonaisuus, jossa sijaitsee luonnonsuojelulain suojeltujen lajien elinympäristöjä. Alue on myös merkittävä lintujen arvoalue. Luontoarvojen lisäksi alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Siellä sijaitsee muinaismuistokohde sekä Porkkalan parenteesin ajan rakennelmia. Muita osayleiskaavassa osoitettuja uusia luonnonsuojelualueita ovat Suomen tärkeisiin lintualueisiin (FINIBA) ja maakunnallisesti laajaan luonnon ydinalueeseen sisältyvä Hilan metsäalue sekä siihen läheisesti liittyvä pienempi luontoarvoiltaan maakunnallisesti arvokas sarainen ruohokorpi (kuvio 9/8). Myös Sisäsaariston maakunnallisesti tärkeään lintualueeseen (MAALI) kuuluva Örnkobben-saari on osoitettu luonnonsuojelualueeksi.

Osayleiskaavan kaavamääräyksen mukaan edellä kuvatut alueet ovat luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita. Suojeltavaksi tarkoitettujen kohteiden olemassaolo on lailla turvattu sen jälkeen, kun Uudenmaan ELY-keskus on tehnyt niistä rajauspäätöksen ja saattanut sen maanomistajan tiedoksi. Alueilla on kaavamääräyksen mukaisesti kielletty toimenpiteet, jotka vaarantavat tai heikentävät niitä luonto- ja ympäristöarvoja, joiden perusteella alueesta on muodostettu suojelualue tai tavoitteena on perustaa sellainen.

Myös maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maisematyöluvasta on säädetty (RakL 53 §). Myös alueella liikkumista ohjataan.

Suojaviheralueet (EV)

Strömsbyn teollisuus- ja varastorakennusten alueen (TY) sekä työpaikka-alueiden (TP) ympärille on osayleiskaavassa osoitettu viheralueena säilytettävä suojaviheraluevyöhyke. Aluemerkinnän tarkoituksena on suojata ennen kaikkea asumisen alueita teollisuusalueen haitoilta. Myös suojaviheralueet ovat osa osayleiskaavan viheralueverkostoa, vaikkakaan sijaintinsa vuoksi niiden pääkäyttötarkoituksena ei voida käyttää virkistystä. Alueet ovat myös merkittävä osa kaava-alueen ekologisia yhteyksiä (/eko) sekä sisältävät luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita (luo). Tästä syystä suojaviheralueelle on annettu osayleiskaavassa määräys puuston säilyttämisestä, eli maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maisematyöluvasta on säädetty (RakL 53 §).

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo)

Osayleiskaavan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo) perustuvat alueen luontotoselvityksiin (Faunatica, 2020; Luontotieto Keiron Oy, 2014, 2022; Silvestris luontonselvitys Oy, 2019, 2022, 2023). Kaavakartalle luo-alueiksi on merkitty maakunnallisesti arvokkaat (arvoluokka 4) ja paikallisesti erittäin arvokkaat kohteet (arvoluokka 3). Kaavamääräyksen mukaan luo-merkinnällä osoitetuilla alueilla luonnonarvoja heikentävät toimenpiteet on kielletty. Sulkeissa oleva numerointi viittaa kohdenumeroon selvityksessä sekä kaavaselosituksen liitteen 8 karttaan ja taulukkoon, jossa on listattu alueiden suojeluarvot. Liitteen 8 taulukossa myös tuodaan esiin perusteluja, jos tiettyä luontokuviota ei ole osoitettu tai on osoitettu vain osittain osayleiskaavassa luo-merkinnällä. Näin on toimittu, jos luontoarvoja ei enää ole esimerkiksi avohakkuun seurauksena.

Luonnonsuojelualueilla (SL) sijaitsevia luo-kohteita ei ole merkitty kaavakartalle. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävät alueet (luo) on pyritty mahdollisuuksien mukaan osayleiskaavassa osoittamaan aluevarauksin, joilla luontoarvojen säilyminen on turvattu. Osayleiskaavassa luo-kohteita on virkistysalueilla (VL, VR), suojaviheralueella (EV), maa- ja metsätalousalueilla (MA, MY, MU), työpaikka-alueella (TP) sekä osin asuntoalueilla (A, AP, AO). Asemakaavavaiheessa on tarkemman suunnittelun keinoin huomioitava nämä luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet (luo) ja turvattava niiden luontoarvojen säilyminen. Tämä on mahdollista, sillä asemakaavoitettavien asuntoalueiden kaavamääräys pitää sisällään myös alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita.

Kaiken kaikkiaan osayleiskaavan arvokkaista luontokohteista yli kolmasosa on voitu osoittaa kokonaan tai pääosin luonnonsuojelualueelle (SL). Kaavaselosituksen liitetaulukossa 8 nämä kohteet on väritetty tummalla vihreällä värisävyllä. Taulukkoon vaalean vihreällä värisävyllä on puolestaan korostettu ne luontokohteet, jotka on osoitettu alueille, joilla osayleiskaavassa edellytetään maisematyölupaa. Näitä alueita ovat muun muassa lähivirkistysalueet sekä suojaviheralueet. Näillä alueilla arvokkaat luontokohteet on mahdollista huomioida maisematyöluvassa.

Luontokohteista kuusi sijaitsevat maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla (MY). Näillä alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu metsälakiin ja metsänhoitosuosituksiin. Asianomainen viranomainen on Suomen metsäkeskus. Metsäkeskus neuvoo ja kouluttaa metsänomistajia metsien hoidossa, kestävässä hyödyntämisessä ja suojelussa. Lisäksi Metsäkeskus valvoo, että yritykset ja yksityishenkilöt noudattavat metsää koskevia lakeja. Metsälain 10 §:ssä on listattu metsäluonnon monimuotoisuuden turvaamisen kannalta tärkeät kohteet. Kaavaselosituksen liitetaulukko 8 palvelee arvioitaessa, onko luontokohde metsälain 10 §:n 2 momentissa tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö ja onko metsän käsittely 10 a ja 10 b §:n mukainen.

Luonnonsuojelulain nojalla suojellun lajin (liito-orava, lepakko, viitasammakko) elinpiirin kannalta tärkeät alueet (s-1, s-2 ja s-3)

Luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen lajien, eli liito-oravan, lepakon ja viitasammakon elinpiirin kannalta tärkeät ydinalueet on osoitettu osayleiskaavakartalla suojelumerkinnällä. Luonnonsuojelulain nojalla näiden lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Liito-oravan elinpiiri on osoitettu osayleiskaavassa s-1, lepakon elinpiiri s-2 ja viitasammakon elinpiiri s-3-merkinnöillä. Suojelumerkintä on osoitettu myös luonnonsuojelualueille (SL). Kaavamääräyksen mukaan asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä osoitettava ne suojeltaviksi.

Liito-oravan ydinalueita on osoitettu osayleiskaavakartalle yhteensä kolme; Kasabergetin luonnonsuojelualueelle (SL), Kabanovintien varren lähivirkistysalueelle (VL) sekä Sepänkannas II asemakaavoitetulle

asuntoalueelle (AP). Viitasammakon ydinalueita on osoitettu kaksi; Kasabergetin sekä Lillträskin luonnonsuojelualueille. Lepakon ydinalueita on osoitettu yksi Kasabergetin luonnonsuojelualueelle.

Tärkeä veden hankintaan soveltuva pintavesialue (piv)

Valkolampi on osoitettu osayleiskaavassa suojelualueena (SL) sekä tärkeänä veden hankintaan soveltuvana pintavesialueena (piv). Merkintä perustuu maakuntakaavaan. Kaavamääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei vesialueen käyttöä veden hankintaan vaaranneta ja että pintavesien hyvä tila säilytetään tai saavutetaan.

5.2.7 Maa- ja metsätalousalueet

Osayleiskaavassa on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon viljelykäytössä olevia alueita. Alueella sijaitsevien murroslaaksojen pellot muodostavat valtakunnallisesti arvokkaan maisemallisen kokonaisuuden, ja ne on osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA). Maisema-arvojen säilymisen edellytys on viljelyn jatkuminen. MA-merkinnän lisäksi Mattbyn pellot ovat valtakunnallisesti arvokasta Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema-alueita, ja alue osoitettu osayleiskaavassa myös vama-merkinnällä. Maisema-arvojen lisäksi peltoalueet kuuluvat myös Saltfjärdenin seudun maakunnallisesti tärkeään lintualueeseen (MAALI), sillä pellot ovat yksi Uudenmaan tärkeimmistä hanhien syysmuuton aikaisista levähdysalueista. Myös tästä syystä peltujen säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on tärkeää.

MA-alueen kaavamääräyksen mukaan alueella saa harjoittaa maataloutta sekä siihen liittyviä sivuelinkeinoja siten, että alueen maisemakuvallisesti arvokkaat viljelyalueet ja niihin liittyvät metsäsaarekkeet säilyvät. Pello-alueet on säilytettävä avoimina. Alue on säilytettävä rakentamattomana lukuun ottamatta maataloutta palvelevaa rakentamista. Maatalouteen liittyvä rakentaminen on sijoitettava siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä.

Alueella toimivien peltotilojen toimintaedellytykset siis pysyvät pääosin ennallaan. Laajojen maisemallisesti arvokkaiden peltoalueiden (MA) lisäksi osayleiskaavassa maatalousalueeksi (MT) on osoitettu yhteensä kolme peltoaluetta. Maatalousalueet (MT) on tarkoitettu maatalouden sekä siihen liittyvien sivuelinkeinojen harjoittamiseen. MT-alueilla sallitaan maatalouteen liittyvä rakentaminen.

Osayleiskaava mahdollistaa jatkossa myös metsätalouden harjoittamisen suunnittelualueella. Metsäalueet on osoitettu M-, MY- tai MU-merkinnöillä. Maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), sijaitsee luonnonsuojelualueiden lähialueilla sekä maakunnallisesti tärkeän ekologisen yhteyden alueella. MY-merkinnällä pyritään varmistamaan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden luontotyyppien sekä toimivien ekologisten yhteyksien säilyminen. MY-alueen kaavamääräyksen mukaan alueelle saa ympäristöarvot huomioon ottaen rakentaa ulkoilureittejä. Muu rakentaminen alueelle on kielletty.

Pilvijärven pohjoispuolinen laaja metsäalue sekä suunnittelualueen pohjoiset metsäalueet on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Kaavamääräyksen mukaan ulkoilu- ja virkistystarpeet huomioon ottaen MU-alueelle saa rakentaa ulkoilureittejä sekä maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

MA-, MU- ja MY-alueilla maisemaa muuttava maanrakennustyö tai muu tähän verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin maisematyöluvasta on säädetty (RakL 53 §). Voimassa olevan lainsäädännön mukaan yleiskaavassa ei voida säätää puiden kaatamisesta maisematyöllä yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetuilla alueilla, eli M-alkuisilla alueilla. Lain tulkinnan mukaisesti maisematyöluvan velvoite ei koske puiden kaatamista. Huomioitava on kuitenkin metsälain 10 §:ssä listatut metsäluonnon monimuotoisuuden turvaamisen kannalta tärkeät kohteet, joita koskee metsälain mukaiset käsittelyperiaatteet (§ 10a, § 10b).

Metsäalueet, jotka selkeästi jäävät asutuksen väliin, ja joihin kohdistuu tulevaisuudessa virkistyspainetta, on osoitettu osayleiskaavassa virkistysalueiksi (VL, VR). Metsätalouden harjoittaminen virkistysalueilla edellyttää maisematyölupaa. Näin voidaan turvata suunnittelualueen ekologiset yhteydet sekä uusien asuntoalueiden luonto-, maisema- ja virkistysarvot.

5.2.8 Maisema ja kulttuuriympäristö

Muinaismuistokohteet (sm, sm-2) ja muut arkeologiset kohteet, jotka eivät ole muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä (ark)

Muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä suunnittelualueella sijaitsee yksitoista kappaletta. Osayleiskaavassa kohteet on osoitettu kaavakartalla sm-merkinnällä. Muinaismuistokohteita koskevan kaavamääräyksen mukaan alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Muinaisjäännökseen laajuus on selvitettävä museoviranomaiselta. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Osayleiskaavan laadintahetkellä alueellinen vastuumuseo on Länsi-Uudenmaan museo. Vedenalaisten kiinteiden muinaisjäännösten osalta lausunnon antaja on Museovirasto.

Näiden lisäksi kaavakartalle on osoitettu mahdolliset maastotutkimusten perusteella kiinteiksi muinaisjäännökseksi todetut edelleen käytössä olevat historialliset kyläpaikat sekä yksi kivirakenne (sm-2). Kaavamääräyksen mukaisesti näitä alueita koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon, eli Länsi-Uudenmaan museon kanssa.

Osayleiskaava-alueella sijaitsee lisäksi neljä historiallista asuinpaikkaa sekä kaksi kivirakennetta (röykkiöitä, latomuksia), jotka on osoitettu kaavakartalle muina arkeologisina kohteina, jotka eivät ole muinaismuistolain nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä (ark). Myös neljä rekisterissä olevaa modernin ajan sotahistoriallista kohdetta on osoitettu kaavakartalla muina arkeologisina kohteina. Kaavamääräyksen mukaan alueella olevat historialliset (esim. asutus-, elinkeino- ja sotahistorialliset) rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon, eli Länsi-Uudenmaan museon kanssa.

Huomattavaa edellä mainituissa kaavamerkinnoissa on se, että kaavakartalla oleva suojelumerkintä käsittää ainoastaan kohteen oletetun keskipisteen, esimerkiksi asuinpaikat voivat pinta-alaltaan olla laaja-alaisempia. Tästä syystä kohteen laajuus on selvitettävä alueelliselta vastuumuseolta, mikäli niiden ympäristöön suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä. Kaavakartalla jokaisen kohteen sulkeissa oleva numerointi viittaa kaavaselostuksen liitteen 7 kohdeluetteloon.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (vama) sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö-kohde (rky)

Osayleiskaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (vama) on osoitettu Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema, johon myös sisältyy maakunnallisesti merkittävä Eestinkylän ja Piispankylän kulttuurimaisema. Kaavamääräyksen mukaisesti alueella tehtävien toimenpiteiden on oltava sellaisia, että alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy ja todetut arvot eivät vaarannu. Alueen suunnittelussa on huomioitava myös kohteen sotahistorialliset erityispiirteet. Alueella tehtävistä toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon, eli Länsi-Uudenmaan museon lausunto.

Kabanovintie on osoitettu osayleiskaavassa valtakunnallisesti merkittävänä rakennetun kulttuuriympäristön kohteena (rky). Kaavamääräyksen mukaisesti tien korko ja linjauksen ominaisluonne on pyrittävä tienpitoon liittyvissä toimenpiteissä säilyttämään. Kohdetta koskevista maankäyttösuunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon, eli Länsi-Uudenmaan museon lausunto.

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (mky) sekä paikallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (pky)

Pikkalanlahden teollisuusalueiden kulttuuriympäristö on osoitettu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön merkinnällä (mky). Kaavamääräyksen mukaisesti alueella tehtävien toimenpiteiden on oltava sellaisia, että alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy ja todetut arvot eivät vaarannu. Alueen suunnittelussa on huomioitava kohteen sotahistorialliset erityispiirteet. Lisäksi alueella tehtävistä toimenpiteistä on pyydettävä alueellisen vastuumuseon, eli Länsi-Uudenmaan museon lausunto.

Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (Stadionark, 2014) mukaisesti seuraavat kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet on osayleiskaavassa osoitettu paikallisesti merkittävänä rakennettuina kulttuuriympäristöinä:

- Ristikallion pientaloalue
- Pilvijärven ympäristön 1960-luvun loma-asutusalue
- Strömsbyn kartanoalue
- Pippursuddenin ja Stora Pippurvikenin kalastajatilat ja huvila-asutusalue

- Hakan entisen kurssikeskuksen alue
- Vitträskin ja Pippurintien kulttuuriympäristö
- Strömsbyn merenrannan huvila-asutusalue (osin)

Viimeksi mainitun aluekokonaisuuden pohjoisosaa ei ole osoitettu kaavakartalla pky-merkinnällä. Aluetta on tarkoitettu kehittää Jollarannan asemakaavassa alueelle laaditun viitesuunnitelman mukaisesti. Lisäksi on katsottu, että kyseinen kohde ei ole vastaavanlainen alueellisesti ehjä kokonaisuus, kuten muut pky-merkinnällä osoitetut kohteet. Alueen kulttuuriympäristön kannalta merkittävät rakennukset on esitetty sr-merkinnällä.

Kaavamääräyksen mukaan alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset, rakenteet ja viherympäristö on säilytettävä ja toimenpiteiden alueella on oltava sellaisia, että todetut arvot eivät vaarannu. Alueen ympäristön maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo on otettava huomioon rakentamisessa. Lisäksi alueella tehtävissä toimenpiteissä on kuultava alueellista vastuumuseota, eli Länsi-Uudenmaan museota.

Suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät (sr)

Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (Stadionark, 2014) arvoluokkien 1 ja 2 kohteet on osoitettu osayleiskaavassa suojeltavina rakennuksina tai rakennusryhminä (sr). Kaikkia inventoinnissa todettuja kohteita ei ole osoitettu sr-merkinnällä, johtuen pääosin rakennusten huonosta kunnosta. Huonon kunnan vuoksi osa rakennuksista on jo purettu. Kaavaselostuksen liitteessä 6 on listattu kaikki rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin arvoluokan 1 ja 2 kohteet suojeluperusteineen ja kuvineen, sekä esitetty mahdollinen syy kohteen sr-merkinnän poisjättämiselle. Suojelumerkintä (sr) koskee yhteensä 58 rakennusta sekä kahta rakennusryhmää. Strömsbyn kartanon sekä Hällnäsins tilan rakennuskohteet on osoitettu osayleiskaavakartalla rakennusryhminä, eli aluerajauksella.

Kaavamääräyksen mukaan rakennuksia ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisia ja tyyllisiä arvoja ei hävitetä. Muutoksista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon, eli Länsi-Uudenmaan museon lausunto. Sulkeissa oleva numerointi viittaa selostuksen liitteen 6 taulukkoon sekä kohdenumeroon selvityksessä.

Sotahistorialliset jäänteet

Suunnittelualueen lähihistoriaan kuuluu merkittävästi Porkkalan parenteesiaika, sillä Kantvikin osayleiskaava-alue kuului kokonaisuudessaan Porkkalan vuokra-alueeseen ollen sen merkittävä huolto- ja hallintoalue. Porkkalan vuokra-ajan kohteita on suunnittelualueelta selvitetty verrattain laajasti vuoden 2011 Museoviraston (Mökönen) sekä vuoden 2023 Mikrolitti Oy:n (Jussila) selvityksissä. Tästä syystä osayleiskaavan yleismääräyksissä edellytetään asemakaavaa laadittaessa tarvittaessa tarkennettua inventointia Porkkalan vuokrakauden 1944-1956 sotahistoriallisista jäänteistä. Tarve inventoinnille voi syntyä, jos asemakaavoitettavalla alueella esiintyy rakenteita, joista ei aiemmissa selvityksissä ole mainintaa. Tällöin on konsultoitava myös alueellista vastuumuseota, eli Länsi-Uudenmaan museota.

5.2.9 Rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus

Tulvariski ja rakentamisen sijoittaminen ranta-alueella

Osayleiskaavan yleismääräyksen mukaan tulvariskit on otettava huomioon sijoitettaessa rakentamista ja toimintoja vesistöjen läheisyyteen. Kirkkonummen Valkolammella alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä, on N2000 +16,0 metriä. Korkeustaso on määritetty järven hydrologisten olosuhteiden perusteella ja siinä on otettu huomioon riittävät varmuus- ja aaltoiluvarat. Kantvikin osayleiskaava-alueen merenrannikolla alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +3,2 metriä, mikä sisältää tarvittavan (n. 40...50 cm) aaltoiluvaran.

Suositus koskee kaikkea uutta rakentamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakennusten täysimittaista uusimista. Suositus on huomioitava myös yhdyskuntatekniikan laitteiden ja rakenteiden kohdalla (mm. vesihuolto, sähkön- ja energianjakelu, tietoliikenne). Lisäksi osayleiskaavan yleismääräyksissä määrätään rakennusten ja rakennelmien etäisyydestä ranta-alueella. Etäisyydet perustuvat voimassa olevaan rakennusjärjestykseen. Rakennusten ja rakennelmien etäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään:

- 15 m, kun on kyse enintään 20 m² suuruisesta saunarakennuksesta tai rakennelmasta
- 20 m, kun on kyse yli 20 m² suuruisesta saunarakennuksesta tai rakennelmasta
- 25 m, kun on kyse enintään 50 m² suuruisesta lomarakennuksesta

- 35 m, kun on kyse yli 50 m² suuruudesta lomarakennuksesta tai enintään 150 m² suuruudesta asuinrakennuksesta tai muusta talousrakennuksesta kuin saunarakennus
- 50 m, kun on kyse yli 150 m² suuruudesta asuinrakennuksesta.

Ympäristöhäiriöt

Osayleiskaavan yleismääräyksissä määrätään mahdollisten ympäristöhäiriöiden, eli melun ja ilmanlaadun epäpuhtauksien huomioonottamisesta. Tarvittaessa asemakaavoitettavalle alueelle on laadittava melu- ja/ tai ilmanlaatuselvitys siten, että valtioneuvoston antamat melutasot (993/1992) ja Ilmanlaatua koskevat ohjeet (38/2011) eivät ylitä alueilla niiden eri toteuttamis- ja tuotantovaiheissa.

Osayleiskaavan yleismääräyksen mukaan myös haja-asutusalueelle rakennettaessa, eli rakennettaessa asuinrakennuksia asemakaavojen ulkopuolelle on meluntorjuntatoimenpiteet ja ilmanlaatu tarvittaessa otettava huomioon lupakäsittelyssä.

Hulevedet

Hulevesiä koskevan yleismääräyksen mukaan hulevesien hallintatoimenpiteisiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hulevesien hallinnan suunnittelussa on käytettävä hyväksi mahdollisuuksien mukaan olemassa olevia uomia ja luontaisia maastonmuotoja. Hulevesiä ei saa johtaa puhdistamattomina vesistöihin, vaan hulevedet on ennen johtamista käsiteltävä viivytävillä ja puhdistavilla rakenteilla niiden syntypaikoilla. Mahdollisuuksien mukaan hulevesiä on vähennettävä esimerkiksi läpäisevillä päällysteillä. Lisäksi kaavamääräyksen mukaan asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintasuunnitelma, joka on laadittava valuma-aluealueittain ottaen huomioon vesistöjen erityispiirteet. Maankäytön jatkosuunnittelussa on myös edistettävä vesien hyvän tilan säilyttämistä tai saavuttamista. Käytännössä määräys tarkoittaa esimerkiksi sitä, että jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan. Työmaavesistä aiheutuvia vaikutuksia on vähennettävä työmaakohtaisilla järjestelyillä. Lisäksi jatkosuunnittelussa on hyvä huomioida, että yleisille alueille suunniteltavat hulevesiratkaisut saataisiin käyttöön jo alueen rakentumisvaiheessa.

Happamat sulfaattimaat

Osayleiskaava-alueella on alueita, jotka ovat mahdollisesti happamia sulfaattimaita. Katso tarkemmin kaavaselostuksen kappale 3.1.3. Kaavan yleismääräyksessä on edellytetty, että happamien sulfaattimaiden esiintymät on tunnistettava ja otettava huomioon maankäytön jatkosuunnittelussa.

5.2.10 Hiilineutraalisuus

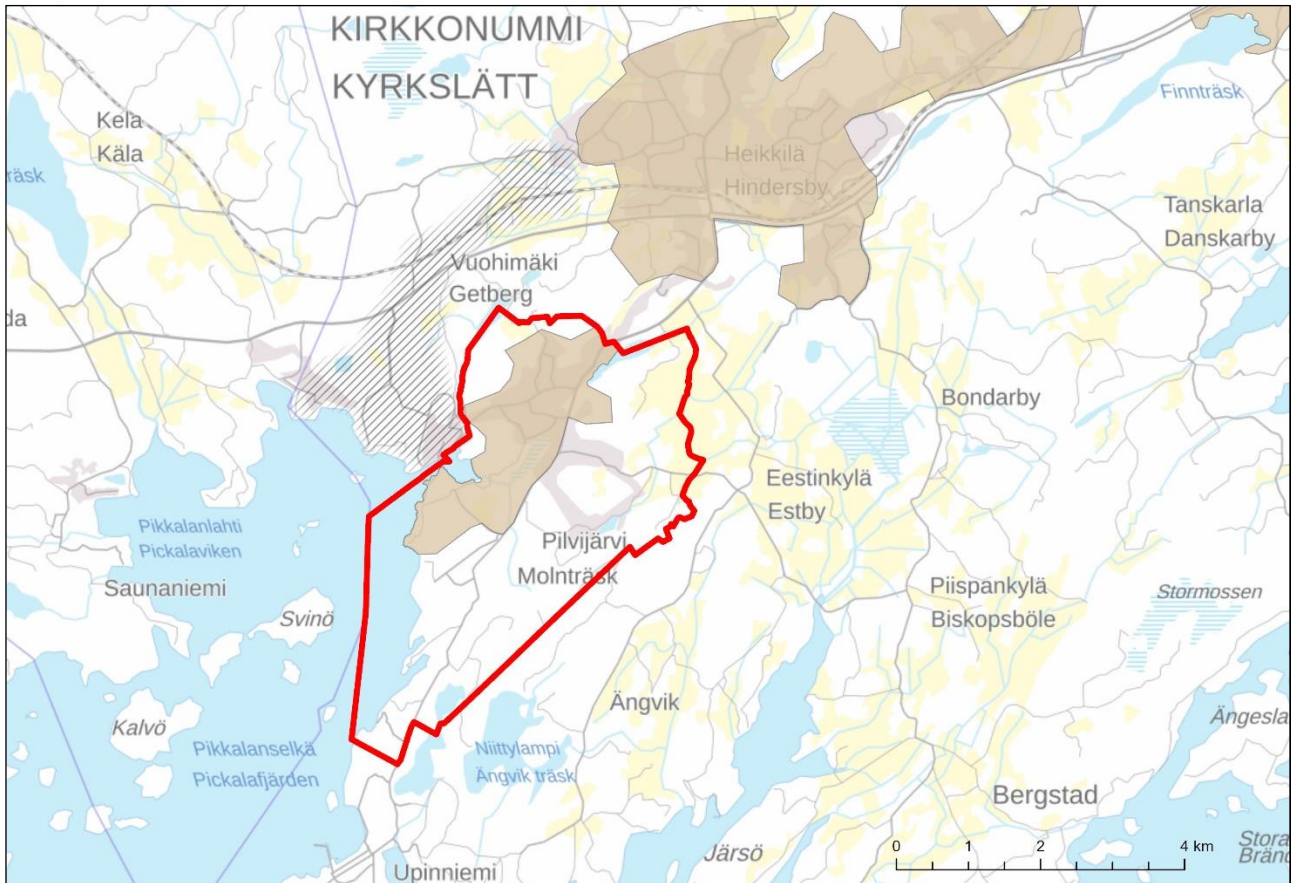
Osayleiskaavan hiilineutraalisuutta koskevien yleismääräysten mukaisesti alueella on edistettävä ilmastomyönteistä suunnittelua tarkoituksenmukaisilla toteutuskeinoilla, sekä pyrkimällä kompensoimaan hiilinielujen ja -varastojen vähentymistä muun muassa energiamuotojen valinnoilla, toimintojen ja rakennusten sijoittumisella ja energiatehokkuudella, viherrakenteen määrän vahvistamisella sekä puurakentamisen edistämällä. Keinot ovat ohjeellisia, ja vasta asemakaavavaiheessa voidaan tarkemmin ohjata niiden toteutumista.

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

5.3 Vertailu Helsingin seudun MAL-sopimukseen

MAL-suunnitelma ohjaa kasvua keskustoihin ja erityisesti raideliikenteeseen tukeutuen. Kantvikin keskusta lähialueineen sekä Strömsby kuuluvat MAL 2023- suunnitelman mukaiselle maankäytön ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle (kuva 47).

Osayleiskaavassa valtaosa tehokkaimmin toteutettavista olemassa olevista ja uusista asuntoalueista (A, AP) sijoittuu ensisijaiselle maankäytön kehittämisvyöhykkeelle tai sen läheisyyteen turvaten kestävien liikkumismuotojen kilpailukyvyä. Osayleiskaavalla luodaan myös edellytyksiä kehittää eteläisen Kirkkonummen palveluita, liikenneyhteyksiä ja saavutettavuutta. Myös lähivirkistysalueiden saavutettavuus ja laatu on huomioitu osayleiskaavaratkaisuissa MAL-sopimuksen tavoitteiden saavuttamiseksi. Osayleiskaavan yleismääräykset hiilineutraalisuudesta tukevat myös MAL-sopimuksen tavoitteiden saavuttamista.



Kuva 47. Ote MAL 2023-suunnitelmasta. Ensisijaiset maankäytön kehittämisvyöhykkeet on esitetty kartassa vaaleanruskealla. Joukkoliikenneinvestointeihin kytkeytyvät vyöhykkeet on esitetty läpinäkyvällä raidoituksella (tarkentuvat investointien suunnittelun edetessä). Kantvikin osayleiskaava-alueen raja on punaisella.

5.4 Vertailu maakuntakaavaan

Uusimaa-kaavan 2050 mukaiset aluevarausmerkinnät, eli kaikki viisi suojelualue (Kantvik, Syväjärven luonnonsuojelualue, Pilvijärven Lillträsk, Stormossenin suoalue sekä Valkolampi) on osoitettu Kantvikin osayleiskaavassa luonnonsuojelualueina (SL). Syväjärven virkistysalue (Djupström) on osoitettu osayleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueena (VR). Myös maakuntakaavan ominaisuusmerkinnällä osoitetut kohteet, eli Puolustusvoimien suojavyöhyke, vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue (Valkolampi) sekä kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet (Porkkalan saaristo- ja viljelymaisemat, Pikkalanlahden teollisuusalueet sekä Kabanovin tykkitie) on osoitettu osayleiskaavakartalla asetuksen mukaisin merkinnöin. Maakuntakaavan viiva- ja kohdemerkinnät vastaavat myös toisiaan, eli Kantvikin laivaväylä, seudullisesti merkittävä tie (maantie 1191), maakaasun runkoputki sekä voimajohto (Inkoo-Espoo 110 kV) on osoitettu osayleiskaavakartalla. Osayleiskaavassa on turvattu myös maakuntakaavan kehittämisperiaatemerkinnän mukaiset viheryhteystarpeet. Tarkemmin viheryhteyksiä on käsitelty seuraavassa kappaleessa sekä kaavan vaikutusten arvioinnissa, selostuksen kappaleessa 6.3.2.

5.4.1 Vertailu Uusimaa-kaavan yleisiin suunnittelumääräyksiin

Kantvikin osayleiskaava-alue on Uusimaa-kaavassa 2050 miltei kokonaan kaavamerkintöjen ulkopuolista aluetta. Kuten Uusimaa-kaavan esittelyssä kaavaselostuksen kappaleessa 3.2.1 tuotiin esiin kaavamerkintöjen ulkopuolisilla alueilla alueidenkäyttöä ohjaavat Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset, jotka sisältävät muun muassa tarkoituksenmukaisen ja kestäväan alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä viherrakenteen huomioon ottamisen periaatteet. Vertailua yleisiin suunnittelumääräyksiin tarkastellaan erityisesti seuraavan kolmen Kantvikin osayleiskaavan kannalta keskeisen tavoitekokonaisuuden kautta. Kantvikin osayleiskaavan kannalta keskeisimmät suunnittelumääräykset koskevat kasvun kestävää ohjaamista sekä kestävää liikkumista ja logistiikkaa. Toinen osayleiskaavan keskeinen tavoitekokonaisuus on ympäristön voimavarat ja vetovoima, ja kolmas keskeinen tavoitekokonaisuus on energia ja tekninen huolto.

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

Osayleiskaavatyön valmisteluvaiheessa on laadittu ilmastovaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy, 2022), joka on vahvasti ohjannut kaavaratkaisuja. Kantvikin osayleiskaavassa on siis edistetty ilmastomuutoksen hillinnän ja ilmastomuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja. Uudet asuinalueet täyttävät kestävän ympäristön kriteerit, osa erittäin vahvasti ja osa hieman heikommin. Tähän vaikuttaa keskeisesti osayleiskaava-alueen laajuus, ja siten asuinalueiden sijainti sekä rakentamisen määrä ja tehokkuus, mikä näin laajalla osayleiskaava-alueella vaihtelee.

Osayleiskaavassa on osoitettu tehokkaita asuinalueita, jotta monipuolisille lähipalveluille ja joukkoliikennetyksille on edellytykset toteutua. Tämän lisäksi on osoitettu luonto- ja kulttuuriarvot huomioon ottaen tehokkuudeltaan pienimuotoisempaa asuinrakentamista. Jokaista asuinalueita kuitenkin ohjaa osayleiskaavan yleismääräys, jonka mukaan asemakaavoitettavien alueiden suunnittelussa on huomioitava joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun toimintaedellytykset. Asemakaavoitettavien asuntoalueiden toteutuksen edellytyksenä on, että alueelta on julkinen liikenneyhteys ja alue rajautuu turvallisesti jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin. Osayleiskaavan yleismääräyksissä on myös hiilineutraalisuutta koskevat kaavamääräykset, jotka ohjaavat ennen kaikkea tarkempaa kaavoitusta. Näin osayleiskaava voi parhaiten edistää kestävien suunnitteluperiaatteiden toteutumista alueen asemakaavoissa. Osayleiskaava myös kehittää suunnittelualueen palveluiden tarjontaa ja saavutettavuutta sekä virkistysmahdollisuuksia ja -yhteyksiä luoden kestävästä ympäristöstä, jossa arjen ja vapaa-ajan toiminnot ovat monipuolisia ja saavutettavissa kestävin liikennemuodoin. Tarkemmin osayleiskaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu selostuksen kappaleessa 6.2.1.

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

Kantvikin osayleiskaavassa on huomioitu suunnittelualueen arvokkaat ominaispiirteet ja turvattu luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Laaditut laajat selvitykset ja inventoinnit ovat ohjanneet osayleiskaavasunnittelua. Osayleiskaavassa on huomioitu laajat yhtenäiset luonnon- ja kulttuurimaisema-alueet niin luonto- ja maisema-arvojen kuin myös maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen kehittämisen kannalta. Osayleiskaavassa on siis pyritty tasapainoon eri osa-alueiden kesken. Lisäksi laajojen, yhtenäisten rakentamistomien alueiden pirstomista ja pinta-alan pienentämistä on pyritty osayleiskaavassa välttämään. Kantvikin osayleiskaava ohjaa asemakaavoituksen lisäksi myös kunnan hajarakentamista. Osayleiskaavassa on tarkkaan läpikäyty hajarakentamisen sijoittuminen siten, että sen haittavaikutukset ympäristön ja maiseman kannalta ovat vähäiset. Kantvikin osayleiskaavassa on siis tarkasteltu hajarakennuspaikan soveltuvuuteen liittyvät edellytykset laajemmin, kuin yksittäinen rakentamislupa mahdollistaisi.

Osayleiskaavassa on turvattu maakuntakaavan kehittämisperiaatemerkinän mukaiset viheryhteystarpeet. Yhteydet on huomioitu yleismääräyksissä sekä osoitettu tarkemmin kaavamerkinnoin (/eko, viheryhteys-nuolimerkinnyt). Merkintöjen kaavamääräykset huomioivat myös niin sanotut pullonkaulakohtat, eli olevan rakenteen johdosta heikentyneet yhteydet. Osayleiskaavassa ekologiset yhteydet on turvattu osoittamalla mahdollisuuksien mukaan käytävä alueet lähivirkistysalueiksi (VL/eko) tai suojaviheralueiksi (EV/eko). Osayleiskaavassa on myös suojeltu ja säästetty rakentamiselta laajoja luonnon ydinalueita, jotka ovat ekologisen verkoston kannalta keskeisiä. Alueen ekologisilla yhteyksillä on näin ollen edellytykset toimia osana laajempaa ekologista ja virkistysverkostoa. Edellä mainittuja aluemerkinnoja (/eko, EV, VL, SL) sekä asuntoalueita (A, AP) koskevat kaavamääräykset edellyttävät maisematuotantoa. Näin on voitu turvata laajien liikkumismahdollisuuksien lisäksi myös alueen virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet sekä ylläpitää maisema- ja luontoarvoja. Tarkemmin osayleiskaavan vaikutuksia muun muassa ekologisiin yhteyksiin, kulttuuriperintöön ja maisemaan on arvioitu selostuksen kappaleissa 6.3 ja 6.5.

Osayleiskaavan yleismääräyksiin on ohjattu jatkosuunnittelua siten, että siinä huomioidaan luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen, ympäristön tilan parantaminen sekä vesiensuojelun edistäminen. Osayleiskaava myös kehittää merkittävässä määrin Kirkkonummen ranta-alueiden ja sisäsaariston virkistyskäytömahdollisuuksia ja matkailua. Lisäksi osayleiskaavassa on huomioitu Puolustusvoimien toimintaedellytykset.

Energia ja tekninen huolto

Kantvikin osayleiskaavaratkaisut edistävät ilmaston kannalta kestävästi energiajärjestelmään siirtymistä. Osayleiskaavaan on osoitettu uusi aurinkovoimatuotantoon tarkoitettu energiatuotannon alue (EN/au). Kantvikin alueella on myös Uudenmaan liiton geoenergiaselvityksen mukaan hyvä geotermisen energian potentiaali. Tämä on huomioitu kaavaselostuksessa.

Osayleiskaavan yleismääräys sallii sijoittaa asemakaavoitettaville alueille yhdyskuntateknisen huollon toiminnot. Näin tulevaisuudessa voidaan joustavasti huomioida yhdyskuntateknisen huollon verkostojen ja laitteiden

toimintamahdollisuudet ja kehittämistarpeet, joita alueella voi esimerkiksi olla lähi- ja hukkälämpöjen hyödyntämispotentiaali. Osayleiskaavan yleismääräyksissä hiilineutraalisuudesta on huomioitu jatkosuunnittelua ohjaten muun muassa energiatehokkuus rakennusten ja toimintojen sijoittamisessa ja rakentamisessa, uusiutuvat energianlähteet ja ylijäämäenergian käyttö sekä kiertotalous, jolla voidaan edistää kestävästä maa-aineshuoltoa.

5.5 Vertailu voimassa olevaan yleiskaavaan

Vertailtaessa Kirkkonummen yleiskaavaa 2020 sekä Kantvikin osayleiskaavaa keskenään on huomioitava, että yhdyskuntarakenteen suunnitteluperiaatteet ovat parissa vuosikymmenessä kehittyneet ja esimerkiksi tietoisuus autoriippuvaisten asuinalueiden haitoista ja kustannuksista on lisääntynyt. Tästä syystä osayleiskaavassa painotetaan kestäviä liikennemuotoja osayleiskaavan asuinalueiden toteutumisen edellytyksenä. Kantvikin osayleiskaava myös tehostaa maankäyttöä erityisesti yhdyskuntarakenteellisesti kannattavilla alueilla, eli Kantvikin taajaman keskeisimmillä alueilla sekä vahvistettavien ja kehitettävien joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueella.

Kirkkonummen yleiskaavaan 2020 verrattuna Kantvikin osayleiskaavassa osoitetaan enemmän asemakaavoituksella toteutettavia asuinalueita. Osayleiskaavassa asemakaavoitettaviksi asuinalueiksi on osoitettu muun muassa Pippurin ja Pippurniemen alueet, jotka yleiskaavassa ovat maaseutumaista asuin-aluetta (A-1). Myös maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) on osoitettu asemakaavoitettavaksi asuin-alueeksi. Yksi tällainen alue on pientalovaltaisten Sepänkannasten asemakaava-alueiden laajentumisalue, niin kutsuttu Sepänkannas IV.

Uutta asumista osoitetaan myös Strömsbyn rantaan yleiskaavan lähivirkistysalueiden (VL) tilalle. Nämä uudet asuin-alueet on tarkoitettu toteuttamaan Jollarannan asemakaavahankkeen myötä. On kuitenkin huomioitava, että vaikka Strömsbyn ranta-alue on yleiskaavassa virkistysaluetta, ei merenranta todellisuudessa ole ollut saavutettavissa rantaan rakentuneiden kiinteistöjen ja rannan vaikeakulkuisen maaston vuoksi. Jollarannan asemakaavoituksen yhteydessä on mahdollista asumisen lisäksi rakentaa merenrantaan aiempaa paremmin saavutettavaa, julkista ja virkistykseen tarkoitettua tilaa ja palveluita. Osayleiskaavassa siis mahdollistetaan Jollarannan alueelle seudullisesti merkittävä uusi vierasvenesatama.

Pääosa yleiskaavan pientalovaltaisista alueista on myös osayleiskaavassa osoitettu samankaltaisella aluemerkinällä (AP). Osa näistä AP-alueista on jo toteutunut asemakaavoin, kuten Sepänkannaksen alueet, ja osa on toteutunut vanhojen rakennusjärjestyksien mukaisesti siten, että rakennuspaikat ovat pinta-alaltaan verrattain reiluja. Osayleiskaavalla tavoitellaan näiden alueiden tiivistämistä. Myös osa yleiskaavan AP-alueista on osoitettu osayleiskaavassa A-alueiksi sallien monipuolisemman ja asemakaavoituksen yhteydessä tarkemmin tutkittavan tarkoituksenmukaisen rakennuskannan muodostumisen.

Kantvikin osayleiskaava myös täsmentää asemakaavoitettavien asuinalueiden aluerajauksia ottaen paremmin huomioon alueella sijaitsevat luontoarvot sekä ekologisten yhteyksien ja virkistysalueiden tilatarpeet. Osayleiskaavassa siis osoitetaan yleiskaavaan verrattuna aluevaraukset asumisen ja viheralueiden osalta tarkemmin. Osayleiskaavan viherrakenne noudattaa pääpiirteissään yleiskaavan viherrakennetta mutta paikoin asemakaavoitettavien asuinalueiden laajentumisen vuoksi myös lähivirkistysalueverkosto on osayleiskaavassa laajentunut.

Osayleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi osoitettujen alueiden määrä on pienentynyt verrattuna yleiskaavaan 2020, sillä suuri osa näistä alueista on vuosien saatossa muuttunut poikkeusluvin tai suunnittelutarveratkaisuina haja-asutusalueiksi. Nämä alueet on osayleiskaavassa osoitettu erillispientalojen asuin-alueiksi. Osayleiskaavassa on kuitenkin myös säilytetty laajoja alueita maa- ja metsätalouden käyttöön. Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu alueita luonnonsuojeluun enemmän. Näin suojelumerkinnot vastaavat tämän päivän mukaista tilannetta. Osayleiskaavassa on myös huomioitu yleiskaavaa tarkemmin teollisuus- ja työpaikka-alueiden suojaviheralueet, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet sekä alueen ekologiset yhteydet.

Kantvikin osayleiskaava ohjaa yleiskaavaa tarkemmin alueen hajakentämisen sijoittumista siten, että hajakentämistä on osoitettu osayleiskaavassa vain asumiseen tarkoitettuille alueille (AO, AT, AM), kun yleiskaavassa hajakentämistä sallitaan myös maa- ja metsätalousalueilla. Lisäksi osayleiskaavassa on ohjeellisen laskennallisen mitoituksen sijaan kiinteistökohtaisesti läpikäyty rakentamisen sijoittamisen edellytykset. Paikoin tarkastelu on tehty niin tarkkaan, että on voitu mahdollistaa alueidenkäyttölain 44 §:n soveltaminen osayleiskaavan AO-alueilla. Kaikkia yleiskaavan mukaisia laskennallisia hajakentämissä paikkoja ei näin ollen ole voitu osoittaa osayleiskaavassa muun muassa maisemallisista, ekologisista tai yhdyskuntarakenteellisista syistä johtuen. Osayleiskaavaan on myös merkitty selkein kaavamerkinnöin rakennuspaikan sijainti. Lisäksi selostuksen liitteessä 5 on taulukoitu rakennusoikeuslaskelmat kiinteistökohtaisesti. Näin ollen Kantvikin osayleiskaava on Kirkkonummen yleiskaavaa informatiivisempi ja palvelee paremmin rakennusvalvontaa sekä maanomistajia.

Osa yleiskaavan haja-asutusalueista myös säilyy entisellään tai niillä sallitaan lisärakentaminen vesihuoltoon liittymisen edellytyksenä. Osayleiskaavan erillispientalojen alueet (AO, AO-1, AO-3) ovat käytännössä siis olemassa olevan hajakentän tilanteen toteutusta, eli hajakentän rakennuspaikoista suurin osa on jo toteutunut poikkeusluvalla tai suunnittelutarveratkaisuin.

Tarkemmin aluekohtaisina eroavaisuuksina kaavojen välillä on Pilvijärven loma-asuntoalueen (RA-1) muutos kyläalueeksi, sekä suunnittelun alueen eteläosan yksityisten palvelujen ja hallinnon aluemerkin (PK) muutos hajakentän alueeksi. PK-merkintä on osoittanut yleiskaavassa aikoinaan rakennusliike Hakan koulutuskeskus Villa Upinniemen toimintaa. Rakennukset eivät enää ole kurssikeskuskäytössä, joten osayleiskaavaan alue on osoitettu erillispientalojen asuntoalueeksi. Tällä alueella osayleiskaava huomioi myös Puolustusvoimien suojavyöhykkeen.

5.6 Vertailu voimassa oleviin asemakaavoihin

Osayleiskaavan alueella sijaitsevien asemakaavojen maankäyttö ei varsinaisesti muutu osayleiskaavan hyväksymisen myötä. Osayleiskaava kuitenkin mahdollistaa pitkällä aikavälillä, osayleiskaavan tavoitevuoteen 2050 mennessä asemakaavamuutoksia erityisesti Kantvikin keskustan alueella. Asemakaavamuutoksien tavoitteena on täydentää ja tiivistää kaupunkirakennetta sekä joissain tapauksissa korvata olemassa olevia rakennuksia tehokkaammalla rakentamisella, kun rakennusten elinkaari päättyy.

Osayleiskaavalla mahdollistetaan myös Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2025-2028 mukaisesti Prikirannon, Hupisaaren sekä Pippurniemen asemakaavoitus.

5.7 Vertailu kehityskuviin

Osayleiskaava on laadittu kunnassa hyväksyttyjen kehityskuvien periaatteiden mukaisesti. Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa 2040 Kantvik osoitetaan lähipalvelukeskuksena, mikä tukee osayleiskaavassa osoitettua keskustatoimintojen alueen vahvistamista.

Kantvikin kehityskuvan 2040 (v. 2016) karttaesityksessä tutkittiin alustavasti erilaisia asumisen vyöhykkeitä osoittamalla keskusta-alue, kerrostalovaltainen alue, olemassa oleva ja tiivistyvä asuinalue sekä uudet asuinalueet. Osayleiskaavassa käytetyt vyöhykkeet pohjautuvat näihin ja kehityskuvan jälkeen valmistuneen liikennejärjestelmäsuunnitelman tarkentaviin tietoihin. Kehityskuvakartalla osoitettiin myös uudet asuinalueet, jotka osayleiskaavassakin on osoitettu. Osayleiskaavatyön jatkosuunnittelussa rakentamisen painopistettä on siirretty myös kohti Jollarannan aluetta, jotta kehityskuvan tavoitteet merellisyydestä on mahdollista toteuttaa osayleiskaavassa.

Kehityskuvan karttaesityksestä ilmenee viherrakenteen runko ja tärkeimmät ekologiset yhteydet ja virkistysreitit. Näille on osayleiskaavassa osoitettu tarkemmat sijainnit ja ne on osoitettu paikoittain hieman laajempina kuin kehityskuvakartalla. Kehityskuvassa osoitetut uudet liikenneyhteydet on niin ikään huomioitu osayleiskaavan ratkaisussa.

6 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoituksen vaikutusten arvioinnin kohteena on kaavan mahdollistama rakentaminen ja muu maankäyttö. Kaavan yksityiskohtaisuus ja ohjausvaikutus vaikuttavat siihen, kuinka yksityiskohtaisesti vaikutuksia arvioidaan. Ne ovat pitkälti sidoksissa kaavatasoon ja kaavan luonteeseen. Kantvikin osayleiskaava on kunnan asemakaavoitusta ja hajarakentamista ohjaava kaava. Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaisesti kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä seuraavat vaikutukset:

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

Alueidenkäytön suunnittelussa on selvitettävä yhteistyössä viranomaisten kanssa kaavan merkittävät vaikutukset myös muun muassa kansalliseen turvallisuuteen. Kantvikin osayleiskaavan eteläosaan on osoitettu suojavyöhyke ja merkinnän kaavamääräys on laadittu Puolustusvoimien kanssa. Kantvikin osayleiskaavassa on huomioitu alueidenkäyttölain 4a §, eli on turvattu maanpuolustuksen edellyttämät kehittämistarpeet ja varmistettu, ettei niistä vastaavien tahojen toimintamahdollisuuksia heikennetä.

6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Osayleiskaava mahdollistaa nykyiseen asukasmäärään suhteutettuna noin kaksinkertaisen määrän uusia asukkaita asemakaavoitettavaksi osoitettaville asuuntoalueille. Kaava mahdollistaa suunnittelualueelle monipuolisesti erilaisia asumistypologioita; keskustamaisista asumismahdollisuuksista pientalovaltaiseen asumiseen. Näin myös alueen tulevissa asemakaavoissa voidaan varautua asumistarpeiden muutoksiin ja elinkaariasumisen mahdollistamiseen. Osayleiskaavan reuna-alueet säilyvät haja-asutusalueina mahdollistaen maaseutumaisen asumismuodon suhteellisen lähellä Kantvikin keskustan palveluita.

Osayleiskaavan mahdollistamat maankäytön muutosten vaikutukset nykyisten asukkaiden elinoloihin ja -ympäristöön ovat paikoitellen huomattavia. Osa kehittyvistä alueista tiivistyy täydennysrakentamisen myötä ja osalle alueista toteutetaan täysin uutta rakentamista. Erityisesti Strömsbyn alueella uusien Prikirannan ja Jollarannan alueiden rakentumisella on vaikutuksia niin maisemaan kuin myös alueen asukkaiden elinoloihin ja -ympäristöön. Alueella ei nykyisellään ole ympärivuotista asutusta, joten vaikutukset näkyvät ennen kaikkea lisääntyvissä liikenne- ja matkailijamäärissä, palveluiden monipuolistumisena sekä alueen luonteen muutoksena.

Muutokset Strömsbyn alueella monipuolistavat ennen kaikkea alueen virkistys-, palvelu- ja asuntotarjontaa, joten kuntastrategian mukaista merellistä monimuotoista asumista sekä asumiseen ja merellisyyteen liittyviä palveluja ja virkistysmahdollisuuksia. Osayleiskaava mahdollistaa ennen vaikeasti saavutettavien ja vähäisellä julkisella käytöllä olevien merenranta-alueiden muutoksen merelliseksi asuin- ja palvelukeskittymäksi, joka on saavutettavissa pääkaupunkiseudulta kestävin liikennemuodoin. Näin Kirkkonummen merenranta-alueet aukeavat niin suunnittelualueen asukkaille kuin myös muille kuntalaisille ja matkailijoille merkittävästi aiempaa paremmin. Ideasuunnitelman mukainen aallonmurtaja, rantaa pitkin kulkeva rantaraitti sekä mahdolliset palvelut saunoineen ja rantaravintoloinen muuttavat myös alueen luonnetta. Kehitettävät merenranta-alueet tarjoavat myös ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksia paitsi rannassa myös viereisellä Kasabergetin mäellä, joka on osayleiskaavassa osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Tämä suojelualueen status antaa merellisyyden lisäksi lisäärvaa alueelle tarjoten luonnonläheisen asumisen lisäksi myös elämyksiä luonnossa.

Paikalliset asukkaat arvostavat luonnonläheisyyden lisäksi myös suunnittelualueen kulttuuri- ja maisema-arvoja. Nämä tekijät ovat myös merkittävä osa koko Kirkkonummen historiaa ja paikallista identiteettiä. Tulevissa asemakaavahankkeissa onkin kiinnitettävä erityistä huomiota ja pyrittävä kulttuuri- ja luonnonympäristöä kunnioittavaan suunnitteluun. Osayleiskaavan yleismääräyksissä edellytetäänkin uuden rakentamisen sovittamista maisemaan, olevaan rakennuskantaan ja luonnonolosuhteisiin koko suunnittelualueella.

6.1.1 Vaikutukset alueen virkistyskäyttöön ja matkailuun

Erityisesti Strömsbyn alueen kehittämisen myötä suunnittelualueelle odotetaan kohdistuvan myös kunnan ulkopuolelta merkittävää virkistys- ja matkailukysyntää. Osayleiskaavassa vastataan myös tähän kasvuun. Jollarannan kehittymisellä Kirkkonummen ranta-alueiden palvelu- ja virkistystarjontaa on osayleiskaavan myötä

mahdollista kehittää aiempaa paremmin. Osayleiskaavaratkaisut myös parantavat ranta-alueiden saavutettavuutta kestävin liikennemuodoin. Esimerkiksi lähikunnista tai pääkaupunkiseudulta voi alueelle saapua julkisella liikenteellä.

Kantvikin osayleiskaavan toteutumisella on näin ollen vaikutusta myös Porkkalanniemen alueelle kohdistuvaan seudulliseen virkistyskäyttöpaineeseen sitä keventäen, sillä osayleiskaava mahdollistaa Jollarannan kehittymisen myötä paremmin ja erityisesti kestävin liikennemuodoin saavutettavan seudullisesti merkittävän vierasvenesataman, joka tarjoaa monipuolisia palveluja niin veneilijöille kuin muillekin päiväkävijöille.

Myös kaava-alueen muut virkistysalueet ja ulkoilureittiverkostot tarkentuvat osayleiskaavassa. Näin on esimerkiksi Valkolammen alueella, jonne on mahdollista osayleiskaavan myötä toteuttaa virkistysreitti, yleinen uimaranta ja näköala- tai nuotiopaikka. Myös asukkaille tärkeät olemassa olevat luonto- ja virkistysalueet pääosin säilyvät suunnittelualueella. Osayleiskaavan mukaisille asemakaavoitettaville asuntoalueille (A, AP) sekä virkistysalueille on kaavamääräyksen osoitettu maisematyöluvan mukainen toimenpiderajoitus, jotta alueiden luonto- ja virkistysarvot voidaan turvata tulevaa asemakaavoitusta varten. Nämä virkistysalueet palvelevat ennen kaikkea lähialueen asukkaita mutta myös muita kuntalaisia ollen kuntastrategian mukaista luonnonläheistä ja viihtyisää asumista. Tällä on suuri merkitys ihmisten elinoloihin ja hyvinvointiin, sillä tutkimusten mukaan viheralueilla on merkittäviä palautumista ja henkistä hyvinvointia edistäviä vaikutuksia.

6.1.2 Liikennevaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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

Osayleiskaavalla tavoitellaan tuntuvaa asukasmäärän lisäystä, jotta kustannustehokkaiden ja toimivien joukkoliikenneyhteyksien kehittäminen olisi suunnittelualueella mahdollista. Osayleiskaavan mukainen maankäytön toteutus tekee mahdolliseksi, että yhä useamman asukkaan lähellä kulkee tulevaisuudessa palvelutasoltaan houkutteleva bussivuoro. Uusien ja tiheämpien joukkoliikenneyhteyksien myötä yksityisautoilun tarve vähenee ja näin voidaan edistää autottoman elämäntavan mahdollisuuksia. Tämä myös sitoo suunnittelualueen yhä tiiviimmin osaksi kestävästä liikkumisesta vyöhykettä, jolla on merkittävä myönteinen vaikutus alueen liikenneturvallisuuteen sekä liikennemääriin. Myös virkistysalueiden ja niiden saavutettavuuden kehittyminen vähentää osaltaan liikennevirtoja, kun monipuolisia virkistysalueita on kävely- ja pyörämatkan päässä.

Suunnittelualueen haja-asutusalueilla päivittäisiä liikkumistarpeita hoidetaan jatkossa todennäköisesti kuitenkin pääosin autolla, sillä tilastollisesti matkan pituuden ollessa yli kolme kilometriä, tehdään henkilöautolla jo merkittävä osa matkoista. On myös huomioitava, että väestönkasvu väistämättä aina aiheuttaa liikennemäärien kasvua, sillä muutokset liikkumisasenteissa ovat yleisestikin haastavia. Liikenneväylien liikennemäärien kasvu, erityisesti Upinniementiellä on osayleiskaavan haittavaikutus. Haittaa voidaan vähentää sujuvilla joukkoliikenne- sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksillä muodostamalla niistä toimiva verkosto. Tulevaisuudessa myös erilaiset uudet liikkumisen ratkaisut ja joukkoliikenteen kehittyvät ratkaisut kuten robottibussit voivat vähentää yksityisautoilun määrää, mutta näiden toteutumista ja vaikutuksia on tässä yhteydessä haasteellista ennustaa.

Henkilöautoiluliikenteen kasvulla on kielteisiä vaikutuksia ruuhkautumisen lisäksi myös suunnittelualueen liikenneturvallisuuteen. Liikennemäärien kasvun myötä lisääntyy myös liikenteestä aiheutuva melu ja ilmanlaadun epäpuhtaudet. Meluvaikutukset eivät ennusteiden mukaan kuitenkaan kohoa liian suuriksi. On myös huomioitava, että melunsuojauksen tarve tutkitaan aina asemakaavoituksen yhteydessä. Tulevaisuudessa sähköautojen yleistyessä liikennemelun ja pienhiukkasten määrä myös vähenee. Lisäksi jatkosuunnittelussa on hyvä huomioida, että ajonopeuksien alentaminen on yksi kustannustehokkaimmista keinoista parantaa liikenneturvallisuutta ja torjua melua.

Kestävien liikennemuotojen saavutettavuudella on erityisesti lasten ja nuorten sekä ikäihmisten elinoloihin merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia, sillä autovyöhykkeellä itsenäisen liikkumisen edellytykset eivät toteudu yhtä hyvin kuin tiiviimmässä kaupunkirakenteessa. Myös arkiliikunta jää vähemmälle, kun etäisyydet ovat pitkät. Näin ollen autoriippuvuudesta voi aiheutua myös sosiaalisia vaikutuksia, jotka ilmenevät muun muassa lasten ja nuorten elinpiirin kaventumisena, työikäisten kunnon rapistumisena tai ikääntyneiden eristäytymisenä. On myös huomioitava, että pitkät etäisyydet ovat näkymätön, mutta merkittävä este ikäihmisille tai pienten lasten kanssa liikkuville. Kantvikin osayleiskaavassa on nostettu joukkoliikenteen kehittämisen lisäksi keskiöön myös turvallisten jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kehittäminen. Asemakaavoituksen myötä myös esimerkiksi

suunnittelualueen eteläisimmille asuntoalueille edellytetään turvallisia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Tähän ohjaa osayleiskaavan yleismääräys.

Upinniementien ja Sokeritehtaantien liikennemääriin ja liikenneturvallisuuteen vaikuttaa merkittävästi myös suunnittelualueen ulkopuoliset liikennehankkeet. Alueella nykyisin kulkevan raskaan liikenteen määrä vähenee, kun vaihtoehtoinen yhteys ja liittymä kantatielle 51 saadaan toteutettua suunnittelualueen viereisiltä teollisuusalueilta. Tähän ei kuitenkaan Kantvikin osayleiskaavasunnittelulla voida niinkään suoranaisesti vaikuttaa.

6.1.3 Ympäristöhäiriöt

Alueella on tällä hetkellä teollisuutta ja satamatoimintaa, jonka säilyminen alueella mahdollistetaan osayleiskaavalla. Teollisuus- ja satamatoiminta voivat aiheuttaa uusille asuinalueille jonkin verran häiriötä. Esimerkiksi sataman kipsikuljetuksista ja lastaus- ja purkutoiminnasta aiheutuu pölyä ja jonkin verran myös melua. Pöly on hiukkaskooltaan kuitenkin niin suurta, ettei se aiheuta terveydelle vaaraa, vaan haitta on lähinnä esteettinen. Pölypitoisuuksia ja -laskeumia on selvitetty ja mallinnettu Prikirannan asemakaavoituksen yhteydessä (Ramboll Finland Oy, 2012). Selvityksen mukaan toimintojen yhteensovittamisessa ei ole merkittäviä ongelmia. Ottaen vielä huomioon, että selvityksen laatimisen jälkeen sataman kivihiilikuljetukset ovat loppuneet, eli hiilipölyn aiheuttama haitta on poistunut. Kivihiilen käsittelyyn liittyvä toiminta oli alueen merkittävin pölylähde. Myös kipsituotteiden valmistustoiminnasta aiheutuu jonkin verran pölyämistä, mutta selvityksessä sen arvioitiin rajoittuvan vain tehtaan alueelle. Myös katupöly voi ajoittain nostaa pitoisuuksia alueella, mutta tämä on hetkittäistä ja hyvin paikallista.

Ilmanlaadun lisäksi Prikirannan asemakaavoituksen yhteydessä on selvitetty ja mallinnettu Strömsbyn sataman, kipsilevytehtaan sekä betonitehtaan aiheuttamia melutasoja lähiympäristöön alueelle (Ramboll Finland Oy, 2013). Selvityksen mukaan päiväajan ulko-oleskelualueiden ohjearvo 55 dB ylittyi vain teollisuustonttien välittömässä läheisyydessä ja noin 30-40 metrin etäisyydellä Strömsbyntiestä. Lisäksi on huomioitava, että sataman toiminta on muuttunut selvityksen laadinnan jälkeen, kun kivihiilikuljetukset ovat loppuneet alueella. Tarkemmassa suunnittelussa, mikäli asutusta suunnitellaan lähelle teollisuustoimintaa ja 55 dB ylittäviä alueita, on pyrittävä torjumaan melua asuntojen ulkoalueilta joko rakennusmassoittelun tai tonttikohtaisten meluaitojen avulla.

Osayleiskaavan yleismääräyksissä on huomioitu ympäristöhäiriöiden huomioiminen. Määräysten mukaan tarvittaessa asemakaavoitettavalle alueelle on laadittava melu- ja/ tai ilmanlaatuselvitys siten, että valtioneuvoston antamat melutasot koskevat ohjearvot (993/1992) ja Ilmanlaatu koskevat ohjearvot (38/2011) eivät ylitä alueilla niiden eri toteuttamis- ja tuotantovaiheissa. Lisäksi yleismääräys huomioi hajakentämisen alueet, eli rakennettaessa asuinrakennuksia asemakaavojen ulkopuolelle on niitä koskevat meluntorjuntatoimenpiteet ja ilmanlaatu tarvittaessa otettava huomioon lupakäsittelyssä.

On myös huomioitava, että sataman ja tehtaiden toimintaa säätelee ympäristölupa, jonka edellytysten toteuttaminen varmistaa, ettei toiminnasta koidu terveydellistä haittaa. Viime vuosina lähialueelle on hakeutunut kiertoaloutta harjoittavia tuotannon- ja varastoinnin yrityksiä. Myös tätä toimintaa on säädelty ympäristönsuojelulaissa.

6.1.4 Vaikutukset palvelutarjontaan

Lisääntyvällä asukasmäärällä ja kehittyvillä alueilla on myönteinen vaikutus Kantvikin alueen palvelutarjontaan. Vuonna 2025 Kantvikin taajaman palvelutarjonta on laadulliselta tasoltaan tyydyttävä. Alueella sijaitsee välttämättömät lähipalvelut; alakoulu, päiväkodit ja päivittäistavarakauppa. Asukasmäärän kaksinkertaistuminen mahdollistaa niin julkisten kuin kaupallistenkin palveluiden monipuolistumisen ja kehittymisen. Osayleiskaava luo esimerkiksi edellytykset toiselle elintarvikemyymälälle ja uudelle päiväkodille. Jollarannan ja Strömsbynlahden alueille on mahdollista pienvenesataman ja vierasvenesataman yhteyteen kehittää veneilytoimintaan liittyviä oheispalveluja; esimerkiksi ravintoloita, sesonkiin painottuvia pop-up-liikkeitä sekä veneilyyn liittyvää vähittäiskauppaa. Lähipalveluiden lisääntymisellä on positiivinen vaikutus ihmisten elinympäristöön ennen kaikkea liikkumisen tarpeen vähenemiseen. Palvelut myös lisäävät aktiivista kanssakäymistä ja tuovat elävyyttä alueelle.

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

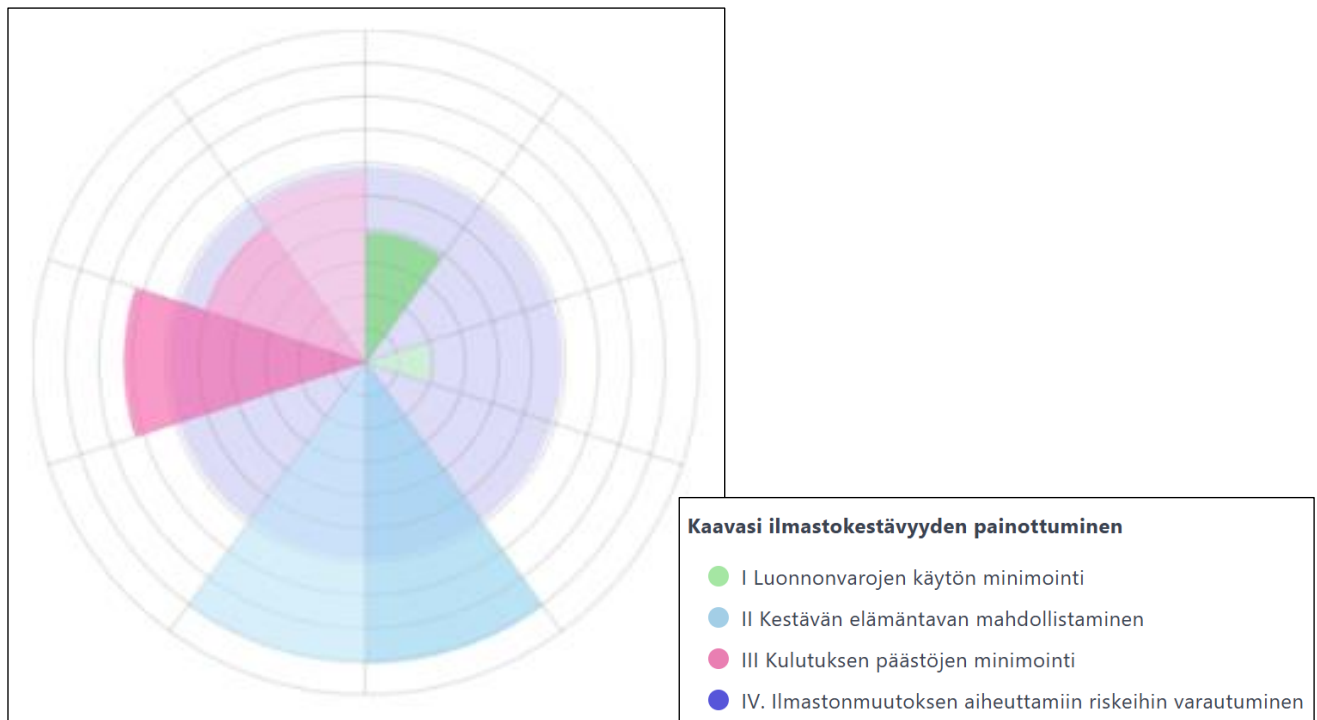
Osayleiskaavan toteutumisen vaikutukset maa- ja kallioperään ovat paikallisia ja liittyvät erityisesti asemakaavoitettavien alueiden rakentamiseen. Rakentamisen seurauksena joudutaan paikoin tekemään louhintoja, täyttöjä sekä massanvaihtoja. Esimerkiksi Jollarannan pienvenesataman edellyttämä aallomurtaja ja laiturirakenteet edellyttävät vesilain mukaista lupaa. Sijoittamalla kyseinen toiminta Jollarannan alueen rantaan ei toimintaa varten tarvitse suorittaa ruoppauksia. Osayleiskaavan yleismääräyksissä myös kiertotalous on huomioitu, siten

että asemakaavoituksessa ja rakentamisessa on tavoiteltava alueella syntyvien kiviaineksen ja maamassojen hyödyntämistä alueella. Koska kokonaan uusien alueiden yksityiskohtaisempi suunnittelu toteutetaan laatimalla asemakaava, ei osayleiskaavan kautta voida asettaa kovin tarkkoja määräyksiä alueen tavoiteasettelulle eikä toteuttamistavalle.

6.2.1 Vaikutukset ilmastoon

Osayleiskaavatyön valmisteluvaiheessa on laadittu ilmastovaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy, 2022). Arvioinnin suositukset jatkosuunnitteluun ovat keskeisesti vaikuttaneet laadittuihin kaavaratkaisuihin. Selostuksen liitteessä 11 on tarkemmin esitetty, miten osayleiskaavaratkaisussa on huomioitu ilmastovaikutusten arvioinnin mukaiset suositukset.

Valmisteluaineiston arvioinnin lisäksi osayleiskaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu ilmastokestävän kaavoituksen KILVA-työkalun avulla. KILVA on Pirkanmaan ELY-keskuksen johtaman hankkeen kehitystyön tulos. Työkalun tarkoituksena on pyrkiä ilmaston kannalta positiivisilla ratkaisuilla keräämään mahdollisimman täydet värikerät arvion lopputuloksena muodostuvaan sektorikaavioon. Kaavion sektorit on rakennettu Suomen Ympäristökeskuksen laskentamenetelmän pohjalta siten, että ne vastaavat niitä päästöjä, jotka kytkeytyvät yhdyskuntarakenteeseen liittyviin päästölähteisiin. Sektorikaaviosta näkee annettujen vastausten perusteella kaavan vahvuudet ja heikkoudet. Mitä täydemmät sektorit, sitä paremmin asiat on huomioitu ilmaston kannalta. Ilmastomuutokseen sopeutuminen taas esitetään kuvion päälle piirtyvänä sinisenä värialueena. Mitä vahvemmin sopeutuminen on huomioitu, sitä isompi osa kuviosta peittyy. Kantvikin osayleiskaavan sektorikuvio on esitetty kuvassa 48.



Kuva 48. Kantvikin osayleiskaavan KILVA-arvion mukainen sektorikaavio.

KILVA-työkalun lähtökysymyksenä on kysymys suunnittelualueen suhteesta olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kysymys on erittäin tärkeä, sillä suurin ilmatoratkaisu tehdään valittaessa kaavoitettavan alueen sijaintia. Kantvikin osayleiskaava-alue on laaja, ja se osaltaan täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja osaltaan laajentaa sitä. Osayleiskaavassa uudet asemakaavoitettavat asuinalueet on sijoitettu pääosin tiiviisti lähelle olemassa olevaa tai osayleiskaavan myötä kehitettävää joukkoliikennekäytävää. Suunnittelualueen olemassa olevan rakenteen sekä suunnittelualueen kulttuuri- ja luontoarvojen sekä maakunnallisesti tärkeiden ekologisten yhteyksien huomioiminen on ohjannut mutta myös rajoittanut osayleiskaavasunnittelua niin, että uutta rakentamista ei ole voitu osayleiskaavassa keskittää yksinomaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen eli Kantvikin keskustan alueelle. Pääosa suunnittelualueesta sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reuna-alueelle. Osayleiskaava siis kehittää olemassa olevaa mutta myös laajentaa nykyistä rakennettua aluetta

kytkeytyen kuitenkin tarkoituksenmukaisesti osaksi olemassa olevaa rakennetta. KILVA-arvion mukaan osayleiskaavan sijainti siis vaikeuttaa jonkin verran ilmastokestävän ratkaisun saavuttamista.

Osayleiskaavan myötä joudutaan siis myös raivaamaan metsää ja muokkaamaan maata ja rantoja rakentamisen tieltä aiheuttaen hiilinielujen ja -varastojen poistumaa. Yleisesti ottaen uuden alueen rakentaminen on aina ilmaston kannalta huono ratkaisu. Tämän vuoksi osayleiskaavassa on yleismääräyksiä pyritty huomioimaan keinot hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi. Hiilineutraalisuus tarkoittaa, että hiilidioksidipäästöjä tuotetaan korkeintaan sen verran kuin niitä voidaan sitoa ilmakehästä hiilinieluihin.

Laaditun KILVA-arvioinnin mukaan ilmastokestävyyden teemoista Kantvikin osayleiskaavan vahvuuksia ovat **kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi, kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen** sekä **alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen**. Kulkumuotojakauman painottaminen kohti kestävyyttä tarkoittaa käytännössä pyrkimystä supistaa henkilöautoliikenteen osuutta matkoista suhteessa kävelen, pyörällä tai (vähäpäästöisellä) joukkoliikenteellä kuljettuihin matkoihin. Erityisesti muutosmahdollisuus painottuu lyhyen etäisyyden (alle 3 km) matkoihin. Tämä on tärkeä, sillä tieliikenne on suurin päästösektori myös Kirkkonummella, yli puolet kunnan kasvihuonepäästöistä on peräisin liikenteestä.

Kestävän liikkumisen priorisointi on siis huomioitu koko osayleiskaavaratkaisun perustana ja sen toteutuminen on varmistettu kaavamääräyksiin. Osayleiskaavassa on osoitettu jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikennedyteyhteyksien yhteystarpeet ja kehittämisvyöhykkeet. Lisäksi osayleiskaavan alueidenkäyttöratkaisut on tehty siten, että kestävä liikkuminen verkostolla on edellytykset suunnittelualueella myös toteutua.

Toinen osayleiskaavan vahvuus on kestävien ratkaisujen mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen. Osayleiskaavalla siis mahdollistetaan laaja monipuolinen viheralueverkosto sekä virkistymisen ja viihtymisen mahdollistavia alueita ja toimintoja. Osayleiskaava myös hyödyntää ja säilyttää alueen omaleimaisuutta ja kerrostunutta historiaa. Kestävän elämäntavan mahdollistamisessa keskeistä on virkistysmahdollisuuksien ja viihtyisien paikkojen saavutettavuus. Ne lisäävät viihtyisyyttä ja vähentävät arjen matkojen tarvetta mahdollistaen autottoman elämäntavan.

Huolimatta osayleiskaavan panostuksista kestävien liikennemuotojen edistämiseen Kantvikin osayleiskaavan heikkoutena on lisääntyvä autoliikenne, sillä muutokset ihmisten liikenneasenteissa ovat myös haastavia. Tästä syystä suunnittelualueen tarkemmassa jatkosuunnittelussa, eli asemakaavoissa on tehtävä ratkaisuja, jotka vähentävät yksityisautoilua. Näitä ratkaisuja ovat esimerkiksi ohjaamalla autoliikenteen reitit kiertämään asunto- ja muut kohdealueet ulkokehältä, kun puolestaan kestäville liikenteelle ohjataan suorat ja nopeammat reitit. Tämä myös lisää asuinalueiden viihtyisyyttä ja liikenneturvallisuutta sekä mahdollistaa tehokkaamman maankäytön. Myös kestävien liikkumismuotojen reittien viihtyisyyteen ja laatuun on tarkemmassa suunnittelussa panostettava. Tärkein keino priorisoida jalankulkua, pyöräilyä ja muuta kestävä liikkumista on se, että reitit suunnitellaan ja toteutetaan mahdollisimman lyhyiksi, esteettömiksi ja houkutteleviksi sekä turvallisiksi suhteessa autoilun reitteihin. Huomiota on kiinnitettävä myös joukkoliikenteen pysäkkien sijoittumiseen. Lisäksi yhteiskäyttöautoille ja pyöräpysäköinnille on varattava tarkemmassa suunnittelussa tilaa.

Lisääntyvän liikenteen lisäksi myös metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen menetys korostuu KILVA-arviossa osayleiskaavan heikkoutena. Osayleiskaavassa osoitetaan uusia asuinalueita myös rakentamattomille metsäisille alueille. Tämä johtaa väistämättä alueen maaperän muokkaamiseen sekä metsien raivaamiseen. Kokonaisuutena kaavaratkaisussa on pyritty säilyttämään hiilinieluja mahdollisimman paljon, toisin sanoen metsäkaatoa on pyritty minimoimaan. Lähivirkistysalueeksi on osoitettu merkittävät määrät suunnittelualueesta.

Hiilinieluina ja -varastoina toimivien metsien lisäksi hiiltä sitoo muukin kasvillisuus. Osayleiskaavan jatkosuunnittelussa tavoitteena onkin oltava, ettei kasvipeitteisen alan määrä merkittävästi vähene, sillä ilmastohyödyt ovat suoraan riippuvaisia vihreän määrästä. Olevan viherrakenteen säilyttäminen on oltava asemakaavoissa ensisijainen vaihtoehto, sillä arvokkaimpia hiilivarastoja ovat puustoiset ja muut luonnontilaisen kaltaiset alueet. Osayleiskaavan yleismääräyksiin on pyritty ohjaamaan jatkosuunnittelua siten, että rakentamiseen ja virkistysalueiksi osoitetuilla alueilla edistettäisiin viherrakenteen määrää ja vahvistumista esimerkiksi viherkerrointa käyttämällä. Viherpinta-alan moninaiset hyödyt ovat asuinalueiden viihtyisyyden ja hiilen sidonnan lisäksi tärkeitä myös tulevaisuuden ilmasto-oloissa esimerkiksi hulevesien hallinnassa, lämpösaarekeliön vähentämisessä sekä biodiversiteetin edistämässä.

KILVA-arvioinnin mukaan ilmastokestävyyden teemoista Kantvikin osayleiskaavan kolmanneksi vahvuudeksi korostunut teema oli alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen. Osayleiskaavatyössä on tarkasteltu, mitä muutoksia ilmastomuutos aiheuttaa suunnittelualueella lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Lisäksi on kartoitettu alueen ilmastomuutokselle alttiit ja herkat ominaispiirteet, joita ovat esimerkiksi vettä läpäisemättömän pinta-alan määrä ja kasvu, alavat maat, kapeat ekologiset yhteydet, vesistöjen läheisyys sekä

rakennuskannan ominaispiirteet. Tarkemmin osayleiskaavan vaikutuksista hulevesiin ja tulvariskiin on selostettu seuraavassa kappaleessa.

6.2.2 Vaikutukset hulevesiin ja tulvariskiin

Ilmastomuutos aiheuttaa jatkossa yhä enemmän äärevöityviä sääolosuhteita, kuten rankkoja sateita ja tulvia. Tästä syystä ilmastomuutoksen vaikutuksille alttiita alueita ovat erityisesti ranta-alueet ja paljon pinnoitettua maanpintaa sisältävät alueet. Kantvikin osayleiskaavatyössä on laadittu yleiskaavatasoinen hulevesi- ja tulvaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2025), jossa on arvioitu osayleiskaavan mukaisen maankäytön vaikutuksia hulevesien määrään ja laatuun kaavan vaikutusalueella sekä tarkasteltu tulvariskialueita. Selvityksen mukaan maankäytön muutoksen vuoksi hulevesien laatu ja määrä muuttuu. Määrä kasvaa erityisesti uusilla asemakaavoitettavilla alueilla, jonne rakentuu uutta katuverkostoa, rakennuksia, eli rakennettua ja läpäisemättömää pintaa muodostuu lisää (kuva 49). Hulevesien määrä lisääntyy myös ilmastomuutoksen tuoman vaikutuksen myötä.

Hulevesiselvityksen mukaan kaava-alueella rakentamisen seurauksena läpäisemättömän pinnan osuus kasvaa etenkin Strömsbyn ja Pippurin alueilla, jonne on osayleiskaavassa osoitettu uutta verrattain tiivistäkin rakentamista. Näillä alueilla läpäisemättömän pinnan osuuden on arvioitu kasvavan 6–23 %-yksikköä, joten hulevesistä aiheutuva kuormitus tulee kasvamaan paikoin merkittävästikin. On kuitenkin huomioitava, että valuma-alueiden pinta-alat vaikuttavat tunnuslukujen laskentaan. Pinta-alaltaan laajalla alueella tunnusluvun suhteellinen muutos jää helposti vähäisemmäksi, kun taas pienellä alueella muutos korostuu herkemmin. Osuus myös vaihtelee muutosalueen maankäyttötyypin mukaan.

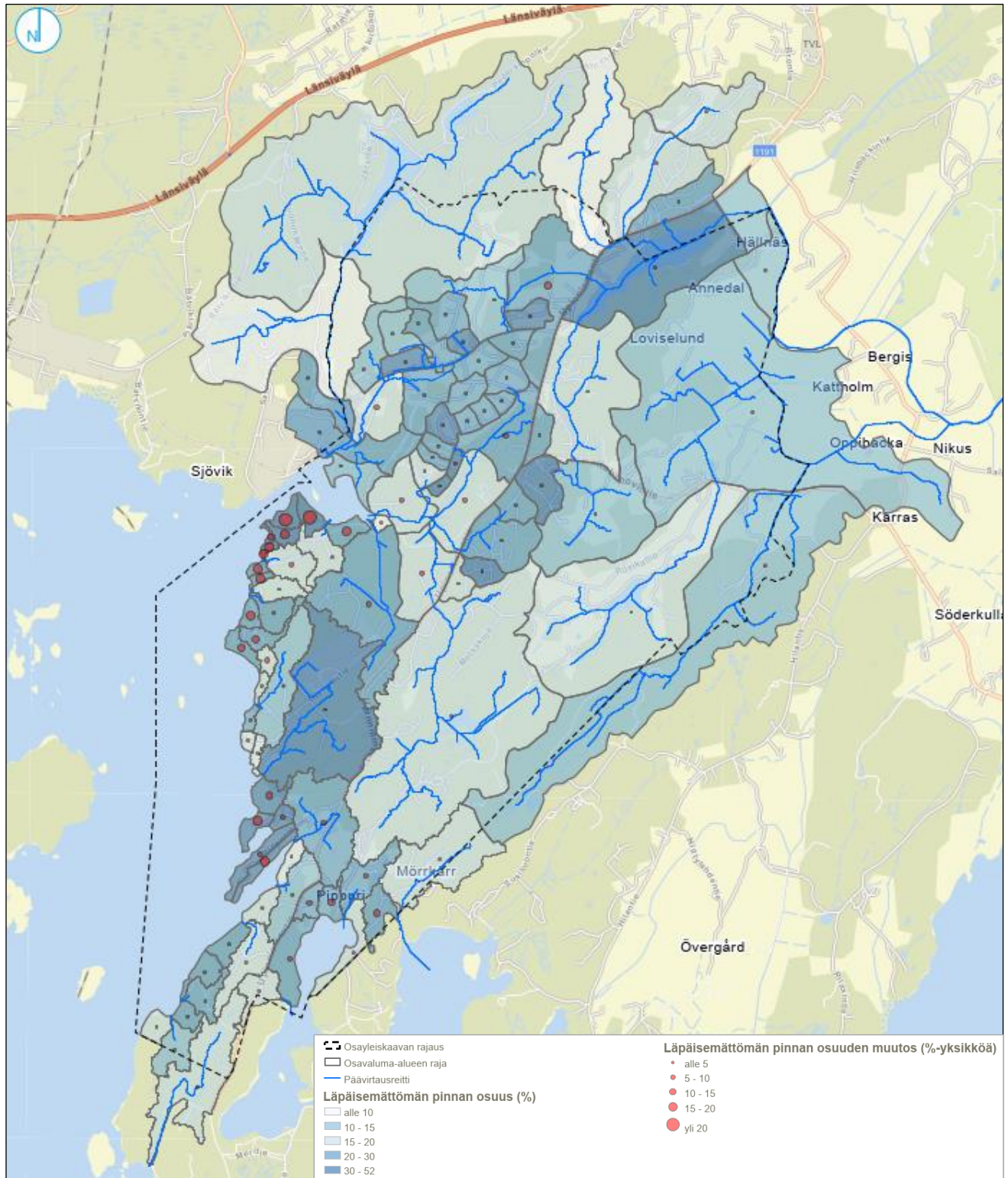
Strömsbyn alueella muodostuvat hulevedet sisältävät myös enemmän epäpuhtauksia. Epäpuhtaudet hulevesissä tulevat yleisestikin lisääntymään kasvavan liikenteen myötä. Pientaloalueilla muodostuvat hulevedet ovat laadultaan suhteellisen puhtaita mutta runsaimmillaan ne voivat aiheuttaa ongelmia huuhtoessaan muilta pinnoilta ja virtausreiteiltä mukaansa kiintoainesta ja epäpuhtauksia. Hulevesien hallinnantarvetta arvioitiin selvityksessä sekä laadullisen että määrällisen kehittämisen tarpeista. On syytä korostaa, että laadullisen hallinnan hulevesirakenteessa saavutetaan myös määrällisen hallinnan tavoitteita ja myös toisin päin. Laadullisen hallinnan tarve määritettiin koskemaan laadullisen mallinnuksen tulosten perusteella esiin nousseita korkean pitoisuuden valuma-alueita. Laadullista hallintaa on kehitettävä erityisesti herkkiä vesistökohteita sisältävillä valuma-alueilla.

Hulevesiselvityksessä esitettiin kerran viidessä ja sadassa vuodessa toistuvien sateiden vaikutuksesta tulvivat alueet. Osayleiskaavassa nämä alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Lisäksi tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava näiden alueiden toimivat tulvareitit, jotta ne toimivat asianmukaisesti myös alueen rakentuessa eivätkä aiheuta ongelmia tulevaisuudessa. Tähän ohjaa osayleiskaavan yleismääräys hulevesistä.

Selvityksessä tunnistettiin päävirtausreittien varrelta keskitettyyn hulevesien hallintaan soveltuvia kohteita sekä topografisen toteutettavuuden että hallinnan tarpeellisuuden suhteen. Tuloksena laadittiin osayleiskaavatasoinen hulevesien hallinnan sijoittelu. Sijoittelussa pyrittiin huomioimaan myös kohteiden huollettavuuden edellyttämä tavoitettavuus. Hulevesien hallinnanrakenteiden sijoittuminen suunnittelualueella on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 10.

Osayleiskaavan hulevesiä koskevalla yleismääräyksellä vähennetään kasvavien hulevesien haitallisia vaikutuksia. Hulevesimääräys ohjaa niiden ekologiseen käsittelyyn. Määräyksen mukaan hulevesiä ei tule johtaa puhdistamattomina vesistöihin, vaan ne tulee pidättää ja imeyttää asemakaavoissa osoitettavilla tonteilla ja korttelialueilla. Alueiden asemakaavoituksen yhteydessä on lisäksi laadittava tarkennetut asemakaavakohtaiset hulevesien hallinnan suunnitelmat, jossa on esitetty järjestelmien tarkempi muotoilu, mitoitus ja sijoittaminen. Lisäksi jatkosuunnittelussa on hyvä huomioida, että yleisille alueille suunniteltavat hulevesiratkaisut saataisiin käyttöön jo alueen rakentumisvaiheessa. Tämä on tärkeä, sillä rakentamisen aikaisilla hulevesillä on suurempi vaikutus veden laatuun kuin valmiiksi rakennetuilla alueilla. Rakentamisen aikana eroosio on suurinta ja hulevesien laatu on huonoimmillaan, kun alkuperäinen kasvillisuus on raivattu eikä lopullisen tilanteen mukaisia pintoja ole vielä viimeistelty. Rakentamisvaiheessa hulevesien aiheuttama vesistökuormitus voikin olla moninkertainen rakentamisen jälkeiseen tilanteeseen verrattuna.

Muuttuvien hulevesiolosuhteiden lisäksi osayleiskaavatyössä selvitettiin meriveden pinnan noususta aiheutuva tulvariski (Ramboll Finland Oy, 2025). Jo yleisen merivesitulvan aikana merenpinta nousee pitkälle Sokerimestarintien ja Upinniementien väliselle kosteikkoalueelle sekä Hupisaarentielle. Osayleiskaavan kaavamääräyksissä on huomioitu alin rakentamiskorkeus riskialueilla. Tarkemmassa suunnittelussa on lisäksi erityistä huomiota kiinnitettävä meritulvariskiin, sillä asemakaavoitettavat Prikirannan ja Hupisaaren alueet sijaitsevat alavilla merenranta-alueilla. Selvityksessä esitetään ratkaisuna korkeita pengerryksiä katu- ja korttelirakentamisen osalta. Alavilla alueilla katujen rakentaminen tulvaturvalliseen korkeusasemaan voi vaatia paikoin huomattavaakin pengertämistä suhteessa lähtötilanteen maanpinnan tasoon.



Kuva 49. Kantvik osayleiskaavan tuoma muutos läpäisemättömän pinnan osuuksiin (Ramboll Finland Oy, 2025)

6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Osayleiskaavassa on huomioitu alueen luonnon erityispiirteet ja monimuotoisuus sekä arvokohteet. Lähiympäristön muutokset voivat kuitenkin olla suuriakin. Asemakaavoituksen ja rakentamisen myötä kehitettävien alueiden luonnonympäristö muuttuu paikoin voimakkaasti, mikä tarkoittaa muun muassa tavanomaisten metsä- tai peltoympäristöjen häviämistä. Rakentaminen köyhdyttää luonnon kasvillisuutta ja muuta eliöstöä nimenomaan paikallisesti. Lisääntyvällä liikenteellä ja virkistyskäytöllä on myös vaikutusta suunnittelualueen eliöstöön, sillä liikenteen melu ja törmäysriski kasvaa, aiheuttaen häiriötä eläimiin. Myös alueen lisääntyvä virkistyskäyttö voi häiritä eläinlajeja sekä vaikuttaa luontotyyppien kasvillisuuden kulumisherkkyyteen. Haitallisia vaikutuksia voidaan merkittävästi vähentää tiedottamalla ihmisiä muun muassa arvokkaista alueista, lintujen pesimäajoista sekä maaston kulumisherkkyydestä.

6.3.1 Vaikutukset luonnon arvokohteisiin

Luontoselvitysten mukaiset arvokkaat luontokohteet on osoitettu Kantvikin osayleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävänä alueina (luo). Nämä kohteet kasvi- ja eläinlajeineen säilyvät sijoittuen pääosin osayleiskaavassa luonnonsuojelu- ja lähivirkistysalueille (SL, VL).

Osa kohteista sijoittuu myös osittain asemakaavoitettaville asuntoalueille (A, AP) sekä työpaikka-alueille (TP). Tämä ei kuitenkaan kaikkialla suoranaisesti heikennä luontokohteiden säilymistä, sillä esimerkiksi asumisen alueet sisältävät myös metsäisiä ja puistomaisia lähivirkistysalueita. Luontokohteiden turvaaminen suunnitellaan näillä alueilla yksityiskohtaisemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Kohteet myös tullaan inventoimaan tarkemmin asemakaavavaiheessa. Tarkemman inventoinnin pohjalta arvioidaan ja sovitetaan yhteen osayleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö ja luontoarvot. Tästä syystä asemakaavoitettavilla asuntoalueilla maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista.

Metsäalueiden kaavamerkinnot on räätälöity osayleiskaavassa niiden erityispiirteiden mukaan. Niinpä esimerkiksi osayleiskaavassa osoitetut ympäristöarvoiltaan tärkeät metsäalueet (MY) pyrkivät osaltaan varmistamaan toimivien ekologisten yhteyksien säilymisen. Näiden alueiden kaavamääräyksissä rajoitetaan muun muassa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä luonnonympäristön kannalta merkittävillä alueilla, mutta lainsäädännön vuoksi määräykset eivät kuitenkaan estä metsätalouden harjoittamista. Näin ollen lainsäädännöstä johtuen ei voi täysin sanoa, että luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät luontoarvot olisivat täysin turvattuja metsätalousvaltaisilla alueilla.

6.3.2 Vaikutukset alueen ekologisiin yhteyksiin

Ekologisten yhteyksien sijainti on tarkentunut osayleiskaavaa varten laaditussa selvityksessä (Luontotieto Keiron Oy, 2014). Uusimaa-kaavan 2050 mukainen yhteystarve on huomioitu ja turvattu osayleiskaavan maankäytössä säilyttämällä laajat metsäiset ydinalueet ja viheryhteydet rakentamattomina, SL-, VL/eko sekä MY-aluemerkinnöin. Nämä yhteydet palvelevat luonnollisesti myös virkistystä. Myös osayleiskaavan suojaviheralueet (EV/eko) toimivat ekologisina yhteyksinä ydinalueiden välillä.

Uudet asumisen alueet heikentävät kuitenkin aina olemassa olevia ekologistia yhteyksiä. Ekologisten yhteyksien edellyttämät tilatarpeet tulevat siis osayleiskaavan toteutuessa jonkin verran kaventumaan, sillä rakentamiseen osoitetun pinta-alan tarve kasvaa. On kuitenkin huomioitava, että myös asumiselle osoitetut alueet (A, AP) pitävät sisällään virkistys- ja puistoalueita. Lisäksi asemakaavoitettavia alueita koskevan yleismääräyksen mukaan alueilla on turvattava riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistys- ja puistoalueet sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Nämä yhteydet toimivat myös ekologisen verkoston yhteyksinä. Näin asemakaavoitettavien alueiden osalta ekologisten yhteyksien turvaaminen taataan entistä yksityiskohtaisemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Uusien asumisen alueiden lisäksi uusien katuverkostojen rakentaminen sekä esimerkiksi uusi aurinkovoima-
tuotantoon tarkoitettu energiatuotannon alue (EN/au) voivat osaltaan heikentää suunnittelualueen ekologistia yhteyksiä. Uusi energiatuotannon alue edellyttää aitaamista, joten yhteydet tulevat jonkin verran kapenemaan. Osayleiskaavassa on kuitenkin osoitettu energiatuotannon aluetta ympäröivä verrattain laaja suojaviheralueen (EV/eko) vyöhyke, jotta ekologist yhteydet säilyvät. Strömsbyn alueella uusien katuyhteyksien tarkemmassa suunnittelussa, eli Prikirannan ja Jollarannan asemakaavoissa on huomioitava viheryhteydet tarkasti, jotta estevaikutus ei muodostu merkittäväksi.

Osayleiskaavaan on osoitettu vihreällä nuolimerkinnällä viheryhteydet sekä viheryhteystarpeet. Merkintä perustuu laadittuun luontoselvitykseen (Luontotieto Keiron Oy, 2022) sekä selvitykseen ekologisista yhteyksistä (Luontotieto Keiron Oy, 2014). Merkinnällä on osoitettu pääosin liito-oravalle soveltuvat viheryhteydet ja -

tarpeet, mutta se palvelee myös alueen muuta elämistään. Viheryhteystarpeen merkintä edellyttää, että viheryhteys on säilytettävä tai toteutettava puustoisena ja riittävän leveänä. Kaavamääräyksiin edellytetään myös vahvistamaan yhteyttä esimerkiksi puuistutuksin erityisesti kohdissa, joissa se risteää liikenneyhteyden kanssa. Viheryhteys on siis huomioitava ja turvattava tie- ja katusuunnittelussa, jonka yhteydessä on pyydettävä ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto. Näin puuston istutuksilla ekologisista yhteyksiä voidaan joillain alueilla jopa parantaa nykyisestä. Tähän ohjaa myös ekologista verkostoa sekä asemakaavoitettavia alueita koskevat yleismääräykset.

Osayleiskaavassa pääosa merenranta-alueista toteutetaan asemaakaavalla. Niille ranta-alueille, joita ei asemakaavoiteta, eli osayleiskaava-alueen länsiosan ranta-alueiden loma- ja haja-asutusalueille on osoitettu maakunnallisesti merkittävän ekologisen käytävän merkintä (/eko). Kaavamääräyksen mukaan käytävän toimivuus on turvattava ja toteutettava tavalla, joka turvaa eläinten liikkumismahdollisuudet. Merkinnän alueille on osoitettu rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus, eli maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen ja muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista. Käytännössä merkintä edellyttää myös, että rakentamislupien asemapiirustuksissa on esitettävä säilytettävät ja istutettavat puut sekä kuultava kunnan ympäristönsuojelua. Näin osayleiskaavassa turvataan /eko -merkinnällä myös etelä-pohjoissuuntainen ranta-alueiden ekologinen yhteys ja mahdollistetaan monimuotoisuudelle tärkeiden rakenne- ja maisemapiirteiden säilyminen myös haja-asutusalueilla.

Olemassa oleva haja-asutusrakenne metsäalueiden reunalla uusien rakentamattomien rakennuspaikkojen myötä myös hieman laajenee. Tällä on kielteisiä vaikutuksia alueen ekologisiin yhteyksiin, kuten kaikella rakentamisella. Hajarakentamista on kuitenkin osayleiskaavassa ohjattu tarkkaan. Kaikkia Kirkkonummen yleiskaavan mukaisia hajarakennuspaikkoja ei osoiteta osayleiskaavassa johtuen muun muassa ekologisista syistä. Hajarakentamista on pyritty sijoittamaan olemassa olevan tieverkoston alueelle sekä olemassa olevan hajakenteen yhteyteen sitä tiivistäen. Uusia ajoyhteyksiä hajarakennuspaikoille ei näin ollen ole tarpeen kovinkaan paljon rakentaa.

6.3.3 Vaikutukset luontodirektiivilajeihin; liito-orava, lepakot, viitasammakko

Kuten edellisessä kappaleessa tuotiin esiin, liito-oravan kulkuyhteydet on huomioitu suunnittelualueella. Yhteysmerkinnät ovat ohjeellisia ja ne tarkentuvat laadittavissa asemakaavoissa. Myös liito-oravan elinympäristöt on huomioitu, ja ne säilyvät riittävän laaja-alaisina kaavaratkaisun toteutuessa. Osayleiskaavassa on osoitettu suojelumerkinnällä (s-1) kolme liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeää ydinaluetta. Ydinalueiden lisäksi myös liito-oravan elinpiirit sekä hyvin soveltuvat metsät on jätetty pääosin osayleiskaavassa rakentamisen ulkopuolelle. Esimerkiksi laaja Kasabergetin elinpiiri on osoitettu osayleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi. Lisäksi liito-oravalle soveltuvia metsäalueita on osoitettu pääosin lähivirkistys- tai suojaviheralueiksi tai osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueenosaksi. Myös erilaiset maa- ja metsätalousalueet on yleisesti katsottu liito-oravan suojelun kannalta riittäviksi aluevarauksiksi, koska luonnonsuojelulain mukainen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämis- ja heikentämiskielto on voimassa kaikkialla. Myös osayleiskaavan toimiva viherverkosto säilyttää liito-oravan keskeiset elinalueet. Näin ollen osayleiskaavan mukaisista maankäyttö- ja kaisuksista ei aiheudu liito-oravalle haitallisia vaikutuksia.

Lepakoille soveltuvat elinpiirit on osayleiskaavatyössä inventoitu ja selvityksen mukaisesti II luokan lepakkoalue on rajattu Kasabergetin alueella omalla suojelumerkinnällä (s-2). Strömsbyn alueen rakentaminen voi jonkin verran kaventaa lepakkojen saalistusalueita, sillä Prikirannon uusi asuntoalue ja katuyhteys sijoittuvat luokan III lepakkoalueelle. Kasaberget on kuitenkin kokonaisuudessaan osoitettu osayleiskaavassa luonnonsuojelualueena. Näin ollen alueen metsien on mahdollista kehittyä luonnontilassa. Osayleiskaavan myötä myös Jollaran alueella kehitetään merkittävästi. Tällä muutoksella ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta lepakkojen elinolosuhteisiin, sillä nykyiselläänkin Strömsbyn ranta-alueen länsituulet sekä sataman äänet ja valaistus eivät houkuta lepakkoja alueelle. Alueen rakentamisessa on kuitenkin muistettava, että Djupuddintietä ei suositella valaistavan, jotta alueen elinolosuhteet säilyvät lepakkoille suotuisana.

Myöskään viitasammakon elinympäristöjä kaavassa osoitettu maankäyttö ei heikennä. Viitasammakolle tärkeät elinpiirit sijaitsevat luonnonsuojelualueiksi perustettavilla alueilla, eli Kasabergetin sekä Lillträskin suojelualueen laajentumisalueella.

On myös huomioitava, että asukas- ja matkailijamäärien kasvun myötä suojelualueiden virkistyskäyttö lisääntyy, ja siten lisääntyvät myös luontodirektiivilajeihin kohdistuvat häiriötekijät. Jatkosuunnittelussa onkin huomioitava suojelualueiden polkuverkoston kehittäminen siten, että elinpiirit jätetään rauhaan. Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on siis huomioitava useita yksityiskohtaisia toimenpiteitä, joilla luontodirektiivilajien elinolosuhteita voidaan säilyttää sekä parantaa.

6.3.4 Vaikutukset merkittäviin linnustoalueisiin

Osayleiskaava-alueella sijaitsevat merkittävät lintualueet (FINIBA, MAALI) on esitelty kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.3. Alueista Hila, Saltjärdenin seutu sekä Siuntion ja Kirkkonummen sisäsaaristo sijoittuvat osayleiskaava-alueen reunalle ja sen vaikutusalueelle. Osayleiskaavassa näille alueille ei osoiteta osayleiskaavassa muuttuvaa maankäyttöä. Alueet on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). MY-alueiden kaavamääräyksissä rajoitetaan muun muassa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä luonnonympäristön kannalta merkittävillä alueilla, mutta lainsäädännön vuoksi määräykset eivät estä metsätalouden harjoittamista. Näin ollen lainsäädännöstä johtuen ei voi täysin sanoa, että merkittävät lintualueet olisivat täysin turvattuja metsätalousvaltaisilla alueilla.

Paikoin Hilan maakunnallisesti tärkeälle lintualueelle ja sen reuna-alueella on olemassa olevaa hajarakentamista, joka on osayleiskaavassa osoitettu AO-merkinnällä. Osayleiskaava mahdollistaa kuuden uuden rakentamattoman rakennuspaikan toteuttamisen Hilan linnustoalueelle. Nämä rakennuspaikat ovat täysin voimassa olevan yleiskaavan mukaisia, eli lisärakennusoikeutta alueelle ei osayleiskaavassa osoiteta. Osayleiskaavassa ei myöskään osoiteta kaikkia Kirkkonummen yleiskaavan mukaisia hajarakennuspaikkoja johtuen muun muassa ekologisista syistä.

Mattbyn peltoalueilla on maakunnallinen merkitys hanhien syysmuutolle. Peltotoiminnan kaavamerkintä MA, eli maisemallisesti arvokkaan peltoalueen merkintä ja kaavamääräys turvaa alueen säilymisen avoimena. Lisäksi kaavaselostuksessa on tuotu esiin peltoalueiden merkitys lintujen syysmuutossa.

Osayleiskaavatyössä on lisäksi täydennetty asemakaavoitettavien alueiden (Pikiranta-Jollaranta, Sepänkanas IV) linnustoselvityksiä (Silvestris luontoselvitys Oy, 2023). Näiden selvitysten mukaan esimerkiksi Kasaberget on merkittävää lintujen arvoaluetta, ja osoitettu osayleiskaavassa luonnonsuojelualueena. Asemakaavoissa muut linnustoalueet on mahdollista huomioida, sillä myös asemakaavoitettavat asuntoalueet (A, AP) pitävät sisällään virkistys- ja puistoalueita. Asemakaavoitettavista alueista merkittävimmät vaikutukset linnustoon on Strömsbyn lahden alueella, jonka rantoja on osayleiskaavan myötä tarkoitus kehittää. Toimenpiteet voivat edellyttää esimerkiksi ruoppauksia. Luontoarvot on siis huomioitava tarkemmassa suunnittelussa, jotta vaikutukset linnustoon eivät muodostu merkittäviksi.

Osayleiskaavan toteutumisella voi olla myös osittaisia vaikutuksia Siuntion ja Kirkkonummen sisäsaariston MAALI-alueeseen, joka sijoittuu pääosin osayleiskaava-alueen vaikutusalueelle. Osayleiskaava-alueeseen sisältyvä sisäsaariston MAALI-alueeseen kuuluva Örnkobben saari on osoitettu osayleiskaavassa luonnonsuojelualueena. Kielteisiä vaikutuksia voi linnustoalueelle syntyä lisääntyvän veneliikenteen myötä. Veneliikenne voi haitata ja häiritä sisäsaariston MAALI-alueen linnustoa ja niiden pesintää. Haitallisia vaikutuksia voidaan kuitenkin merkittävässä määrin vähentää tiedottamalla ihmisiä linnuston kannalta arvokkaista alueista ja pesimärauhasta. Myös nykyiset sähkökäyttöiset moottorit vähentävät liikennemelua ja siten häiriötä linnustoon.

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

Osayleiskaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on uuden rakentamisen ohjaaminen yhdyskuntarakenteellisesti kannattaville alueille. Tämän tavoitteen saavuttamisessa keskeistä on tehokkain maankäyttöratkaisu mahdollistaa asukasmäärän kasvu ja sen myötä alueen palveluiden, kuten joukkoliikennepalveluiden kehitys. Tiivis yhdyskuntarakenne on kannattavaa niin kestävässä kehityksessä kuin myös kaavataloudenkin näkökulmasta. Joukkoliikenteen kehityksen myötä kestävässä liikkumisen verkostolla on edellytykset suunnittelualueella toteutua. Riittävän tehokas ja tiivis korttelirakenne luo myös pohjan kuntataloudellisesti kannattavalle yhdyskuntateknisten verkostojen rakentamiselle.

Osayleiskaavassa uusia asemakaavoitettavia asuntoalueita on siis osoitettu rakennettujen alueiden yhteyteen niitä hallitusti laajentaen sekä kehitettävän joukkoliikennekäytävän vaikutusalueelle. Lisäksi asuntoalueita on osoitettu alueelle, jotka tukeutuvat olemassa olevaan infrastruktuuriin, eli alueelle, jossa on olemassa tai jonka läheisyydessä on alueellinen vesihuoltoverkosto. Tämä on kuntataloudellisesti kannattavaa. Osayleiskaavaratkaisu myös selkeyttää esimerkiksi Pilvijärven ja Pippurin alueiden jäsentymistä, mahdollistaen kestävämmän vesihuollon järjestämisen sekä rakentamattomina säilyvien alueiden toteutumisen osana lähivirkistysalueverkostoa. Samalla turvataan alueen ekologiset yhteydet.

Osayleiskaavan maankäyttö tukeutuu Kantvikin keskustan mutta myös kuntakeskuksen julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Osayleiskaavassa mahdollistetaan uuden päiväkodin ja päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle. Osayleiskaava-alueella sijaitsevat päiväkodit sekä Kantvikin koulu mahdollistavat esimerkiksi, että päivähoito- ja koulukuljetuskustannustarpeet eivät tule merkittävästi lisääntymään. Myös turvallisiin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin on osayleiskaavassa kiinnitetty erityistä huomiota.

6.4.1 Vaikutukset energiatalouteen

Osayleiskaavaan on osoitettu uusi aurinkovoimatuotantoon tarkoitettu energiatuotannon alue (EN/au). Lisäksi osayleiskaavassa asemakaavoitettavat asuntoalueet sijaitsevat lähellä kaukolämpöverkostoa, mikä monipuolistaa alueen energiaratkaisuja. Kaukolämmönhankinnalla on merkittävä vaikutus siihen, kuinka paljon Kirkkonummella käytetyn energian tuotannosta syntyy päästöjä. Osayleiskaava sallii yhdyskuntateknisen huollon toimintojen toteuttamisen korttelialueille, mikä mahdollistaa sedimenttilämmön ja teollisuuden hukkalämmön tarvitseman sekä myös aurinko- ja pienimittakaavaisen tuulienergian tarvitseman infrastruktuurin rakentamisen. Kantvikin alueella on myös Uudenmaan liiton geoenergiaselvityksen mukaan hyvä geotermisen energian potentiaali. Energiatalouden kannalta on tärkeää, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota uusiutuvaan energiaan pohjautuviin lämmitysratkaisuihin. Tämä on huomioitu myös osayleiskaavan yleismääräyksissä hiilineutraalisuudesta.

6.4.2 Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Kantvikin osayleiskaavalla on vaikutusta alueen maa- ja metsätaloustoimintaan. Maatalouden harjoittamiseen käytettävissä oleva pinta-ala pienenee hieman uusien rakentamisen alueiden myötä. Näin käy kunnan omistuksessa olevalle Strömsbyn pelloalueella, jonne on osoitettu pientalovaltaista asumista (AP). Maatalouden jatkamisedellytykset on osayleiskaavassa kuitenkin turvattu, sillä kaavassa on jätetty rakentamisen ulkopuolelle loput suunnittelualueen viljelyskäytössä olevista pelloalueista. Myös metsätalouden jatkamisedellytykset on turvattu, sillä myös laajat metsäalueet on pääosin jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Kaavamerkinnöin on myös mahdollistettu metsätalouden harjoittaminen, joskin niiden avulla nostetaan esille myös vaateet luonnon monimuotoisuuden vaalimiseksi.

Metsänomistajan näkökulmasta keskeinen kaavamerkintöihin ja -määräyksiin liittyvä vaikutus on metsien käsittelyrajoituksista johtuva mahdollinen tulonmenetys. Maa- ja metsätalousalueita koskee maisemaa muuttavan maanrakennustyön tai muun siihen verrattavan toimenpiteen toimenpiderajoitus. Lainsäädännön mukaisesti rajoitus ei koske maa- ja metsätalousalueilla puiden kaatamista. Näin ollen suoraan rajoituksista johtuvaa tulonmenetystä ei koidu maanomistajille.

Metsäalueet, jotka uuden maankäytön seurauksena jäävät selkeästi asuntoalueiden väliin ja joihin kohdistuu virkistyspaineita, on osoitettu osayleiskaavassa virkistykseen. Pääsääntöisesti nämä alueet kuitenkin asemakaavoitetaan, joten yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan näiltä osin asemakaavan laadinnan yhteydessä. Lähivirkistysalueita (VL) sekä retkeily- ja ulkoilualueita (VR) koskee rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus. On huomioitava, että maisematyöluvan edellytys ei ole täydellinen kiello. On kuitenkin mahdollista, että maanomistajille voi koitua näillä alueilla tulonmenetystä toimenpiderajoituksesta, sillä metsänomistajat voivat toimenpiderajoituksen vuoksi laiminlyödä metsänkäsitteilytoimenpiteitä tai ne voivat myös viivästyä. Merkittävissä rajoituksissa kunta saattaa lunastaa metsäalueen metsänomistajalta tai se voi siirtyä muuhun käyttöön. Kunta voi joutua myös maksamaan maanomistajalle korvausta, jos maanomistaja ei voi käyttää maa-alueita kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Myös virkistyskäytön seurauksena puustoon ja maaperään tulevat vauriot ja kuluminen voivat aiheuttaa metsänomistajille tulonmenetyksiä. Lisäksi alueen siistiminen roskista ja liikennemäärien lisääntymisestä aiheutuvien tiestövaurioiden korjaaminen voivat mahdollisesti aiheuttaa jonkin verran lisäkustannuksia maanomistajille.

Lähivirkistysalueiden kaavamääräyksen mukaan alueen puustoa on kehitettävä eri-ikäisenä metsikön sisällä, ellei luonnonarvojen säilyttäminen edellytä muita toimenpiteitä. Lisäksi alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa on otettava huomioon alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyttäminen sekä maakunnallisen tai paikallisen ekologisen yhteyden toimivuus. Toimenpiderajoituksin voidaan siis perustellusti rajoittaa jaksollista metsänkäsitteilyä. Tämä ei kuitenkaan suoranaisesti heikennä metsänomistajien metsästä saamaa tuottoa, sillä metsänkäsitteilyn taloudellista kannattavuutta ei pidä tarkastella ainoastaan puuntuotantomäärien vertailulla.

Osayleiskaavassa lähivirkistysalueita ohjataan käytännössä hoitamaan jatkuvapeitteisen metsänkäsitteilyn periaatteiden mukaisesti. Siinä hakkuissa poistetaan pääasiassa suurimpia puita poiminta- ja pienaukkohakkuin. Uudistuminen tapahtuu luontaisesti, minkä varmistamiseksi osa suurimmista puista jätetään siemenpuiksi. Jatkuvan kasvatuksen metsänhoidon kannattavuus tulee muun muassa siitä, että avohakkuun jälkeisten maanmuokkausten ja taimien istutusten kustannukset jäävät pois. Jatkuvapeitteinen metsänkasvatus lisää tutkitusti myös puuston tuhonkestävyyttä. Vaihtelevia puita ja puulajeja kasvavassa metsässä on elinympäristöjä eliöille, jotka muodostavat ravinto-, vihollis- ja loisverkkoja. Eri puulajeja sisältävä metsä kestää siis hyönteistuhon paremmin. Jos tuholaiset iskevät tiettyyn puulajiin, niin koko metsä ei tuhoudu. Tällä on myönteinen vaikutus metsänkäsitteilyn taloudelliseen kannattavuuteen. Lisäksi on huomioitava, että jatkuvapeitteisellä metsänkäsitteilyllä voidaan ennen kaikkea turvata viihtyisät asuinympäristöt ja viher yhteydet sekä luonnon monimuotoisuuden arvot, kuitenkin poissulkematta metsäalueiden taloudellista hyödyntämistä.

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

6.4.3 Liikennevaikutukset

Liikenteen vaikutusarvioissa korostuvat melu sekä vaikutukset ilmanlaatuun ja ilmastoon, luontoon ja luonnonvaroihin, talouteen sekä ihmisten elinoloihin. Yleisesti kaavan liikennetarkoituksilla on siis vaikutusta kaikkiin ase- tuksessa (MRA § 1) mainittuihin arvioitaviin seikkoihin. Liikenteen vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, luontoarvoihin sekä ilmastoon on siis jo arvioitu selostuksen aiemmissa kappaleissa. Näiden lisäksi on huomioitava, että uusien liikenneyhteyksien ja liikenneturvallisuuden varmistamiseksi tarvittavien liikennejärjestelyjen kustannuksilla on usein suuri rooli kaavataloudellisissa kustannusvertailuissa.

Osayleiskaavassa Upinniementien varrelle osoitetaan siis ”helminauhamaisesti” asemakaavoitettavien asuin- alueiden sarja, jonne on kaavataloudellisesti ja liikenteellisesti myös järkevintä sijoittaa uudis- ja täydennysra- kentamista. Osayleiskaavan keskeisen periaatteen mukaisesti suurin osa uudesta rakentamisesta osoitetaan vahvistettavan Upinniementien joukkoliikennekäytävän sekä uuden Strömsbyn joukkoliikenteen kehittämiskäy- tävän vaikutusalueelle.

Osayleiskaavassa osoitetaan uusi katuyhteys Sokerimestarintieltä Prikirannan ja Jollarannan uusille asuinalueille. Tämä katuyhteys sekä Strömsbyntie ovat osa keskeistä uutta joukkoliikenteen kehittämiskäytävää. Kaa- vamaääräyksen mukaisesti kehittämiskäytävän, eli käytännössä Jollarannan ja Prikirannan alueidenkäyttöra- kaisujen on oltava sellaisia, että joukkoliikenteen saavutettavuus ja muut edellytykset joukkoliikenteen kehittä- miseksi ovat hyvät. Tämä tarkoittaa käytännössä uusien asuinalueiden toteutumista laaditun Prikirannan ja Jol- larannan viitesuunnitelman mukaisesti.

Uuden katuyhteyden rakentaminen Strömsbyn alueelle on taloudellisesti suuri investointi. Prikirannan asema- kaavoituksen yhteydessä laadittavassa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa selviää yhteyden kustannusar- vio tarkemmin. Uuden katuyhteyden lisäksi myös Sokerimestarintien muutos joukkoliikennekaduksi edellyttää katualueen saneerausta, sillä nykyiset katuleveydet eivät ole riittäviä joukkoliikenteelle. Liikennesuunnittelun laskelmissa on alustavasti arvioitu, että Sokerimestarintien rakentamiskustannukset tulevat pidemmällä ajan- jaksolla kuitenkin jäämään joukkoliikenteen liikennöintikustannuksiin verrattuna pienemmiksi.

Osayleiskaavan tavoitteena on myös jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien parantaminen, jotta entistä suurempi osa päivittäisistä matkoista pystyttäisiin hoitamaan kävellen tai pyöräillen. Osayleiskaavassa osoitetaan muun muassa jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeita. Näiden yhteystarpeiden toteutus ajankohtaistuu asemakaavoituks- sen myötä, sillä asemakaavoitettavien asuntoalueiden toteutuksen edellytyksenä on, että alueilta on julkinen liikenneyhteys ja alue rajautuu turvalliin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin. Turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat myös ehtona Pilvijärven alueen ympärivuotisen asumisen mahdollistamisessa.

Kuten selostuksen aiemmassa vaikutusten arvioinnissa on tuotu esiin, liikennemäärien kasvu on osayleiskaava- van yksi merkittävimmistä kielteisistä vaikutuksista. Liikennemäärät kasvavat erityisesti Upinniementiellä. Osayleiskaavan liikenneselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2024) on tarkasteltu muun muassa liikenne-ennus- teita osayleiskaavan toteutuessa sekä osayleiskaavan vaikutuksia Kirkkonummenportin eteläisen ramppiliitty- män toimivuuteen. Liikenne-ennusteissa on huomioitu, jos Vuohimäen tai Kelan eritasoliittymää kantatielle 51 ei toteuteta. Osayleiskaavan mahdollistama uusi maankäyttö kasvattaa Upinniementien vaikutusalueen autoliik- kennetuotosta kaikissa tarkastelluissa vaihtoehtoissa. Parempi kestävien liikennemuotojen tarjonta voi par- haimmillaan laskea autoliikenteen kulkutapaosuutta lähes 7 %-yksikköä heikoimpaan vaihtoehtoon verrattuna ja jopa 3 %-yksikköä nykytilanteeseen verrattuna. Tämä merkitsee ennustetilanteiden välillä noin 10 % eroa uuden autoliikenteen kokonaismäärässä. Vaikutus näkyy erityisesti kriittisissä Sokeritehtaantien ja Kirkkonum- men eritasoliittymän kääntyvissä viroissa.

Liikenne-ennusteiden lisäksi liikenneselvityksessä tutkittiin Kirkkonummenportin eritasoliittymän ramppiliitty- mien liikenteellistä toimivuutta vuoden 2040 ennustetilanteessa Kantvikin osayleiskaavan maankäytön toteu- duttua (ennustetilanteen maksimi), vuoden 2040 ennusteella jos osayleiskaava ei toteudu, sekä vuoden 2060 maksimiennusteella, jossa liikennejärjestelyihin tehtiin muutoksia. Selvityksessä todettiin, että ramppiliittymien kapasiteetti ei riitä nykyjärjestelyillä (v. 2023) vuoden 2060 maksimiennusteen mukaisilla liikennemäärillä. Liikennejärjestelyihin on siis tehtävä muutoksia. Kapasiteetin lisäämisen vaikutusten selvittämiseksi liikenneselvi- tyksessä tutkittiin edelleen parannettuja kaistajärjestelyjä. Näillä selvityksessä esitetyillä liikennejärjestelyillä Kirkkonummenportin eritasoliittymän välityskyvyn katsottiin riittäväksi myös vuoden 2060 maksimiennusteen

mukaisille liikennemäärille. Näin ollen voidaan todeta, että osayleiskaavan myötä kasvavat liikennemäärät eivät ole merkittäviä, sillä ne ovat hallittavissa parannetuilla liikennejärjestelyillä.

Osayleiskaava-alueen liikenteeseen vaikuttaa keskeisesti myös kantatie 51 parantamishanke. Hankkeen myötä uuden tieyhteyden toteuttaminen kantatielle 51 parantaisi kapasiteettia Upinniementiellä, jota tarvitaan myös vahvistuvan joukkoliikennetarjonnan tarpeisiin. Hanke on merkittävä osayleiskaavan kannalta siinä, että Upinniementien vaikutusalueelle on tulossa osayleiskaavan myötä merkittävää maankäytön kasvua sekä asumisen että työpaikkojen muodossa. Hankkeen myötä myös Upinniementien ja Sokeritehtaantien liikenneturvallisuus paranisi, kun raskasta liikennettä voitaisiin ohjata pois taajamasta.

6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kantvikin osayleiskaava mahdollistaa suuren määrän uutta asuinrakentamista sekä uusia toiminnan alueita, joten vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan ovat paikoin merkittäviä. Suunnittelualueella uudisrakentamisen sopeuttaminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemaan huomioidaan sekä laadittaessa alueille asemakaavoja että rakennettaessa haja-asutusalueelle. Tähän ohjaa yleismääräys, joka edellyttää uuden rakentamisen sovittamista ympäristöön koko suunnittelualueella.

Inventoiduista rakennetun kulttuuriympäristön suojeluarvoja sisältävistä kohteista miltei kaikki osoitetaan osayleiskaavassa suojeltaviksi ja niiden asema säilyy maisemassa. Kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet osoitetaan säilytettäväksi. Esimerkiksi valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (vama) sijoittuvaa haja-rakentamista on ohjattu tarkasti. Nämä alueet on osoitettu osayleiskaavassa omalla indeksimerkinnällä (AO-3). Kaavamääräyksen mukaan uudisrakentaminen ja peruskorjaus on mittasuhteiltaan, tyylieltään ja materiaaleiltaan sovittava alueen maisema- ja kyläkuvaan sekä perinteiseen rakennuskantaan.

Kulttuuriympäristökohteiden ja suojeltavien rakennusten lähiympäristöön osoitetaan osayleiskaavassa paikoin runsaastikin lisärakentamista. Uusi rakentaminen muuttaa aina ympäristöä mutta uudisrakentamisen sopeuttaminen taajama-alueilla ratkaistaan tarkemmin laadittaessa alueille asemakaavat. Osayleiskaavan asemakaavoitettavat asuntoalueet toteutetaan joko täydennysrakentamisen tai täysin uusina asuntoalueina. Merkittävien määrä täysin uutta rakentamista sijoittuu Strömsbyn alueelle. Merenrannan maisema muuttuu merkittävästi Strömsbynlahden ympäristössä pienvenesatamatoiminnan laajentuessa ja ympäröivien alueiden muuttuessa Prikirannan ja Jollarannan asuinalueiksi. Alue muuttuu ruovikoituneesta ja umpeenkasvaneesta lahdenpoukamasta ilmeeltään rakennetuksi rantavyöhykkeeksi. Tarkemmassa suunnittelussa ranta osoitetaan yleiseen käyttöön. Rantaviivaa myös muokataan alueen eteläreunassa asuntoalueiden rakentamisen seurauksena. Jollarannan alue pienvenesataminaan Kasabergetin länsipuolella muuttaa alueen maisemakuvaa merenlahdelta päin katsottuna mutta ei kuitenkaan nouse maisemassa kilpailemaan Kasabergetin kukkulan kanssa.

Muutokset tutussa maisemassa nykyisen taajaman ulkopuolella pyritään pitämään mahdollisimman pieninä. Tärkeimmät maisemalinjat, kuten Eestinkylän murroslaakson peltoaukeat sekä Hemvikenin vanha merenlahti säilyvät kaavassa lähes nykytilassaan. Maisemallisesti arvokkaat peltomaisemat määrätään kaavassa säilyttämään avoimina. Suurmaiseman kannalta merkittävät metsäiset lakialueet on säilytetty rakentamattomina ja ne on osoitettu osaksi viheralueverkostoa. Metsäisille alueille osoitetaan kuitenkin myös lisärakentamista. Suuri osa tästä on täydennysrakentamista, mikä ei suuresti muuta maisemaa. Sepänkannaksen laajentumisalueen sekä Kantvikin keskustan pohjoisosien asuntoalueiden laajeneminen kuitenkin muuttaa metsämaisemaa pysyvästi. Osayleiskaavan myötä myös haja-asutusluonteinen ja metsäinen ympäristö muuttuu asemakaavoituksen myötä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Näin tapahtuu esimerkiksi Pippurin ja Pippurniemen alueilla.

Asemakaavoitettavien alueiden ulkopuolella maisemakuva ja rakenne säilyy maaseutumaisena haja-asutusalueena, eikä uudesta rakentamisesta aiheudu merkittäviä muutoksia nykytilanteeseen. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavia toimenpiteitä on rajoitettu osayleiskaavassa muun muassa meren ranta-alueen haja-asutus- ja loma-asuntoalueilla (AO/eko, RA/eko). Pilvijärven alueella mahdollistetaan vesihuollon ja jalankulun ja pyöräilyn yhteyden myötä ympärivuotinen asuminen. Tämä voi muuttaa alueen nykyistä loma-asutusvaltaista luonnetta, mutta merkittävää muutosta Pilvijärven rantamaisemaan ja ympäristöön ei kuitenkaan tule, sillä alueella rakentamista on ohjattu nykyistä tarkemmin.

6.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Toimivan kilpailun edistäminen on lisätty kaavatasoja koskevaksi alueidenkäytön suunnittelun tavoitteeksi. Tämä täydentää sääntelyä, jonka mukaan kaavoituksella on edistettävä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kantvikin osayleiskaavassa keskeistä toimivan kilpailun kehittymisen kannalta on yleiskaavoituksen ajantasaisuus, jonka avulla voidaan turvata asemakaavahankkeiden nopea ja oikea-aikainen eteneminen. Tulevaisuuden kunnan keskeinen tehtävä on tarjota arjen toimintaedellytykset kuntalaisille. Kunnan vetovoima

rakentuu viihtyisistä asuinalueista, hyvistä liikenneyhteyksistä ja toimivista palveluista sekä luottamuksesta paikkakunnan uudistumiskykyyn.

Kirkkonummen vetovoiman ja imagon vahvistamisessa on pyritty vuosikymmenien ajan hyödyntämään merellisyyttä. Vaikka Kirkkonummen kunnalla on paljon meren rantaviivaa, on sen laajempialainen potentiaali jäänyt hyödyntämättä niin virkistyksessä ja asumisessa kuin myös imagotekijänäkin. Kantvikin osayleiskaava mahdollistaa tämän voimavaran hyödyntämisen. Hyvin toteutettuna uudet Prikirannon ja Jollarannon asuinalueet sekä Hupisaari lisäävät Kantvikin alueen sekä koko kunnan vetovoimaa ja kohottavat merkittävästi kunnan imagoa. Kantvikin osayleiskaavan myötä Strömsbyn alueesta tulee Kirkkonummen ensimmäinen selkeästi rakennettu julkinen ranta-alue, jonka merkitys ulottuu laajalle alueelle kunnassa. Osayleiskaava mahdollistaa seudullisen vierasvenesataman ja sen myötä muiden virkistys- ja matkailupalveluiden kehittymisen. Rantojen julkiset kaupunkitilat, puistot ja torialueet, jotka ovat saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä luovat laajempialaista vetovoimaa. Kantvikin osayleiskaavan toteutuminen edistää siis merkittävästi kunnan asettamaa tavoitetta merellisestä, vetovoimaisesta ja palveluiltaan monipuolisesta Kantvikista ja meren ranta-alueista.

Lisääntyvällä asukas- ja matkailijamäärillä on myönteinen vaikutus Kantvikin alueen palvelutarjontaan piristäen merkittävästi paikallistaloutta. Osayleiskaavan mahdollistaman uuden yritystoiminnan taloudelliset vaikutukset esimerkiksi kunnan verokertymään tai kiinteistöverotustuloihin on myös huomioitava. Myös uusien asukkaiden myötä kunnan ostovoima kasvaa ja yleinen toimeliaisuus lisääntyy vahvistaen paikallisekonomiaa. Uudet asukkaat tukevat tavoitetta nostaa kunnassa työpaikkaomavaraisuutta, monipuolistaa elinkeinorakennetta ja vahvistaa kunnan seudullista asemaa.

Matkailijamäärien sekä asukasmäärän kaksinkertaistuminen mahdollistaa niin julkisten kuin kaupallistenkin palveluiden monipuolistumisen. Jollarannon ja Strömsbynlahden alueille on mahdollista pienvenesataman ja vierasvenesataman yhteyteen kehittää veneilytoimintaan liittyviä oheis- ja matkailupalveluja. Monipuolistuvien palveluiden lisäksi myös työpaikkojen määrän kasvu mahdollistetaan osayleiskaavassa. Alueella sijaitsevan teollisuuden toimintamahdollisuudet säilytetään sekä uusia yrityksiä tuetaan mahdollistamalla teollisuuteen ja veneilyyn keskittyvän seudullisen palvelukeskittymän kehittyminen. Tarkemmassa suunnittelussa on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota eri maankäyttömuotojen; olemassa olevan teollisuuden, asumisen ja virkistykseen yhteensovittamiseen, jotta ne eivät heikennä toisiaan. Esimerkiksi Strömsbyn uudet asuntoalueet eivät saa rajoittaa sataman ja tehtaiden ympäristöluvan mukaisia toimintaedellytyksiä. Osayleiskaavan myötä merkittävää toiminnan muutosta ei alueelle kuitenkaan ole tulossa, sillä jo nykyisellään olemassa oleva loma-asutus alueella asettaa reunaehdot teollisuustoiminnalle. Osayleiskaava ei siis rajoita olevien ympäristölupien mukaista toimintaa.

Kantvikin ensimmäisen valmisteluaineiston pohjalta on laadittu kaavataloudellinen arviointi (Ramboll Finland Oy, 2018), joka antaa jonkin verran osviittaa myös jatkosuunnittelun kaavataloudellisen arvioinnin tueksi. Arvioinnit tarkentuvat merkittävästi asemakaavavaiheessa laadittavissa kunnallisteknisissä yleissuunnitelmissa. Verrattuna muihin osayleiskaava-alueisiin (Kuntakeskuksen 2. vaihe, Masala) Kirkkonummen kunnalla on verrattain paljon maanomistusta Kantvikin osayleiskaava-alueella, mikä lisää ennen kaikkea tonttituloja. Muihin osayleiskaavoihin verrattuna myös Kantvikin alueelle osoitettu tehokkaampi rakentaminen, ja sen myötä korkeammat kunnallis- ja kiinteistöverotulot sekä laajempi vesihuollon runkoverkosto ovat pääasiallisia syitä siihen, miksi Kantvikin osayleiskaavan nettotulot ovat muita osayleiskaava-alueita korkeampia. Osayleiskaavan toteuttamisella voidaan siis katsoa olevan merkittäviä myönteisiä kuntatalouteen sekä elinkeinoelämään kohdistuvia vaikutuksia.

7 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS JA OIKEUSVAIKUTUKSET

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Osayleiskaavan suunnitteluprosessin aikana on laadittu useita selvityksiä ja suunnitelmia. Luettelo niistä on tämän selostuksen kappaleessa 1.6. Toteutusta ohjaavat kunnallistekniset yleissuunnitelmat ja muut tarvittavat yksityiskohtaisemmat selvitykset laaditaan suurelta osin asemakaavoitusvaiheessa. Kunnallistekninen yleissuunnittelu koskee muun muassa katujen ja virkistysalueiden suunnittelua sekä vesihuoltoa ja hulevesien käsittelyä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Osayleiskaavan uusien alueiden asemakaavojen laatimisesta päättää kunnanvaltuusto hyväksyessään kaavoitusohjelman. Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2025-2028 on kaava-alueelta osoitettu käynnissä olevan Pirkirannan asemakaavahankkeen lisäksi Hupisaaren (*aloitus 2026*) sekä Pippurniemen (*aloitus 2026*) asemakaavahankkeet. Kaavoitusohjelmassa on myös Kantvikin koulun asemakaavamuutos, jota ei kuitenkaan ole tarpeen laatia. Kuvassa 50 on esitetty Kantvikin osayleiskaavan mahdollinen toteutusjärjestys liikennevaloin, eli vihreällä värillä on esitetty ensimmäisenä toteutettavat alueet ja punaisella värillä mahdollisesti viimeisimpänä toteutettavat alueet.

Kunnan maanomistus on verraten runsasta suunnittelualueella, joten osayleiskaavassa osoitettujen asemakaavoitettavien hankkeiden etenemisaikatauluun vaikuttavat käytettävissä olevat kunnan resurssit. Myös vallitseva asuntomarkkinatilanne sekä yleinen taloudellinen tilanne voivat vaikuttaa kaavahankkeiden toteutumisen ajoitukseen. Osayleiskaavassa osoitettujen uusien katuyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen toteutus on si-doksissa eri asemakaavojen toteuttamisajankohtaan.

7.3 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Kantvikin osayleiskaava on laadittu alueidenkäyttölain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana, joka on kuntaa, alueen maanomistajia ja viranomaisia sitova suunnitelma. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Kantvikin osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi, suunnittelualueella ei enää ole voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Maakuntakaavan ohjausvaikutus

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

Vaikutus viranomaisiin

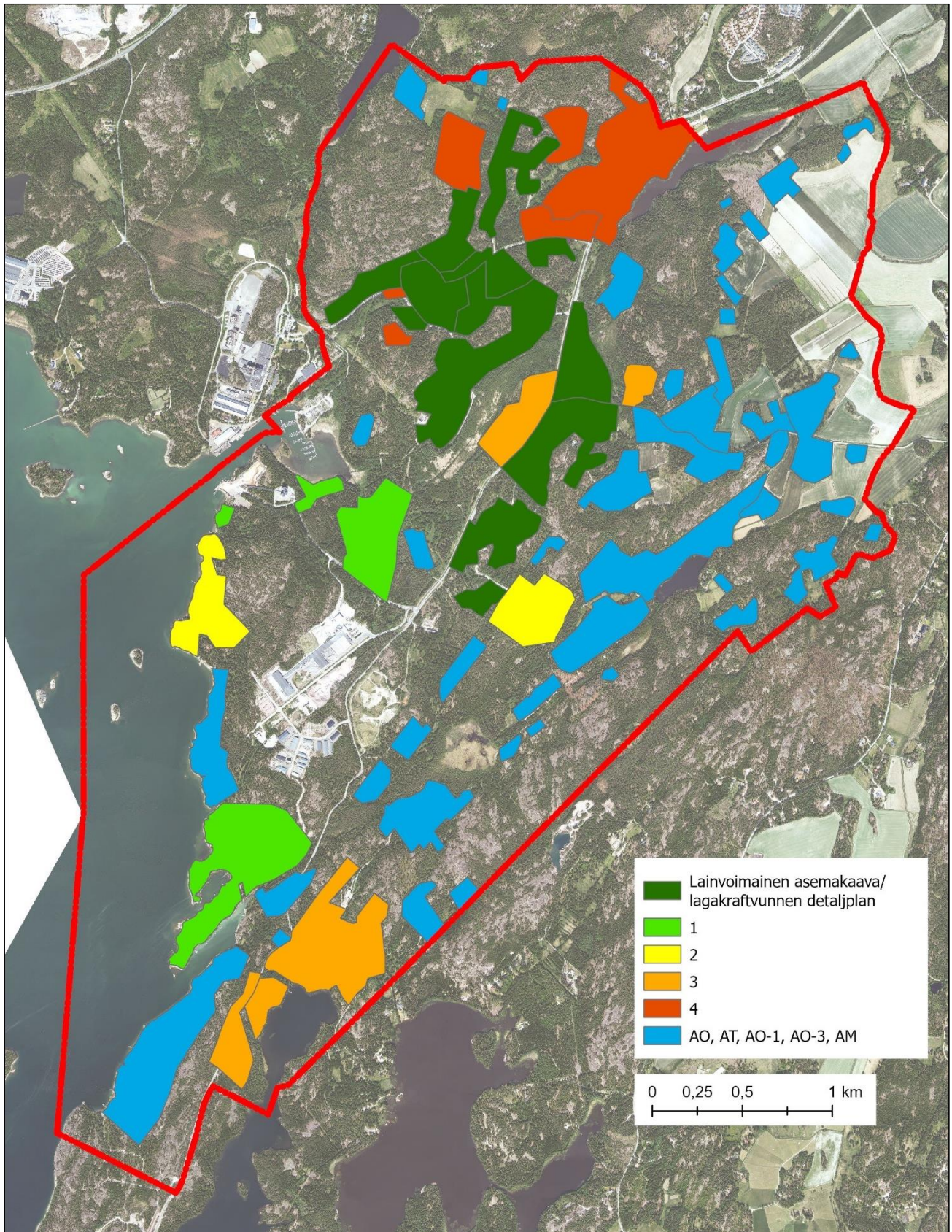
Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (AKL 42.2 §). Rakennus- ja toimenpidedelupia myönnettäessä on katsottava, että alueen käyttö on yleiskaavan mukaista.

Rakennusjärjestys

Kirkkonummen kunnan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta siltä osin, kuin osayleiskaavassa on toisin määrätty. Muutoin rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät yleiskaavan määräyksiä.

Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena

Kantvikin oikeusvaikutteista osayleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena rakentamislain 46 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä niillä alueilla, joilla yleiskaavassa on siitä erikseen määrätty. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.



Kuva 50. Osayleiskaavan asuntoalueiden arvioitu toteutusjärjestys

Lupamenettely ja osayleiskaavasta poikkeaminen

Osayleiskaavan voimaantulo ei muuta kaavan hyväksymishetkellä voimassa olevan rakentamislain mukaista lupamenettelyä. Jos rakennushanke sijaitsee asemakaava-alueen ulkopuolella ja näin ollen rakennusjärjestyksen mukaisesti alueidenkäyttölain 16 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella, tarvitaan erillinen myönteinen sijoittamislupa tai rakentamislupa, jossa sijoittamisen edellytykset on tarkasteltu.

Jos rakennushanke ei ole osayleiskaavan merkintöjen ja määräysten mukaista on rakentamislain 57 §:n mukainen poikkeaminen on tarpeen. Esimerkiksi rakennettaessa ranta-alueelle on kyseessä poikkeaminen alueidenkäyttölain 72.1 §:ssä säädetystä kiellosta. Näin ollen ennen rakennuslupan myöntämistä rakentamiseen ranta-alueelle tarvitaan myönteinen poikkeamispäätös. Poikkeamishakemuksen käsittelyssä arvioidaan, voidaanko poikkeaminen myöntää. Vähäinen poikkeaminen alueiden rajoista on yleiskaavan yleispiirteisyyden vuoksi usein mahdollista ilman yleiskaavan muuttamista tai poikkeamislupaa. Oleellista on, ettei poikkeaminen saa vaarantaa kaavan tarkoitusta eikä naapureiden oikeusturvaa.

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (*rakentamisrajoitus*). Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman rakentamislain 53 §:ssä tarkoitettua lupaa (*toimenpiderajoitus*). Kyseessä ei ole täydellinen kieltö. Tällöin toimenpiteen edellytyksenä on, että kunta myöntää alueelle maisematyöluvan. Lupaa ei voida myöntää, jos toimenpide vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen.

Alueidenkäyttölain 43 §:ssä säädetystä rajoituksista johtuvasta lunastus- ja korvausvelvollisuudesta säädetään alueidenkäyttölain 101 §:ssä ja rakentamislain 54 §:ssä.

Rakennuksen purkaminen

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

Suojelumääräykset

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

7.4 Toteutuksen seuranta

Osayleiskaavan toteutuksesta vastaavat pääasiassa Kirkkonummen kunta ja maanomistajat. Uudet asunto- ja muut rakennettavat alueet toteutetaan ensisijaisesti laatimalla asemakaavat. Koska osa suunnittelualueesta on myös yksityisessä maanomistuksessa, niin edistääkseen asemakaavoitettavien alueiden kaavoitusta on maanomistajien toimitettava kuntaan kaavoitusaloitteita.

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

Osayleiskaava toimii ohjeena muulle maankäytön suunnittelulle, muun muassa ulkoilureittiverkoston ja virkistysalueiden suunnittelulle sekä asemakaavoitukselle, jossa ratkaistaan yksityiskohtaisemmin alueen rakentaminen. Kaikkien suunniteltavien hankkeiden on oltava yhteensopivia osayleiskaavan mukaisen maankäytön kanssa ja niiden on edistettävä kaavan toteutumista. Osayleiskaavan tarkistamistarve voidaan arvioida esimerkiksi kunnan kaavoitusohjelmaa laadittaessa. Jos aluevarausten määrää tai sijaintia on perusteellisesti tarpeellista muuttaa, on kunnassa tehtävä päätös osayleiskaavan tarkistamisesta. Jos kysymyksessä on vähäisempi muutostarve, voitaneen kaavaa muuttaa asemakaavalla. Kaavan perusteena olleet luonto-, maisema ja muut selvitykset on kuitenkin otettava suunnittelun lähtökohdaksi silloinkin.



KIRKKONUMMEN KUNTA

KANTVIKIN OSAYLEISKAAVA

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