

Kantvikin osayleiskaava (hanke 21000), osayleiskaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 15.05.2025 § 46
313/10.02.02/2020

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Maria Pudas etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa sijainen kuntatekniikkapäällikkö Toni Keski-Lusa Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää 1 esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Kantvikin osayleiskaavaehdotuksen (piir.nro 3515) asiakirjoineen AKL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi. 2 pyytää osayleiskaavaehdotuksesta lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta: Kirkkonummen kunta: - rakennusvalvonta - ympäristönsuojelu - infrapalvelut - Kirkkonummen Vesi - nuorisovaltuusto - nuoriso- ja liikuntapalvelut - sivistys- ja vapaa-aikapalvelut - vanhusneuvosto - vammaisneuvosto Muut viranomaiset: - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus - Uudenmaan liitto - Länsi-Uudenmaan museo - Puolustusvoimat, 1 Logistiikkarykmentti - Puolustuskiinteistöt, Senaatti - Siuntion kunta - Kirkkonummen seurakuntayhtymä - Espoon seudun ympäristöterveys -kuntayhtymä - HSL, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä - HSY, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos - Länsi-Uudenmaan poliisilaitos - Metsähallitus, luontopalvelut - Uudenmaan riistanhoitopiiri - Väylävirasto - Suomen metsäkeskus - Metsänhoitoyhdistys Eteläinen Metsäreviiri - Suomen riistakeskus, Uusimaa Yhdistykset, järjestöt ja muut toimijat: - Kirkkonummen Yrittäjät ry - Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry

- Kirkkonummen riistanhoitoyhdistys ry
- Kirkkonummen pienkiinteistöyhdistys ry
- Kirkkonummen urheilijat ry
- Kirkkonummen Melojat ry
- Kirkkonummen ratsastajat ry
- Kyrksläatts Natur och Miljö rf
- Kyrksläatts Landsbygdsförening rf
- Kantvikin purjehtijat ry
- Suunnistusseura Lynx ry
- Helsingin seudun lintutieteellinen yhdistys Tringa ry
- Kyrksläatts Hembygdsförening rf
- Kantvikin asukasyhdistys ry
- Kolsarin asukasyhdistys ry
- Pilvijärven pienkiinteistöyhdistys ry
- Lounais-Kirkkonummen asukasyhdistys ry
- Pro Strömsby ry
- Mellersta Kyrksläatts Ungdoms- och Bygdeförening rf
- Metsänhoitoyhdistys, Eteläinen Metsäreviiri ry
- SLC Nyland rf
- MTK-Uusimaa
- Yksityisteiden tiekunnat

Yritykset:

- Caruna Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Gasgrid Finland Oy
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Telia Finland Oyj
- Karjaan puhelin
- Helsingin satama
- Oy Kantvik Shipping Ltd
- Apetit Kasviöljy Oy
- Finnsementti Oy
- Saint-Gobain Finland Oy
- Suomen Sokeri Oy
- Myrsky Energia Oy

3

hyväksyy tämän asian liitteen mukaiset kaavoittajan vastineet kaavan valmisteluaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.

Käsittely

Kim Liljequist ilmoitti olevansa intressijäävi ja poistui kokouksesta klo 17.45 pykälän esittelyn jälkeen. Peter Sundelin liittyi kokoukseen klo 17.45.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti pitää tauon klo 19.30 – 19.41.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti pitää tauon klo 20.50 – 21.00.

Käsittelyn aikana esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:
”Lisätä päätöskohdan: Valtuuttaa valmistelijan tekemään tarvittaessa teknisiä korjauksia kaava-asiakirjoihin.”

Käsittelyn aikana Ronja Karkinen teki seuraavan vastaesityksen:
”Pienennetään kaavan pohjoisosan itäisemmän uuden AP-alueen kokoa. Se luo vahvemman viheryhteyden pohjoispuolelleen määritellyn arvoalueen ja eteläpuolelleen määritellyn maakunnallisesti arvokkaan luontoalueen välille.”

Tarja Ketola, Reijo Munther ja Pekka Jäppinen kannattivat ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että ehdotusta ei kannateta yksimielisesti, joten asiasta tulee äänestää.

ÄÄNESTYS

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen. Ne, jotka kannattavat Karkisen lisäystä äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät EI.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen. Äänet jakautuivat seuraavasti:

JAA 5 (Munther, Jäppinen P., Salonen, Karkinen, Ketola)
EI 6 (Snellman, Frimodig, Polkko, Brax, Sundelin, Åström, jolloin pohjaehdotus voitti.

Ronja Karkinen teki seuraavan muutosehdotuksen:
”Pienennetään Sepänkannas 4:n kokoa metsämaan paremmaksi säilyttämiseksi ekologisena verkostona.”

Reijo Munther ja Tarja Ketola kannattivat ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että ehdotusta ei kannateta yksimielisesti, joten asiasta tulee äänestää.

ÄÄNESTYS

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen. Ne, jotka kannattavat Karkisen muutosehdotusta, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät EI.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen. Äänet jakautuivat seuraavasti:

3 JAA (Ketola, Karkinen, Munther)
8 EI (Polkko, Salonen, Jäppinen P., Brax, Frimodig, Snellman, Sundelin, Åström), jolloin pohjaehdotus voitti.

Ronja Karkinen teki seuraavan muutosehdotuksen:
”Luovutaan kaava-alueen eteläisimpien AP-alueiden, Pippurin ja Pippurniemen kaavoittamisesta, sillä ne eivät tukeudu maakuntakaavan eivätkä MAL-sopimuksen tavoitteisiin joukkoliikenneyhteyksien vahvistamisesta, heikentävät osayleiskaava-alueen kulkutapaosuusjakamaa kohti yksityisautoilua ja muodostavat pullonkauloja tärkeille viheryhteyksille.”

Reijoi Munther ja Tarja Ketola kannattivat ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että ehdotusta ei kannateta yksimielisesti, joten asiasta tulee äänestää.

ÄÄNESTYS

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen. Ne, jotka kannattavat Karkisen muutosehdotusta, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät EI.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen. Äänet jakautuivat seuraavasti:

3 JAA (Ketola, Karkinen, Munther)

8 EI (Brax, Snellman, Jäppinen P., Frimodig, Polkko, Sundelin, Salonen, Åström), jolloin pohjaehdotus voitti.

Kim Åström teki seuraavan evästysehdotuksen:

"Evästys: Kaavan jatkovalmistelussa kiinnitetään erityistä huomiota esitettyjen ulkoilureittien linjaukseen ja viherkäytävien aluerajauksiin AO-tonteilla ja niiden välittömässä läheisyydessä. Liikkuminen tulisi luontaisesti ohjautua pois pihapiireistä, ja viheryhteyksien kaavamerkinnät tulee edelleen mahdollistaa piha-alueiden käytön jatkumisen nykyisellään."

Saara Brax ja Aleksander Polkko kannattivat evästystä.

Puheenjohtaja totesi, että evästystä ei kannateta yksimielisesti, joten asiasta tulee äänestää.

ÄÄNESTYS

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen. Ne, jotka kannattavat Åströmin evästystä, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät EI.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen. Äänet jakautuivat seuraavasti:

9 JAA (Polkko, Salonen, Åström, Brax, Snellman, Frimodig, Sundelin, Jäppinen P., Munther)

2 EI (Karkinen, Ketola), jolloin evästysehdotus voitti.

Kim Åström teki seuraavan muutosehdotuksen:

"Linkoojanrinteen lounaan puoleinen uusi A-alue jätetään ulkoilualueeksi "VL/eko".

Perusteet: Yksittäinen rinteeseen sijoittuva A-alue kaventaisi suosittua ulkoilu- ja frisbeegolf-aluetta, ja rinteeseen sijoittuva kerrostalo voi myös haitata sen alapuolelle jäävien olemassa olevien pientalojen yksityisyyttä. Uusi alue kaventaisi myös koulun lähivihheralueen sisäänkulkuväylää"

Josephine Frimodig, Aleksander Polkko, Jenny Snellman, Ronja Karkinen, Tarja Ketola, Antti Salonen ja Saara Brax kannattivat ehdotusta.

Muutosehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

Kim Åström teki seuraavan muutosehdotuksen:

"Alueen eteläpään AO/eko alue muutetaan kokonaisuudessaan AO-1 alueeksi, ja muutetaan suojavyöhykkeen määritelmä valtioneuvoston asetuksen 1101/2015 mukaiseksi.

Perustelu: Alueella on jo kunnallistekniikka ja joukkoliikenne ja kevyen liikenteen väylä on suunnitteilla. Maanomistajien kohtelu tulisi olla tasapuolista. Kaavataloudellisesti AO-alueet ovat kannattavia ja alueen potentiaali erityisen suuri. Puolustusvoimien lausunto rakennuskiellosta on epätarkka eikä noudata esikunnan linjaa joka ollut sallivampi. Varuskunta-alueellakin on merkittävästi pysyvää asutusta ja kokoontumistiloja sisempienkin suojavyöhykkeiden sisällä. Kyseessä on suojavyöhykkeen

uloin alue, jossa valtioneuvoston asetuksen 1101/2015 nojalla kielletään sijoittamasta sairaalaa, hoitokotia, lastentarhaa tai muuta vastaavaa laitosta, jossa olevat ihmiset tarvitsevat apua evakuointitilanteessa. Sen sijaan asunnoille ei ulommassa vyöhykkeessä (A) ole rajoituksia, ja sisemmässäkin niitä sallitaan em. VM asetuksen ja maakuntakaavan pohjalta alle 10 talouden asutustaajamina.

Saara Brax, Aleksander Polkko, Jenny Snellman, Josephine Frimodig ja Pekka Jäppinen kannattivat ehdotusta.

Muutosehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kim Åström teki seuraavan muutosehdotuksen:

”Nostetaan AO-alueiden rakennuksen enimmäiskoko vastaamaan muualla kunnassa sallittua, missä tonttikoko on riittävä. Kaavamääräykseen enimmäiskoko 300m² tai tehokkuusluvun jäädessä alle 0.05 enintään 450m². Pienipiirteisyyttä edistetään lisäämällä kaavamääräyksiin määräys julkisivun sallituista väreistä ja muista maisemassa erottuvuutta rajoittavista tekijöistä.”

Saara Brax, Aleksander Polkko, Josephine Frimodig, Jenny Snellman kannattivat ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että ehdotusta ei kannateta yksimielisesti, joten asiasta tulee äänestää.

ÄÄNESTYS

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen. Ne, jotka kannattavat Åströmin muutosehdotusta, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät EI.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen. Äänet jakautuivat seuraavasti:

7 JAA (Polkko, Sundelin, Munther, Snellman, Brax, Åström, Frimodig)
4 EI (Karkinen, Ketola, Jäppinen P., Salonen), jolloin Åströmin muutosehdotus voitti.

Ronja Karkinen teki seuraavan muutosehdotuksen:

”Pilvijärven kulttuuriympäristö on määritelty paikallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Pidetään voimassa alueella 60 -luvun palstoituksen mukainen rakennusten kokomitoitus.”

Tarja Ketola kannatti ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että ehdotusta ei kannateta yksimielisesti, joten asiasta tulee äänestää.

ÄÄNESTYS

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen. Ne, jotka kannattavat Karkisen muutosehdotusta, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät EI.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen. Äänet jakautuivat seuraavasti:

2 JAA (Karkinen, Ketola)

9 EI (Brax, Sundelin, Munther, Jäppinen P., Snellman, Frimodig, Polkko, Åström, Salonen), jolloin pohjaehdotus voitti.

Tarja Ketola teki seuraavan evästysehdotuksen:

"Evästyksenä jatkosuunnitteluun: viherkäytävien pullonkaulojen (joita kaavaselostuksessa mainittiin olevan) poistaminen ja käytävien leventäminen mahdollisuuksien mukaan."

Ronja Karkinen ja Pekka Jäppinen kannattivat evästystä.

Puheenjohtaja totesi, että evästystä ei kannateta yksimielisesti, joten asiasta tulee äänestää.

ÄÄNESTYS

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen. Ne, jotka kannattavat Ketolan evästysehdotusta, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät EI.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen. Äänet jakautuivat seuraavasti:

5 JAA (Jäppinen P., Salonen, Karkinen, Ketola, Munther)

6 EI (Sundelin, Åström, Snellman, Polkko, Frimodig, Brax), jolloin pohjaehdotus voitti.

Kim Åström teki seuraavan muutosehdotuksen:

"Yhdenmukaistetaan RA-alueiden lomarakennuksen sallituksi kooksi rakennusmääräysten mukainen 150m2.

Peruste: Kunnan rakennusjärjestyksen sallima koko, yhdenvertaisuus. Erottuvuutta maisemassa voidaan rajoittaa kaavamääräyksiin."

Aleksander Polkko ja Saara Brax kannattivat ehdotusta.

Muutosehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kim Åström teki seuraavan muutosehdotuksen:

"AO-3 alueen erillispientalon maksimikoko nostetaan 200-> enintään 300m2"

Saara Brax, Josephine Frimodig, Aleksander Polkko ja Jenny Snellman kannattivat ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että muutosehdotusta ei kannateta yksimielisesti, joten asiasta tulee äänestää.

ÄÄNESTYS

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen. Ne, jotka kannattavat Åströmin muutossehdotusta, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät EI.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen. Äänet jakautuivat seuraavasti:

9 JAA (Jäppinen P., Åström, Sundelin, Polkko, Salonen, Munther, Frimodig, Snellman, Brax)

2 EI (Ketola, Karkinen), jolloin Åströmin muutosehdotus voitti.

Saara Brax teki seuraavan muutosehdotuksen:
"Viherkäytävien osalta kiinnitetään huomiota metsänomistajien edellytyksiin toteuttaa kestävää metsänkasvatusta ja varmistetaan sen jatkuminen. Talousmetsät soveltuvat hyvin virkistyskäyttöön."

Aleksander Polkko kannatti ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että muutosehdotusta ei kannateta yksimielisesti, joten asiasta tulee äänestää.

ÄÄNESTYS

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen. Ne, jotka kannattavat Braxin muutosehdotusta, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät EI.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen. Äänet jakautuivat seuraavasti:

8 JAA (Sundelin, Snellman, Åström, Munther, Brax, Polkko, Frimodig, Jäppinen P.)

3 EI (Ketola, Karkinen, Salonen), jolloin Braxin muutosehdotus voitti.

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti:

1

esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Kantvikin osayleiskaavaehdotuksen (piir.nro 3515) asiakirjoineen AKL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi.

2

pyytää osayleiskaavaehdotuksesta lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

Kirkkonummen kunta:

- rakennusvalvonta
- ympäristönsuojelu
- infrapalvelut
- Kirkkonummen Vesi
- nuorisovaltuusto
- nuoriso- ja liikuntapalvelut
- sivistys- ja vapaa-aikapalvelut
- vanhusneuvosto
- vammaisneuvosto

Muut viranomaiset:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo
- Puolustusvoimat, 1 Logistiikkarykmentti
- Puolustuskiinteistöt, Senaatti
- Siuntion kunta
- Kirkkonummen seurakuntayhtymä
- Espoon seudun ympäristöterveys -kuntayhtymä
- HSL, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
- HSY, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Metsähallitus, luontopalvelut
- Uudenmaan riistanhoitopiiri
- Väylävirasto
- Suomen metsäkeskus
- Metsänhoitoyhdistys Eteläinen Metsäreviiri
- Suomen riistakeskus, Uusimaa

Yhdistykset, järjestöt ja muut toimijat:

- Kirkkonummen Yrittäjät ry
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kirkkonummen riistanhoitoyhdistys ry
- Kirkkonummen pienkiinteistöyhdistys ry
- Kirkkonummen urheilijat ry
- Kirkkonummen Melojat ry
- Kirkkonummen ratsastajat ry
- Kyrksläatts Natur och Miljö rf
- Kyrksläatts Landsbygdsförening rf
- Kantvikin purjehtijat ry
- Suunnistusseura Lynx ry
- Helsingin seudun lintutieteellinen yhdistys Tringa ry
- Kyrksläatts Hembygdsförening rf
- Kantvikin asukasyhdistys ry
- Kolsarin asukasyhdistys ry
- Pilvijärven pienkiinteistöyhdistys ry
- Lounais-Kirkkonummen asukasyhdistys ry
- Pro Strömsby ry
- Mellersta Kyrksläatts Ungdoms- och Bygdeförening rf
- Metsänhoitoyhdistys, Eteläinen Metsäreviiri ry
- SLC Nyland rf
- MTK-Uusimaa
- Yksityisteiden tiekunnat

Yritykset:

- Caruna Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Gasgrid Finland Oy
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Telia Finland Oyj
- Karjaan puhelin
- Helsingin satama
- Oy Kantvik Shipping Ltd
- Apetit Kasviöljy Oy
- Finnsementti Oy
- Saint-Gobain Finland Oy
- Suomen Sokeri Oy
- Myrsky Energia Oy

3

hyväksyä tämän asian liitteen mukaiset kaavoittajan vastineet kaavan valmisteluaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.

4

Valtuuttaa valmistelijan tekemään tarvittaessa teknisiä korjauksia kaava-asiakirjoihin

5

Tehdä aineistoon seuraavat muutokset:

a) Linkoojanrinteen lounaan puoleinen uusi A-alue jätetään ulkoilualueeksi "VL/eko".

b) Alueen eteläpään AO/eko alue muutetaan kokonaisuudessaan AO-1 alueeksi, ja muutetaan suojavyöhykkeen määritelmä valtioneuvoston asetuksen 1101/2015 mukaiseksi.

c) Nostetaan AO-alueiden rakennuksen enimmäiskoko vastaamaan muualla kunnassa sallittua, missä tonttikoko on riittävä. Kaavamääräykseen enimmäiskoko 300m² tai tehokkuusluvun jäädessä alle 0.05 enintään 450m². Pienipiirteisyyttä edistetään lisäämällä kaavamääräyksiin määräys julkisivun sallituista väreistä ja muista maisemassa erottuvuutta rajoittavista tekijöistä.

d) Yhdenmukaistetaan RA-alueiden lomarakennuksen sallituksi kooksi rakennusmääräysten mukainen 150m².

e) AO-3 alueen erillispientalon maksimikoko nostetaan 200-> enintään 300m²

f) Viherkäytävien osalta kiinnitetään huomiota metsänomistajien edellytyksiin toteuttaa kestävää metsänkasvatusta ja varmistetaan sen jatkuminen.

6

evästää seuraavasti: Kaavan jatkovalmistelussa kiinnitetään erityistä huomiota esitettyjen ulkoilureittien linjaukseen ja viherkäytävien aluerajauksiin AO-tonteilla ja niiden välittömässä läheisyydessä. Liikkuminen tulisi luontaisesti ohjautua pois pihapiireistä, ja viheryhteyksien kaavamerkinnot tulee edelleen mahdollistaa piha-alueiden käytön jatkumisen nykyisellään

Tiedoksi

Selostus

Suunnittelualueen yleiskuvaus

Kantvikin 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. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 16,85 km², josta kunnan omistuksessa on noin 434 ha. Koko suunnittelualueella asuu noin 3 400 asukasta ja alueella on noin 600 työpaikkaa.

Suunnittelualueeseen kuuluu Kantvikin ja Sepänkannaksen taajamat, Strömsbyn teollisuusalue sekä Pilvijärven ja Pippurin haja-asutusalueet. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu ranta-alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä luonnonsuojelualueita. Kaava-alue liittyy pohjoisessa Bro-Kolsarin osayleiskaavaan, joka on saanut lainvoiman vuonna 2004. Kantvikin keskusta lähialueineen, Sepänkannaksen asuinalueet sekä Strömsbyn teollisuusalue ovat asemakaavoitettuja.

Osayleiskaavan tavoitteet

Osayleiskaava laaditaan alueidenkäyttölain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana ja sen tavoitevuosi on 2050. Tarkoittaen, että

osayleiskaavassa osoitetut asemakaava-alueet ja liikennejärjestelmät on toteutettu kyseiseen vuoteen mennessä.

Kantvikin osayleiskaavalla vastataan ennen kaikkea Kirkkonummen kuntastrategian mukaiseen tavoitteeseen monipuolisesta merellisestä, luonnonläheisestä ja viihtyisästä 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.

Osayleiskaavan keskeisenä tavoitteena on myös turvata alueen ekologisten yhteyksien toimivuus sekä luonnon ydinalueiden ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävien luontokohteiden säilyminen. Osayleiskaava ohjaa suunnittelualueen hajarakentamista 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.

Osayleiskaavatyössä tavoitellaan kestävää yhdyskuntarakennetta, joka edellyttää olemassa olevan rakenteen tiivistämisen lisäksi alueidenkäyttöratkaisuja, jotka mahdollistavat asukasmäärän kasvun ja siten monimuotoisten palveluiden, erityisesti kestävien liikennemuotojen kehittymisen ja vahvistumisen. Osayleiskaavassa yhdyskuntarakenteen täydentyminen toteutetaan kestävästi siten, että uudet ja tiivistettävät rakentamisen alueet keskitetään olemassa olevien ja osayleiskaavan myötä vahvistettavien uusien joukkoliikennedyhteyksien vaikutusalueelle.

Osayleiskaavan valmisteluaineisto

Kaavan valmisteluaineisto käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 28.10.2021 (§ 142), jossa päätettiin asettaa valmisteluaineisto (piir.nro 3460) nähtäville. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 29.11.2021 – 21.1.2022 välisen ajan. Nähtävillä oloaikana järjestettiin koronapandemian vuoksi virtuaalinen asukastilaisuus sekä kaavoittajan vastaanottoja. Valmisteluaineistosta saatiin yhteensä 32 lausuntoa ja 38 mielipidettä. Annetuista lausunnoista ja mielipiteistä on laadittu yhteenvedot sekä vastineet, jotka ovat tämän kokousasian liitteenä.

Asukastilaisuudessa sekä valmisteluaineistosta saaduissa lausunnoissa ja mielipiteissä korostuivat muun muassa seuraavat asiat:

- Liikennevaikutukset
- Ilmastovaikutukset
- Vaikutukset ekologisiin yhteyksiin
- Vaikutukset metsätalouteen
- Luontoselvitysten ajantasaisuus
- Eri toimintojen yhteensovittaminen

Suunnittelua ohjanneet selvitykset

Osayleiskaavan valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen on laadittu ja päivitetty selvityksiä ja suunnitelmia. Selvitykset painottuvat merkittäviin vaikutuksiin ja kohdentuvat erityisesti muuttuviin alueisiin.

Selvitykset/ suunnitelmat, jotka on laadittu osayleiskaavan valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen:

- ArkJP ja OLARK, 2024. Kantvik, Prikiranta-Jollaranta alustava viitesuunnitelma.
- Luontotieto Keiron Oy, 2022. Kantvik osayleiskaava ja asemakaavoitus. Liito-oravaselvitys 2022
- Mikroliitti Oy/ Jussila, 2023. Kantvik osayleiskaava-alue arkeologinen inventointi
- Ramboll Finland Oy, 2022. Kantvikin osayleiskaavan Ilmastovaikutusten arviointi
- Ramboll Finland Oy, 2024. Kantvikin osayleiskaavan liikenneselvitys
- Ramboll Finland Oy, 2025 Kantvikin osayleiskaavan hulevesi- ja tulvaselvitys.
- Subreering Ammattisukellustyöt Oy, 2023. Kantvikin arkeologinen vedenalaisinventointi

Lisäksi alueen asemakaavoja varten on laadittu valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen seuraavia selvityksiä, joita on hyödynnetty myös osayleiskaavatyössä:

- Silvestris luontoselvitys Oy, 2022. Prikiranta Viitasammakkoselvitys
- Silvestris luontoselvitys Oy, 2023. Jollarannan ja Pikirannan asemakaavojen luontoselvitykset
- Silvestris luontoselvitys Oy, 2023. Sepänkannas IV asemakaava luontoselvitykset

Osayleiskaavaehdotus

Osayleiskaavan maankäyttöratkaisussa on löydetty tasapaino alueen erityispiirteiden, luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen sekä kunnan ja maanomistajien tavoitteiden kesken. Osayleiskaavaehdotukseen on täydennetty niin maisema- ja kulttuuriympäristöalueita/-kohteita, sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita. Lisäksi on tarkennettu alueen ekologisia yhteyksiä. Myös liikennetarkaisut ovat osayleiskaavaehdotukseen tarkentuneet. Kaavaselostukseen on myös tarkennettu osayleiskaavan vaikutusten arviointia.

Osayleiskaavassa osoitetaan monipuolisesti rakentamismahdollisuuksia eri asumistypeille: 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).

Alustavan rakennusoikeustarkastelun perusteella osayleiskaava mahdollistaa alueelle teoreettisesti arviolta 4 000 uutta asukasta, joista vajaa 10 % sijoittuu osayleiskaavan haja-asutusalueelle. Toisin sanoen lähes kaikki uusi asuntorakentaminen tullaan toteuttamaan asemakaavoituksen kautta.

Asemakaavoitettavat asuntoalueet

Osayleiskaavan kantavana ajatuksena on ollut valmisteluaineistosta lähtien asutuksen vyöhykkeittäinen jakautuminen niin, että tiivein asuminen sijoittuu olemassa olevan ja kehitettävän joukkoliikennekäytävän vaikutusalueelle sekä Kantvikin keskustaan. Pikirannan ja Jollarannan A-

alueet sekä Kantvikin keskustan alue edustavat osayleiskaavan tiiveimpiä asumisen vyöhykkeitä.

Tämän lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu uusia asemakaavoitettavia asuntoalueita rakennettujen alueiden yhteyteen niitä hallitusti laajentaen sekä alueille, jotka tukeutuvat olemassa olevaan infrastruktuuriin. Kantvikin osayleiskaava-alue säilyttää pientalovaltaisen luonteensa jatkossakin, sillä valtaosa asemakaavoitettavista asuntoalueista on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Osayleiskaavassa osoitetaan sekä tiiviitä että väljiä pientaloalueita, lisäksi osoitetaan täysin uusia sekä tiivistettäviä asuinalueita huomioiden jokaisen alueen erityispiirteet. Prikirannan ja Sepänkannas IV:n AP-alueet ovat esimerkkejä uusista tiivistä asuntoalueista. Osayleiskaavan myötä tiivistettäviä pientalovaltaisia asuntoalueita ovat esimerkiksi Syvälaakson, Syväjärven, Pippurin sekä Pippurniemen alueet.

Kaikki asemakaavoitettavat asuntoalueet tukeutuvat osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti joukkoliikenteeseen sekä rakennettaviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tätä tukee osayleiskaavaan lisätty yleismääräys, jonka mukaan kestävät liikennetkaisuut ovat uusien asuntoalueiden toteutuksen edellytyksenä.

Haja-asutusalueet

Kantvikin osayleiskaava ohjaa kunnan asemakaavoituksen lisäksi myös hajakentamistä. Osayleiskaavassa on osoitettu yhteensä noin 270 hajakentennuspaikkaa, joista yli 80 % on toteutuneita eli rakennettuja rakennuspaikkoja. Osayleiskaavan hajakentamisen mitoitust perustuu pääosin Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaiseen hajakentennusoikeuden määrittelyyn, eli ns. kantatilalaskelmaan. Kaavaslostuksen liitteessä 5 on kiinteistökohtaisesti esitetty osayleiskaavan hajakentennuspaikat sekä mahdolliset poikkeavuudet perusteluineen Kirkkonummen yleiskaavan laskennasta.

Haja-asutusalueella tavoitteena on maaseutumaisen asuinympäristön ja arvokkaiden kulttuuri- ja maisema-alueiden säilyttäminen. Tästä syystä ja alueiden sijainnista johtuen on haja-asutusalueet jaettu mitoitukseltaan neljään luokkaan (AO, AO-1, AO-3 ja AT). Erillispientalojen asuntoalueet (AO) ovat kunnan osayleiskaavoituksessa jo ns. perinteistä haja-asutusaluetta, jonka rakennusoikeus on muiden lainvoimaisten osayleiskaavojen mukainen. Poikkeuksena lainvoimaisiin osayleiskaavoihin Kantvikin osayleiskaavaa voidaan käyttää erillispientalojen asuntoalueilla rakentamisluvan perusteena alueidenkäyttölain 44 §:n mukaisesti. Poikkeuksena ranta-alueella sijaitsevat rakennuspaikat, eli alueidenkäyttölain 72 §:ä ei sovelleta osayleiskaavassa.

Osayleiskaavassa lisärakentamista mahdollistetaan pääosin asemakaavalla. Haja-asutusalueilla lisärakentamista mahdollistetaan pienimuotoisesti alueilla, jotka sijaitsevat verrattain keskeisesti ja joissa palvelut ovat lähellä. Nämä alueet on osoitettu AO-1 merkinnällä, eli erillispientalojen asuntoalueiksi, joilla mahdollista rakennusoikeuden lisääminen rakennuspaikkojen liittyttä alueelliseen vesihuoltojärjestelmään.

Haja-asutusalueet, jotka sijoittuvat keskeisesti valtakunnallisesti arvokkaalle Porkkalan saaristo- ja viljelymaisema-alueelle (vama) tai paikallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristöalueelle (pky), on osoitettu indeksimerkinnällä AO-3. Nämä alueet on nimetty

erillispientalojen asuntoalueiksi, joiden toteuttamisessa on huomioitava arvokas maisema- tai kulttuuriympäristöalue.

Pilvijärven alue erottuu muista osayleiskaavan haja-asutusalueista ja on osoitettu osayleiskaavassa verrattain tiiviinä kyläalueena (AT). Osayleiskaava siis mahdollistaa Pilvijärven 1960-luvun palstoitussuunnitelman mukaan toteutetun loma-asutusalueen muutoksen ympärivuotiseksi kyläasutusalueeksi, kun alueellinen vesihuolto sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet on toteutettu alueella. Edellä kuvattujen haja-asutusalueiden lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu yksi maatilojen talouskeskusten alue (AM) sekä kaksi loma-asuntoaluetta (RA).

Työpaikat ja palvelut

Kantvikin keskustan lisäksi osayleiskaava mahdollistaa Strömsbyn alueen työpaikka- ja palvelutarjonnan kehittymisen. Alueelle muodostuu osayleiskaavan mahdollistaman asukasmäärän kasvun myötä edellytykset uudelle päiväkodille tai toiselle päivittäistavarakaupan myymälälle. Myös Hupisaaren ja Jollarannan venesatama-alueet (LV) mahdollistavat alueelle uusia palveluita, erityisesti veneilyyn liittyvien toimintojen yhteyteen. Osayleiskaava mahdollistaa seudullisesti merkittävän vierasvenesataman Jollarannan alueelle.

Strömsbyn teollisuusaluetta kehitetään jatkossakin teollisuuden ja varastorakennusten alueena (TY) sekä lisäksi työpaikkojen (TP) alueena. Strömsbyn teollisuus- ja varastorakennusten alueen läheisyyteen on osayleiskaavassa osoitettu työpaikka-aluetta sekä aurinkovoimatuotantoon tarkoitettua energiatuotannon aluetta (EN/au).

Virkistyksellinen ja ekologinen verkosto

Asemakaavoitettavien alueiden tarvitsemat välittömät virkistysalueet sisältyvät osayleiskaavassa A- ja AP-aluevarauksiin. Näin esimerkiksi Strömsbyn merenrantaan mahdollistetaan Jollarannan ja Prikirannan asemakaavoissa tarkemmin julkista rantaviivaa. Jotta osayleiskaavan asuntoalueet voivat toteutua kuntastrategian mukaisesti luonnonläheisinä ja viihtyisinä, on asemakaavoitettavien asuntoalueiden ympärille osoitettu yleisiä virkistysalueita (VL). Virkistykseen lisäksi VL-alueet toimivat yhdessä maa- ja metsätalousalueiden kanssa ekologisen verkoston osana. Uusimaa-kaavan 2050 mukainen viheryhteystarve on turvattu osayleiskaavassa myös osoittamalla laajat metsäiset ydinalueet luonnonsuojelualueina (SL). SL-alueet palvelevat luonnollisesti myös virkistystä. Myös osayleiskaavan suojaviheralueet (EV) teollisuus- ja energiatuotantoalueiden ympärillä toimivat asuinalueiden suojan lisäksi ekologisina yhteyksinä ydinalueiden välillä.

Asiakirjat:

- Kaavakartta ja -määräykset (piir.nro 3515)
- Kaavaselostus
- Kaavaselostuksen liitteet (1-11)
- Valmisteluaineistoa koskevien lausuntojen ja mielipiteiden yhteenvedo, sekä kaavoittajan vastineet

