

Länsi-Jorvaksen asemakaava, 35600

Nähtävänä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 9.2. – 20.3.2015

YHTEENVETO ANNETUISTA LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ SEKÄ VASTINEET

Länsi-Jorvaksen asemakaavahankkeesta on muodostettu kaksi hanketta: Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat. N. k. kaavoittajan vastineet lausuntoihin on laadittu ilman erittelyä kahden eri kaavahankkeen välillä. Mielenpitoet ja vastineet niihin on jaettu kahteen osaan, riippuen siitä kumpaa kaavahanketta ne koskevat. Kaavoittajan vastineisiin liittyy kartta, josta ilmenee numeron perusteella kohde, jota mielenpito koskee.

Lausuntoa eivät antaneet: Kirkkonummen kunnan Kulttuuritoimi, Länsi-Uudenmaan maaseutuhallinto, Kirkkonummen kunnan Nuorisotoimi, Espoon seudun ympäristöterveys, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Länsi-Uudenmaan poliisilaitos, Kirkkonummen Riistanhoitoyhdistys, Jorvaksen kyläyhdistys ry, Mellersta Kyrkslätts ungdomsförening rf, Kirkkonummen yrittäjät, MTK-Uusimaa, Metsänhoitoyhdistys Eteläinen metsäreviiri ry, Metsäkeskus Rannikko, Elisa Oyj, TeliaSonera Finland Oyj, DNA Oy, Pohjolan Voima Oy, VR-Yhtymä Oy, Oy VR-Track Ab.

Lausunnot:

1.	Fortum Power and Heat Oy	3.3.2015
2.	Liikennevirasto Rautatiet ja maantiet	10.3.2015
3.	Sivistystoimi	13.3.2015
4.	Svenska förskoleverksamhets- och utbildningsnämde	13.3.2015
5.	Caruna Espoo Oy	17.3.2015
6.	HSL	18.3.2015
7.	Kyrkslätts hembygdsförening rf	18.3.2015
8.	Löfdala väglag	18.3.2015
9.	Vanhusneuvosto	18.3.2015
10.	HSY	19.3.2015
11.	Vammaisneuvosto	19.3.2015
12.	Vesihuoltolaitos	19.3.2015
13.	Fingrid Oyj/Ympäristö	20.3.2015
14.	Perusturva	23.3.2015
15.	Gasum Oy Ab	24.3.2015
16.	Museovirasto	26.3.2015
17.	Suomen Riistakeskus Uusimaa	26.3.2015
18.	Masalan asukasyhdistys ry	9.3.2015
19.	Nylands Svenska producentförbund, Kyrkslätts lokalavdelning	27.3.2015
20.	Kirkkonummen riistanhoitoyhdistys	29.3.2015
21.	Autioniityntien tiekunta	30.3.2015
22.	Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry	30.3.2015
23.	Kyrkslätts Natur och Miljö rf	30.3.2015
24.	Kirkkonummen pienkiinteistöyhdistys ry	31.3.2015
25.	Kvisin tiekunta	31.3.2015
26.	Rakennusvalvonta	31.3.2015
27.	Liikuntatoimi	2.4.2015
28.	Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo	8.4.2015
29.	Uudenmaan ELY-keskus	10.4.2015
30.	Ympäristönsuojelu	13.4.2015
31.	Uudenmaan liitto	17.4.2015
32.	Nimistötoimikunta	9.6.2015

Mielipiteet/Kvisin asemakaava-alue

Mielipide 4	17.2.2015
Mielipide 6	23.2.2015
Mielipide 7	23.2.2015
Mielipide 9	26.2.2015
Mielipide 14	3.3.2015
Mielipide 15	4.3.2015
Mielipide 17	8.3.2015
Mielipide 20	9.3.2015
Mielipide 21	9.3.2015
Mielipide 23	10.3.2015
Mielipide 24	10.3.2015
Mielipide 25	10.3.2015
Mielipide 26	11.3.2015
Mielipide 27	11.3.2015
Mielipide 28	12.3.2015
Mielipide 35	16.3.2015
Mielipide 36	16.3.2015
Mielipide 38	17.3.2015
Mielipide 39	17.3.2015
Mielipide 41	17.3.2015
Mielipide 42	18.3.2015
Mielipide 43	18.3.2015
Mielipide 46	19.3.2015
Mielipide 47	19.3.2015
Mielipide 48	19.3.2015
Mielipide 51	19.3.2015
Mielipide 55	19.3.2015
Mielipide 56	19.3.2015
Mielipide 59	20.3.2015
Mielipide 61	20.3.2015
Mielipide 62	20.3.2015
Mielipide 64	20.3.2015
Mielipide 65	20.3.2015
Mielipide 67	20.3.2015
Mielipide 68	20.3.2015
Mielipide 69	20.3.2015
Mielipide 70	20.3.2015
Mielipide 71	20.3.2015
Mielipide 78	23.3.2015
Mielipide 79	24.3.2015

Lausunnot

1. Fortum Power and Heat Oy 3.3.2015

Länsi-Jorvaksen asemakaavaluonnosalue sijaitsee radan pohjoispuolella. DN300 kaukolämmön siirtolinja kulkee radan eteläpuolella ja alittaa radan muutoksenalaisen asemakaava-alueen länsilaidassa. Yhtiö rakentaa kaukolämpölinjan radan ali kaavoitettavan alueen YK-korttelin kohdalla (Pokrovan luostari). Kaavoitettava alue tullaan rakentamaan pientalovaltaisesti ja rakennustehokkuudet jäävä alhaisiksi. Tulemme tarjoamaan kaukolämpöä vain kaavoitettavien Y-kortteleiden välittömään läheisyyteen rakennettaville kiinteistöille.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Liikennevirasto Rautatiet ja maantiet 10.3.2015

Liikennevirasto (nyk. Väylävirasto) on tutustunut asemakaavaluonnoksiin ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Liikennevirastolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Sivistystoimi 13.3.2015

Sivistyslautakunta päättää todeta, että molemmat vaihtoehdot sopivat alueelle ja että sivistyslautakunnalla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksista.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Svenska förskoleverksamhets- och utbildningsnämnde 13.3.2015

Svenska förskoleverksamhets- och utbildningsnämnden beslutar konstatera att båda alternativen är lämpliga för området och att svenska förskoleverksamhets- och utbildningsnämnden inte har något att anmärka på planförslagen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Caruna Espoo Oy 17.3.2015

Alueella on nykyinen jakeluverkko (20 kV tai 0,4 kV). Alueella on kaksi nykyistä puistomuuntamoaa, ESM1504 ja ESM1570. Pyydämme merkitsemään muuntamoalueet (n. 20m2) asemakaavaan. Nykyinen sähköverkko on ilmajohtoa ja maakaapeloitua. Uuden asemakaavan tielle jäävät ilmajohdot muutetaan maakaapeleiksi katujen rakentamisen yhteydessä. Mahdolliset maakaapelien siirrot voidaan veloittaa ainakin osittain siirtoa pyytävältä taholta. Lisäksi seuraavat kannanotot valmisteluaineiston (luonnos) vaihtoehtoihin:

- VAIHTOEHTO 1. Pyydämme merkintää viidelle uudelle puistomuuntamolle, liite
- VAIHTOEHTO 2. Pyydämme merkintää neljälle uudelle puistomuuntamolle, liite 3.

Vastine: Kaavan valmisteluaineiston jälkeen suunnittelualueesta on muodostettu kaksi asemakaavaa: Kvis ja Pohjois-Jorvas. Nykyiset sekä viisi uutta muuntamoaa on osoitettu kaavaehdotuksissa puistomuuntamomerkinnöillä (et/m) Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavojen alueille.

6. HSL

18.3.2015

HSL kannattaa vaihtoehtoista tehokkaampaa ja nykyistä yhdyskuntarakennetta tiivistävää. HSL kuitenkin katsoo, että vaihtoehtoista olisi mahdollista yhdistää niiden hyvät puolet, ja kasvattaa alueen asukasmäärää sekä tiivistämällä nykyistä maankäyttöä, että lisäämällä tonttitarjontaa.

Alueen kadut tulisi rakentaa läpiajettaviksi. Häiritsevää läpiajtoa alueelle ei synny, mutta ratkaisu helpottaisi yhdyskuntateknisen huollon järjestämistä sekä esimerkiksi HSL:n kutsulinjan liikennöintiä alueella.

Asemakaavan selostuksessa viitataan Masalantien, Vanhan Rantatien ja Jorvaksentien liittymän parantamiseen esimerkiksi toteuttamalla se kiertoliittymänä. Risteyksen parantamisessa ja asemakaavan LT-alueen tilanvarauksessa tulee huomioida linja-autojen edellyttämä mitoitus ja niiden sujuva liikennöinti. Myös nykyisten linja-autopysäkkien parantaminen on tarpeen alueen asukasmäärän kasvaessa, ja pysäkkien vaatima tila on syytä huomioida asemakaavan katu- ja tiealueiden mitoituksessa.

Asemakaavaehdotuksissa esitetyt kevyen liikenteen monipuolisia ja suoria reittejä alueella HSL pitää erittäin hyvänä ja kannatettavana.

Vastine: Kaavan valmisteluaineiston jälkeen Länsi-Jorvaksen kaavahanke on jaettu kahdeksi erilliseksi kaavaksi. Molemmista kaavaehdotuksissa maankäyttö on laadittu riittävän tehokkaasti kuitenkin niin, että alueen kulttuurihistoria, maasto- ja maisematekijät on otettu huomioon. Valmiina Kvisin alueen asukasluvu tulee olemaan noin 700 asukasta ja Pohjois-Jorvaksen noin tuhat. Tällä hetkellä asukkaita on molemmilla asemakaavojen alueilla noin 525 (tilanne v. 2020). Näin ollen asukasmäärä nousee merkittävästi.

Kunnan tavoitteena on saada vuorobussiliikenne kulkemaan nykyistä, asemakaavan toteuttamisen myötä parannettavaa Kvisintietä myöten, jotta mahdollisimman monelle alueen asukkaalle joukkoliikenteen käyttö olisi miellyttävämpää läheisen pysäkin ansiosta. Katujen läpiajettavuus uusilla asuntoalueille ei ole toivottavaa mm. asuntoalueen rauhallisuuden säilymiseksi ja liikenneturvallisuuden takia. Lisäksi todettakoon, että HSL:n kutsulinjaliikennöintiä Kirkkonummella ovat vain linjat 918 ja 919, jotka ajetaan kutsu-ohjauksena eivätkä ne koske Jorvaksen aluetta. Kyseiset linjat palvelevat mm. Volsin senioreiden päivätoimintaa ja on kaikille avointa liikennettä eli kuka tahansa voi tilata tai nousta kyytiin.

Kaavoitushankkeeseen liittyy mm. katujen yleissuunnittelu. Masalantien, Vanhan Rantatien ja Jorvaksentien risteysalueen mitoituksessa on huomioitu linja-autojen ja raskaan liikenteen edellyttämä mitoitus ja sujuva liikennöinti. Niin ikään pysäkkien vaatima tila on huomioitu katualueiden mitoituksessa.

7. Kyrkslätts hembygdsförening rf

18.3.2015

Vi har tagit del av detaljplanen för Västra Jorvas. Planen är generellt sett väl gjord och beaktar både kultur- och naturvärden. Vi anser att det är fint att man återskapar gamla landsvägen som lät trafikled i närheten av Pokrova.

Trafikarrangemangen i detaljplanen verkar vara väl planerade, men man borde kanske överväga om den nya förbindelsen vid Kvis till Gamla Kustvägen i VE1 även borde införas i VE2. Den ökande trafiken på Gamla Kustvägen kan eventuellt bli ett problem och av den orsaken borde man utreda ifall rondeller kunde byggas vid utfarterna från planområdet. Detta skulle sänka hastigheterna på Gamla kustvägen och därmed öka trafiksäkerheten.

Vastine: Kvisintien itäinen liittymä Vanhalle Rantatielle on siirretty Kvisin asemakaavaehdotuksessa olemassa olevan peltoaukean itäreunaan. Todettakoon lisäksi, että ennen asemakaavan hyväksymistä laaditaan Vanhalle Rantatielle ja Masalantielle päivitetty meluselvitys.

8. Löfdala väglag

18.3.2015

8.1 LIIKENNEJÄRJESTELYT

Lausunnossa on tuotu esille seuraavat asia:

- Rengasmaainen tie eli ajoyhteys Autioniityntielle lisäisi turhaa liikennettä, tätä ratkaisua tiekunta vastustaa. Kevyen liikenteen yhteys on hyvä.
- Löfdalantien ja Masalantien risteys, erityisesti kevyen liikenteen väylä, on hankala ja vaarallinen, tarvitaan turvallisempi ratkaisu, esim. kiertoliittymä.
- Tien linjauksen osalta tiekunta esittää, että tie rakennetaan rakentamattomien tonttien puolelle.
- Pysäköintialueet esitetään sijoitettavaksi lähelle Masalantietä ja Vanhaa Rantatietä sinne mistä ulkoilureitit ja kevyen liikenteen väylät alkavat.

Vastine: Rengasmaainen tieyhteys on poistettu Pohjois-Jorvaksen asemakaavaehdotuksesta.

8.2 ASUMINEN

Lausunnossa on tuotu esille seuraavat asia:

- Kannatamme väljää rakentamista ja suurempia tontteja, jolloin alueen väljyys säilyy.
- Löfdalantien itäpuolen kalliomaisemaa tulisi vaalia raskaalta ja tiheältä rakentamiselta.

Vastine: Molemmissa nyt käsittelyssä olevissa asemakaavaehdotuksissa (Kvis ja Pohjois-Jorvas) tasa-puolisuuden vuoksi katualuetta on otettu nykyisen tiealueen molemmilta puolilta. Mahdollisuuksien mukaan rakentamattomien kiinteistöjen puolelta, mutta paikoin tämä ei ole mahdollista ja katualuetta on jouduttu ottamaan myös rakennettujen tonttien puolelta. Pysäköintipaikat on sijoitettu ulkoilureittien kannalta sopiviin kohtiin.

8.3 MUUTA

Lausunnossa on tuotu esille myös seuraavaa:

- Kaavaluonnoksesta puuttuu kohta 2.1.5 Maisemakuva ja maisemarakenne. Lisäksi tarvitaan maisema-analyysi.

Vastine: Molempien asemakaavanehdotusten selostusta on täydennetty maisemakuvan ja maisemarakenteen osalta.

9. Vanhusneuvosto

18.3.2015

Vanhusneuvosto on päättänyt kunnanarkkitehdin esittelyn jälkeen lausunnon antamisesta seuraavasti: puolletaan esitystä edellyttäen, että esteettömyyskysymykset otetaan huomioon ja että on tarpeeksi pysäköinti tilaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Katusuunnitelmien laatimisessa otetaan huomioon esteettömyysasiat. Lisäksi todettakoon, että Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavojen alueilta yhteydet Keskusmetsään laaditaan erillisen suunnitteluhankkeen yhteydessä, mikäli alueen maanomistajat ovat valmiit yhteistoiminnassa kehittämään keskusmetsän aluetta.

10. HSY

19.3.2015

10.1 ILMASTONMUUTOKSEN HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja olemassa olevien asuinalueiden täydennysrakentaminen raideliikenteeseen tukeutuen Länsi-Jorvaksen asemakaava-alueella edistää seudullisia maankäyttötavoitteita ja vähentää alueen kasvihuonekaasupäästövaikutuksia. Suunnittelualueen edullinen sijainti raideliikenteen asemaan nähden minimoi liikenteen päästövaikutuksia, mutta edellyttää jalankulun ja pyöräilyn priorisointia liikenesuunnittelussa. HSY pitää hyvänä, että kaavan ilmastovaikutukset ja vaikutukset energiatalouteen sekä mahdollisuudet maalämmön ja aurinkoenergian hyödyntämiseen alueella on arvioitu.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

10.2

HSY pitää hyvänä sitä, että alueelle tehdään hulevesien hallintasuunnitelmat. Ilmastonmuutoksen myötä sademäärien ja rankkasateiden arvioidaan lisääntyvän selvästi ja alueen jatkosuunnittelussa on syytä varautua kasvaviin hulevesimääriin varaamalla riittävästi tilaa vedelle ja lumelle sekä suosimalla hulevesien luonnonmukaista käsittelyä.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavaehdotuksista ilmenee mm. hulevesipainanteet, jotka pidättävät hulevesien esimerkiksi rankkasateiden aikaan Kirkkonummen hulevesiohjelman periaatteiden mukaisesti. Kirkkonummen kunnalle on tärkeää, että myös tällä alueella hulevesien käsittely on hallinnassa.

10.3 VESIHUOLTO

HSY valmistaa ja myy talousvettä Kirkkonummelle sekä ottaa vastaan ja puhdistaa Kirkkonummen jätevesiä. Mikäli jatkosuunnittelun yhteydessä ilmenee tekijöitä, jotka tulee huomioida HSY:n vedenjakelun ja jäteveden vastaanottamisen kapasiteetin varmistamiseksi tulee olla yhteydessä yksikön päällikköön.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

10.3 JÄTEHUOLTO

HSY:llä on kaava-alueella luvallinen paperin kierrätyspiste osoitteessa Masalantie 38. HSY pyytää tämän kierrätyspisteen säilyttämistä. Lisäksi pyydämme kaavaan varausta toiselle paperin kierrätyspisteelle.

Vastine: Kaava-alue on jaettu kahteen osaan, ja niihin molempiin osoitetaan kierrätyspisteet eko-merkinnällä. Kierrätyspisteet sijoittuvat kaavassa osoitettujen pysäköintialueiden sisään, jolloin niissä on helppo asioida. Kierrätyspistettä on suunniteltu myös Masalantien eteläpuoliselle Jorvaksen asemaseudun alueelle, joka kaavoitetaan myöhemmin. Kyseinen uusi paikka voisi tulevaisuudessa korvata Masantien kierrätyspisteen.

11. Vammaisneuvosto

19.3.2015

Vammaisneuvosto huomauttaa, että kulkuyhteydet sekä jalankulkijoille että autoilijoille suunnitellaan sujuviksi ja turvataan esteetön kulkeminen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

12. Vesihuoltolaitos (nyk. Kirkkonummen Vesi)

19.3.2015

12.1

Molemmat vaihtoehtoiset kaavaluonnokset ovat vesihuollon kannalta toteutuskelpoiset. Ilman tarkempia selvityksiä voidaan arvioida, että VE1:n rakentamiskustannukset ovat noin 0,5...1,2 milj. euroa suuremmat kuin VE2:n. On mahdollista, että VE1:n suuremmat liittymismaksutulot kattavat kustannuseron, mutta investointien ero on otettava huomioon budjeteissa. Yleisesti tiiviimpi asuinrakenne (VE2) laskee vesihuollon rakentamisen ja ylläpidon kustannuksia.

Alueen kiinteistöistä arviolta $\frac{3}{4}$ on liittynyt vesi- ja jätevesiverkostoihin. Hulevesiverkostoa on rakennettu vain pienelle osalle aluetta ja siihen on liittynyt vain kymmenkunta kiinteistöä.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

12.2

Asemakaavan vesihuollon yleissuunnittelussa on selvitettävä seuraavat asiat:

- Olemassa oleva vesi- ja jätevesiverkosto on hyödynnettävä mahdollisimman tehokkaasti
- On teetettävä riittävät maaperätutkimukset rakennuskustannusten selvittämiseksi.
- Erityisesti on arvioitava kallioisten alueiden toteutuskelpoisuus (esim. alueen länsiosa).
- Maaperätutkimukset tulisi suorittaa sulan maan aikana, mikä tulee ottaa huomioon kaavoituksen aikataulussa
- Vanhimpien (80-luvulla rakennettujen) verkosto-osuuksien saneeraustarve on arvioitava
- Alueen rakentamisen vaikutus siirtojohtojen kapasiteettiin tarkistetaan, vaihtoehtoilla VE1 ja VE2 ei ole merkittävää eroa siirtoyhteyksien kapasiteetin kannalta.

Vastine: Kirkkonummen Vesi on ohjannut omalta osaltaan kaavahankkeiden (Kvis ja Pohjois-Jorvas) kunnallisteknistä yleissuunnittelua. Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu verraten tarkat yleissuunnitelmat ja ne viimeistellään kaavaehdotuksesta saadun palautteen käsittelyn jälkeen ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä. Maaperätutkimuksia ei ole laadittu ja niiden mahdollisesta laatimisesta päätetään kaavaehdotusten (Kvis ja Pohjois-Jorvas) nähtävillä olon jälkeen keväällä 2021.

13. Fingrid Oyj/Ympäristö

20.3.2015

Kaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Fingridillä ei ole siten tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Muiden kuin Fingridin omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaiken kaikkiaan asemakaavavaihtoehdot vaihtoehto VE1 ja vaihtoehto VE2 ovat hyvin samankaltaiset. VE1 on luonteeltaan ”laaja ja väljä” ja VE2 ”suppea ja tiivis”. Kummallakin vaihtoehdolla on omat hyvät puolensa ja vaihtoehtojen väliset erot jäävät varsin pieniksi.

Länsi-Jorvaksen alue näyttäytyy perinteisenä maaseutu ympäristönä, johon on hyvä rakentaa pientaloja lapsiperheille. Suunnittelun alueen ja erityisesti Keskusmetsän virkistyskäyttö paranee huomattavasti laajojen puisto- ja lähivirkistysalueiden ja luontopoluston myötä. Mahdollisuus palstaviljelyyn jo alueen historialle ominaisen puutarhakulttuurin myötä tuo lisäarvoa alueen asukkaille. Urheilukenttä ja leikkipuisto tukevat alueiden asukkaiden kokonaisvaltaista hyvinvointia.

Asuin ympäristön taajamakuva säilyy kummassakin vaihtoehdossa lähes ennallaan. Tonttitehokkuudet on pidetty mahdollisimman alhaisina peltoalueilla, jotta suunnittelun alueen maisema säilyisi edelleen vehreänä ja uudisrakentamisen mittakaava vanhaan kulttuurimaisemaan ja rakentamistapaan sopivana.

Liikenneturvallisuus tulee paranemaan suunnittelun alueella huomattavasti. Katu- ja risteysalueet levenevät, katulinjat tasoittuvat parantaen liikenne näkymiä ja kevytliikenne saa kokoojakaduilta oman erillisen tilansa. Palvelut alueella tulevat paranemaan, koska tällä hetkellä palvelut haetaan pääasiassa Masalasta ja kuntakeskuksesta. Työpaikkoja alueella ei ole tällä hetkellä juuri lainkaan.

Vaihtoehto VE2:n puolesta puhuvat mm. seuraavat seikat: luontoselvityksessä suositellaan, että alue rakennetaan tiiviimmin kuin että levitetäisiin asutusta laajalti ja siten pirstottaisiin yhtenäiset luontokokonaisuudet pieniksi palasiksi. VE2 osoittaa lähivirkistysalueiksi myös yhdyskuntarakenteen ulkopuolelta sellaisia alueita, joilla sijaitsee luontoselvityksessä esitettyjä erittäin tärkeitä säilytettäviä arvoja.

VE2 eduiksi on luettava myös pienemmät vaikutukset ilmastonmuutokseen. Alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

Länsi-Jorvaksen alueella asuu 12% yli 65-vuotiaita henkilöitä, mikä on saman verran kuin koko kunnan väestöstä. Näin ollen on oletettavaa, että alueelle muuttaa myös varttuneempaa väestöä. Tällöin voisi ajatella, että pienemmät tonttien koot olisivat perusteltuja ikärakenteenkin puolesta.

Tonttien hinnat ovat varsin kovia pääkaupunkiseudulla. Tämänkin vuoksi pienemmät tontit ovat perusteltuja. Kun rakentaminen alkaa alueella se antaa positiivisen signaalin koko alueen kehittämiseksi. Tavoitteenahan on, että alue kehittyy ja siitä tulee entistä vetovoimaisempi kyläyhteisö Kirkkonummen keskustan tuntumaan. Hienoa olisi, että omakotitalotontit menisivät myös kaupaksi, eikä niitä jäisi vuosiksi roikkumaan myyntiin tai vuokraukseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Molempien asemakaavaehdotuksien (Kvis ja Pohjois-Jorvas) tavoitteena on alueen veto-voiman lisääminen tarjoamalla monipuolisia asuintontteja (AO, AP, AR ja A). Alueen täydennysrakentamisessa on huomioitu alueen kulttuurihistorialliset ja taajamakuvalliset arvot. Kunnan maankäyttö laaditaan kuitenkin myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ja suunnittelun alueen sijaitessa Jorvaksen junaseisakkeen vaikutusalueella, edellyttää se olemassa olevan alueen rakentamista riittävän tehokkaasti, jotta

Gasumin maakaasuputket jäävät sen verran etäälle kaava-alueesta, että emme pidä lausunnon antamista tarpeellisena. Liitteenä piirros.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

16.1

Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut on toteuttanut alueella arkeologisen inventoinnin vuonna 2012 (Vitträsk, kaava-alueen arkeologinen inventointi 17.-19. ja 23.10.2012). Suunnittelualueen rajausta on syksyn 2012 jälkeen muutettu, eikä inventointi ole ulottunut aivan nyt rajatun kaava-alueen länsikärkeen saakka. Aiempaan maastotarkastukseen perustuen kuitenkin tiedetään, että inventoimattomalla alueella sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös Kvis (Qvis) 1000009053, joka on keskiaikainen kylätontti. Muinaisjäänösalueen rajausta ei tarkastuksen yhteydessä ole tehty ja nykyinen Museoviraston ylläpitämässä muinaisjäänösrekisterissä oleva aluerajaus perustuu kohteen topografian perusteella tehtyyn arvioon. Koska kummassakin luonnosvaihtoehdossa osalle muinaisjäänöstä on osoitettu omakotitalotontin paikka, on alueen rajaus ja sen nykyinen kunto tarkastettava tekemällä paikalla tarkkuusinventointi.

Kaavaan ei tule jättää muinaismuistolain rauhoittamia alueita, joiden rauhoitusmerkintä on ristiriidassa alueen pääkäyttötarkoituksen kanssa. Mikäli muinaisjäänösalueelle kuitenkin tullaan osoittamaan muuttuvaa maankäyttöä, tulee tästä seuraavat arkeologiset tutkimukset tehdä jo kaavaprosessin aikana. Maankaivamista edellyttävän maankäytön aiheuttamien tutkimusten kustannukset lankeavat muinaismuistolain 15 § mukaan maankäyttöhankkeen toteuttajan kustannettavaksi, eikä niitä tule siirtää tulevien tonttien omistajien rasitteeksi.

Museovirasto antaa tarkemman ohjeen kohteen merkinnästä kaavaan, kun edellytetty tarkkuusinventointi on toteutettu ja sen laajuus ja säilyneisyys tunnetaan.

Vastine: Asemakaava-alueelle on tehty muinaisjäänösinventointi sekä Kvisin muinaisjäänösalueen tarkkuusinventointi 2016. Inventointi kattoi Porkkalan vuokra-ajan aikaiset rakenteet ja sotahistorialliset kohteet. Tarkkuusinventoinnissa todettiin, että keskiaikaisen sekä historiallisen ajan kylätontin mukaisella muinaisjäänösrekisterin mukaisella muinaisjäänösalueella ei ole kiinteää muinaisjäänöstä ja se todettiin arkeologisessa mielessä tuhoutuneeksi.

16.2

Tämän lisäksi kaava-alueelta tunnetaan kaksi kulttuuriperintökohdetta. Kulttuuriperintökohteet esitetään suojeltavaksi kaavassa MRL:n keinoin (132/1999) historiallisesti merkittävänä kulttuuriperintökohteina. Asemakaavaan ne merkitään alueina pisteiviivarajauksella ja suojelumerkinnällä /s.

Kaava-alueella sijaitsevat kulttuuriperintökohteet ovat:

- Jorvaksen vanha vesitorni (mj. rek. nro 1000022603) 1900-luvun alussa Elfvingin kartanon tarpeisiin.
 - suojelumääräykseksi tälle kohteelle esitetään seuraavaa: "Muu kulttuuriperintökohde. Alueella sijaitsevan historiallisen rakenteen poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja riittävän dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia".
- sotahistoriallinen kulttuuriperintökohde, Wilhelmsberget (mj. rek. nro 1000022604) tykkiasema
 - suojelumääräykseksi tälle kohteelle esitetään seuraavaa: "Alueella sijaitsevan sotahistoriallisen rakenteen poistaminen on sallittua vain erityisestä syystä ja rakenteen riittävän dokumentoinnin jälkeen. Aluetta koskevista suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia".

Vastine: Kaavamerkintöjä- ja määräyksiä sekä kaavaselostusta on täydennetty tarkkuusinventoinnin tulosten pohjalta koskien molempia asemakaavaehdotuksen (Kvis ja Pohjois-Jorvas) aineistoja. Myös Jorvaksen vanha vesitorni ja Wilhelmsberget tykkiasema on osoitettu asemakaavassa suojelumerkinnöillä.

16.3

Sotahistoriallisten kohteiden osalta toteutettu inventointi ei valitettavasti ole ollut kattava. Kaavamuutos-alueella tiedetään sijaitsevan ainakin kolme Porkkalan vuokra-ajalta peräisin olevaa sotahistoriallista rakennetta, jotka tulisi vielä kartoittaa ja dokumentoida:

- <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=zsvj86XYuFCM.k79BvcYIJb9>

Arkeologisia taustaselvityksiä Länsi-Jorvaksen asemakaavan muutosalueelta tulisi siis vielä täydentää tarkkuusinventoimalla Kvisin kylätontti sekä tarkastamalla siellä sijaitsevien sotahistoriallisten kohteiden sijainti ja niiden laajuus. Museovirasto voi esittää näkemyksensä eri kaavavaihtoehtojen vaikutuksesta arkeologiseen kulttuuriperintöön vasta, kun edellä esitetyt täydennysselvitykset on toteutettu.

Tutkimuksissa tulee noudattaa Museoviraston verkkosivuilla olevia Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuhjeita:

- http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_perinto/laatuohjeet

Luettelo maamme arkeologisia tutkimuksia suorittavista toimijoista on saatavissa Museoviraston verkkosivuilta osoitteesta:

- http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoiden_tilaaminen

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavasta lausuu Museoviraston ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti maakuntamuseo.

Vastine: Kts. vastine 16.2.

17. Suomen Riistakeskus Uusimaa

26.3.2015

Suunnittelualueeseen sisältyy eläimistön ja sen liikkumismahdollisuuksien kannalta merkittäviä alueita. Erityisesti suunnittelualueen pohjoisosat ja itäreuna ovat merkittäviä alueen eläimistön kannalta. Esitetyistä vaihtoehdoista vaihtoehto 2. säilyttää enemmän eläimistölle soveltuvaa ympäristöä rakentamiselta. Lisäksi siinä ulkoilureitit, joiden asettaminen sinänsä ei ehkä olisi tarpeellista, on sijoitettu paremmin. Tärkeä yksityiskohta on suunnittelualueen itäreunan säästäminen rakentamiselta. Vaihtoehdossa 2. alue on esitetty merkinnällä VL, joka turvannee alueen säilymisen paremmin kuin MY. Vaihtoehdossa 2. on esitetty kyseiselle kullmalle kolmea tonttia vaihtoehtoa 1. enemmän. Suomen riistakeskus Uusimaa pitää tämän alueen säilyttämistä mahdollisimman hyvänä eläinten liikkumisalueena tärkeänä. Tässä valossa olisi parempi, jos kyseiselle kullmalle ei osoitettaisi lisärakentamista.

Suunnittelualueen itäreuna ja siitä itään Masalan suuntaan jatkuva vyöhyke on tärkeä ekologinen yhteys-alue. Myös maakuntakaavassa on yhteystarvemerkinä. Täällä on turvattava eläinten liikkumismahdollisuudet kantatien 51 (Länsiväylä) riistasillan suuntaan ja edelleen kohti etelää.

Vastine: Suunnittelualueen itäosan (Pohjois-Jorvas) viheralue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 kaava-alueen itäpuolelle on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue. Kaavatalouden ja seudun elinvoimaisuuden ylläpitämiseksi asutusta lisätään kaava-alueen laajentamisella sekä nykyisten korttelialueiden tiivistämisellä. Kaava-alueen ulkopuolelle jää laaja vihervyöhyke, jolla eläimistön liikkumismahdollisuudet säilyvät.

18.1

Pidämme tärkeänä riittävän suuren asukasmäärän tavoittelemista palveluiden saamiseksi alueelle. On hyvä, että kaavassa on mahdollistettu päivittäistavarakaupan sekä päiväkodin rakentaminen. Y-korttelialueen mitoituksessa voisi hyvin huomioida mahdollisen tarpeen asukaspuistotoiminnalle? Tällöin korttelin rakennus-oikeutta tulisi nostaa ja korttelialuetta mahdollisesti laajentaa. Mielestämme varsinkin yhä heikkenevän kuntatalouden aikana kunnan tulisi tehostaa maaomaisuutensa kaavoitusta. Maanmyynti ja maankäyttömaksut kun ovat merkittävä tulo kunnan kassaan. Kustannustehokkuuden näkövinkkelistä kunnan maille tulisi siis kaavoittaa muutakin kuin pientalo- tai virkistysalueita.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kirkkonummen kunnalla ei ole suunnitelmia asukaspuistotoiminnan järjestämiseksi suunnittelualueelle.

18.2

Masalantien liikennemäärät kasvavat kasvamistaan, mikä antaa aihetta ottaa huomioon liikenneturvallisuusnäkökohdat nykyistä paremmin. Vastustamme tästä syystä jyrkästi tässä kaavassa sellaista liikennesuunnitteluratkaisua, jossa tontille tai rakennuspaikalle on sallittu suora liittymä Masalantieltä. Masalantien jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue täytyy myös ehdottomasti pitää turvallisena, ja tästä syystä katualueiden viereen osoitetut yleiset pysäköintialueet (LP) eivät ole mielestämme järkeviä ratkaisuja. Uusilla pientaloalueilla asuu usein paljon pieniä lapsia ja koululaisia. Jorvaksessa on erittäin vahva läpikulkuliikenne, joka tulee siis myös tässä kaavassa ottaa erityisesti huomioon.

Vastine: Pohjois-Jorvaksen asemakaavaehdotuksessa on sallittu yksi tonttiliittymä Masalantielle ja se koskee kortteleissa 3060 sijaitsevaa palvelurakennusten korttelialuetta (P), jolle ei ole osoitettavissa muuta järkevää liittymäpaikkaa.

Kvisin asemakaavaehdotuksessa on vastaavasti yksi suora tonttiliittymä Vanhalle Ranta-tielle olemassa olevalle rivitalotontille, jossa toimii päiväkotitoiminta. Tätä liittymään käyttää mm. päiväkodin saatto- ja huoltoliikenne. Kyseiselle tontille on myös ajoneuvoyhteys Elfinginkujan kautta. Se on tarkoitettu asukkaiden käyttöön.

Kaavaluonnoksen yleiset pysäköintialueiden sijaintia on tarkistettu molemmissa kaavaehdotuksissa (Kvis ja Pohjois-Jorvas) siten, että ne palvelevat sekä alueella vierailevia, että Keskusmetsässä kävijöitä.

18.3

Keskusmetsä ulkoilupolkuineen antaa hyvät puitteet liikuntaan ja virkistäytymiseen. On tärkeää, että ulkoilureittiyhteydet kuntakeskuksesta Masalaan ja Sepänkylään on turvattu.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kunta laatii parhaillaan Keskusmetsän yleissuunnitelmaa, jossa tullaan esittämään alueen reitistö ja kytkentä lähiympäristöön. Valmisteluaineiston Y-korttelin läheisyyteen muodostuu yhteinen keskuspuistoalue, jonne osoitetaan asukkaita palvelevia virkistysreittejä ja puisto- toimintoja. Kvisin kaavaehdotuksessa ei ole enää Jorvaksen ”keskuspuistoon” liittyvää Y-korttelialuetta, koska kunnalla ei ole suunnitelmia sijoittaa uusia palveluja ko. kaava-alueelle. Asemakaavaehdotuksessa kyseinen keskuspuisto on nimetty Patolammenpuistoksi.

19. Nylands Svenska producentförbund, Kyrkslätts lokalavdelning

27.3.2015

19.1

Producentförbundet anser att jord-skogsbruk och binäringar skall också i fortsättningen kunna idkas på planområdet. Förslaget för planen har i många fall inte tagit i beaktandet idkande av jordbruk på området. Det finns både bördiga åkrar och skog som är välkött på området. Dessa bör kunna utnyttjas av markägaren och produktionen bör kunna fortsätta på de bördiga åkrarna som det gjorts hittills.

Vastine: Molemmissa asemakaavaehdotuksissa (Kvis ja Pohjois-Jorvas) Keskusmetsään liittyvät laajat maa- ja metsätalousalueet mahdollistavat maatalouden harjoittamisen. Ehdotuksissa metsäalueiden kaavamääräystä on täsmennetty metsänhoidon ja avohakkuukiellon osalta.

Vireillä olevan Keskusmetsän yleissuunnitelmassa tutkitaan mm. alueen läpi johdettavia reittejä ja sen työn yhteydessä voidaan sopia metsänhoitotoimenpiteistä tarkemmin.

19.2

Den sista gårdens möjligheter att fortsätta skall tryggas med att tillåta gården att utveckla alla sina delområden. Gårdens möjligheter att bygga nya ändamålsenliga och moderna byggnader bör vara möjligt.

Vastine: Kvisin asemakaavaehdotuksessa maatalon toiminta ja kehittäminen mahdollistetaan kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

19.3

Trafiklösningarna till gården, åkrarna och skogarna skall vara fungerande, nya vägar får inte splittra åkrarna. Gatorna som byggs skall rymma jordbruksmaskiner och förbindelserna till skogsbruksområden skall vara farbara med lastbil.

Vastine: Asemakaavaehdotusten (Kvis ja Pohjois-Jorvas) liikenne- ja katusuunnittelussa huomioidaan maa- ja metsätalouden hoidossa käytettävien ajoneuvojen mitoitus. Tarkempi suunnittelu tehdään asemakaavojen hyväksymisen jälkeen käynnistyvässä katusuunnittelussa.

19.4

Skogsbruk skall på MU-områden kunna ske enligt gårdens skogsbruksplan. Den rekreation som nämns i plan-
enkastet skall styras så att den inte äventyrar jord- och skogsbruk i området. Ifall då rekreationens leder går genom eller på privat mark bör lederna planeras i tätt samarbete med markägaren.

Vastine: Kts. vastine 20.1.

20. Kirkkonummen riistanhoitoyhdistys

29.3.2015

Detaljplaneområdet är ett viktigt förflyttningsstråk för älgar, hjortdjur samt övrigt vilt. Området är dessutom en biotop för vilt, dvs. området har vilt som lever inom planområdet, och som inte enbart rör sig tillfälligt genom området, mm. Den gjorda utredningen för naturvärden inblickar främst utrotningshotade arter och då främst gnagare och andra däggdjur. Vi önskar att det redan i planeringsskedet skulle beaktas och bokföras behovet för dessa stora djurarter även om de inte är utrotningshotade. Ur denna synvinkel ser vi att alternativ 2 gynnar viltets möjlighet att röra sig med tanke på förbindelsen med viltbron vid stam väg 51 (Västerleden).

Vastine: Merkitään tiedoksi.

21. Autioniityntien tiekunta

30.3.2015

21.1

Tiekunta ei vastusta mahdollista kaavoitusta. Tiekunnan alueella olevat kiinteistöjen omistajat ottavat tarvittaessa itse kantaa esitettyihin kaavavaihtoehtoihin. Mahdollisesti tulevaisuudessa hyväksytyyn asemakaavan toteutumisen yhteydessä, tienpito päätösten ja hyväksytyyn asemakaavan mukaisten teialueiden haltuunoton jälkeen tiekunnan toiminta tulee lakkaamaan, ellei kaavoituksen ulkopuolelle jätetä tiekunnan toiminnan piiriin kuuluvia alueita. Tiekunta lausuu tarvittaessa kaavoituksen etenemisen mukaisesti.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

21.2

Tiekunta muistuttaa lausunnossaan, että Pohjois-Jorvas 1 rakennuskaava on saanut lainvoiman 1999. Kunta ei ole rakentamisvelvoitteistaan huolimatta rakentanut kaavan mukaisia kaavateitä. Mahdollinen uusi kaava ei saa siirtää tai poistaa ao. kunnan kaavateiden rakentamisvelvoitetta.

Vastine: Tullessaan lainvoimaisiksi uudet Pohjois-Jorvaksen asemakaava korvaa vuoden 1999 rakennuskaavan ja sen katualueiden varaukset. Uudet kadut ja reitit toteutetaan kaavan pohjalta laadittavan kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaisesti.

22. Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry

30.3.2015

22.1

Länsi-Jorvaksen kaavan laajempi vaihtoehto VE 1 sisältää rakentamisen sijoittamista luonnonsuojellisesti arvokkaille metsä ja niittyalueille, joilla on keskeinen osa Kirkkonummelle kaavailtua keskusmetsää. Rakentaminen Autioniityntien nykyisestä loppupäästä lounais-länsi-pohjois-koillisuuntiin katkaisisi Keskusmetsän tärkeän viheryhteyden länsisuuntaan Gruvbölebergetiin päin, sekä Keskusmetsän luonnoltaan arvokkaimman osan, Östergårdin - Rävkärrin- metsäalueiden suuntaan. Tällä yhteydellä on paitsi merkitystä eläinten lisääntymisalueiden ja liikkumisen kannalta myös ajatellen kuntalaisten virkistysmahdollisuuksia, tulevia ulkoilureittejä sekä asuinalueiden viihtyisänä luontoympäristönä.

Kaava-asiakirjoihin kuuluvan luontoselvityksen (liite 12a) mukaan edellä mainitut asemakaavaluonnoksen VE 1:n pohjoiset rakentamisalueet luokitellaan vähintään paikallisesti arvokkaiksi ja luontoselvityksessä ne suositellaan säästettäväksi (liite 12b).

VE 1:n rakentamisen alle jäisi suoraan arvokasta vanhaa, luonnontilaisen kaltaista metsää, joka sisältää poikkeuksellisen runsaasti lahoppuuta, reheviä korpi-lehtometsäosia sekä vanhaa lehtipuustoa. Nämä metsät ovat osa Vasikkahaan - Ödesängenin -Inkilän metsävyöhykettä. Alueella on metsäosia, jotka soveltuvat valtion Metso-suojeluohjelmaan, sekä jotka osin olivat myös luonnonsuojelulain mukaisia rauhoitettavia luontotyyppisiä ja metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Kyseisiltä paikoilta on liito-oravan esiintymisestä havainnointia kohdista E25472489,6 N6670522,4 sekä E25472184,0 N6670205,6.

Vastine: Asemakaavaehdotusten (Kvis ja Pohjois-Jorvas) luontoselvitykset on laadittu viranomaisten kesken järjestettyjen kokousten mukaisesti.

Alustavia kaavaehdotuksia (Kvis ja Pohjois-Jorvas) on esitelty Uudenmaan liiton ja Uudenmaan ELY-keskuksen edustajille syksyllä 2020 sen jälkeen, kun alueelle on laadittu täydentävä luontoselvitys koskien liito-orava-alueita sekä uusi lahokaviosammalselvitys. Edellisen lisäksi kunnan ympäristönsuojelu on käynyt alueella tarkistamassa havaintoja. Näiden maastokäyntien perusteella on poistettu olemassa olevan Kvisinpolun varrelta pieneltä osin lahokaviosammalaluetta korttelin 3091 alueelta, koska esiintymää ei havaittu.

Ehdotuksien maankäyttö on laadittu siten, että merkittävät luontokohteet on onnistuttu säilyttämään ja niin inventoidut luotoalueet on rauhoitettu rakentamiselta. Linnusto- ja lepakkoselvitystä ei ole tehty, koska sitä ei ole viranomaisten kanssa käydyissä neuvotteluissa edellytetty. Kaavaehdotuksissa on merkittävä määrä viher- ja metsäalueita, jolloin em. lajien elinolosuhteille soveltuvia alueita säilyy.

22.2

Kirkkonummen ympäristöyhdistys esittää, että kaavan laajempaa vaihtoehtoa VE1 ei hyväksytä ja että suppeamman vaihtoehdon VE2 pohjoisosien metsäkohteiden luontoarvot tulee vielä tarkemmin selvittää, ja jättää tarvittaessa rakentamisen ulkopuolelle. Erityisesti tulisi tarkemmin kartoittaa myös lepakoiden (EU:n direktiivilajeja) esiintyminen. Toteamme myös, että kaava-alueelta ei ole tehty linnustoselvitystä, mikä olisi tärkeää ottaen huomioon alueen arvokkaat ja monipuoliset elinympäristöt, jotka mahdollistavat monilajisen linnuston esiintymisen.

Vastine: Asemakaavaehdotusten (Kvis ja Pohjois-Jorvas) luontoselvitykset ovat vaikuttaneet maankäyttöön, mutta Jorvaksen junaseisakkeen läheisyys ja Kirkkonummen runkobussireitin läheisyys mahdollistavat alueen asukkaille järjestettävän hyvän joukkoliikenteen palvelutason. Kunnan on otettava huomioon myös maakäyttö- ja rakennuslaki, jonka mukaan Jorvaksen kaltaisilla alueilla on asemakaavojen oltava riittävän tehokasta. Edellisen lisäksi täydennysalueiden järkevä kaavatalous edellyttää riittävää uutta asuinrakentamista samalla kun kunnan tavoitteena on ollut säilyttää myös alueen kulttuurihistorialliset arvot ja sopeuttaa täydennysrakentaminen siihen. Molemmat kaavaehdotukset ovat luonteeltaan pientalovaltaisia ja siten ne sopivat olemassa olevan alueen luonteeseen hyvin.

22.3

Asemakaava-alueen itäisimmän osan Autioniityntien itäpuolella sijaitsevan Vilhelmsbergetin arvokas metsä-alue on VE1 -vaihtoehdossa merkitty pääosin MY-kaavamerkinnällä. Esitämme että merkintä muutetaan VL-merkinnäksi. Tehtyjen kartoitusten mukaan alueen luontoarvot soveltuvat Metso-suojeluohjelmaan. VL-merkintä turvaa myös varmemmin lähialueen asukkaiden virkistysmahdollisuuksia Vilhelmsbergetin alueella.

Esitämme myös, että Vilhelmsbergetin eteläosaan ei suunnitella lisärakentamista siten kun VE2:ssa on ehdotettu. Näin alueen eteläosa säästyisi paremmin laajempaan kokonaisuutena. Kaava-asiakirjoissa liitteessä 12b suositellaan myös, että Vilhelmsbergetin alue säilytetään. Alue on selvityksessä luokiteltu osin "hyvin tärkeäksi alueeksi" ja osin "tärkeäksi alueeksi".

Kun varsinkin VE2-vaihtoehdossa suunnitellaan jo rakennettujen alueiden tiivistämistä lisärakentamisella, tulisi ottaa huomioon nykyisten asukkaiden asumisviihtyvyys, sekä riittävän väljän rakennetun maiseman säilymisen.

Vastine: Pohjois-Jorvaksen asemakaavassa Wilhelmsbergetin metsäalue on osoitettu VL-merkinnällä. Maankäyttö- ja rakennuslain, kaavatalouden ja seudun elinvoimaisuuden ylläpitämiseksi uutta asutusta on osoitettu myös Wilhelmsbergetin länsireunaan.

23. Kyrksläotts Natur och Miljö rf

30.3.2015

23.1

Två planeutkast har gjorts och de baserar sig på områdets generalplan. Tyvärr har generalplanen gjorts för rän de förtjänstfulla utredningarna om områdets värdefulla naturställen och värdefulla byggnadshelheter gjorts. Därför har planeraren och nämnden ställts inför en omöjlig uppgift.

Vi föreslår att man en smula frångår generalplanen sålunda att den nya bebyggelsen placeras på åkrarna väster om Södra Kustvägen. Samt ändast där det inte markerats värdefull natur kan man försiktigt öka byggnadsrätt inom området. Likaså kan värdefulla byggnadshelheter få någon tillbyggnad om det kan ske så att byggnadshelhetens kulturvärde stiger.

23.2

Områdets gator bör inte stereotyp byggas enligt det visade förslaget till skärning av gata, utan kan vara smalare där tomter växtlighet är värdefull om trafiken är liten och plats att mötas finns nära. Med placering av parkering kan man också hålla trafiken på en gatusträcka liten om parkeringen är närmare gatans anslutning till större gata.

23.3

Vi föreslår att man i framtida detaljplaner kraftigt ökar bostadsytan intill stationen och service-funktionerna och då uppnår man önskade folkmängder för hela området.

Sålunda skulle bebyggelse inte uppföras in mot en "centralpark" eller längre från kollektiv trafik. Och sålunda skulle de naturvärden och kulturvärden, som området har, inte förstöras.

23.4

Kartorna över naturvärden och kulturvärden är publicerade i rät vinkel till själva planerna och i en helt annan skala. Det har sålunda varit i det närmaste omöjligt att studera hur den föreslagna bebyggelsen i de två förslagen förstör existerande värden. Det torde ha varit lika svårt för nämnden och allmänheten att se detta samband.

Det verkar enkelt att planera området enligt den av oss nu föreslagna lösningen. Kvis åkrar kommer ändå att efter en tid bebyggas till en del.

23.5

On tehty kaksi kaavaehdotusta (kaavoittajan tulkinta: kaksi kaavaluonnosta), jotka perustuvat alueen yleiskaavaan. Valitettavasti yleiskaava on laadittu ennen kuin alueen arvokkaiden luontoalueiden ja arvokkaiden rakennuskokonaisuuksien erinomaiset selvitykset on tehty. Siksi kaavoittaja ja lautakunta ovat joutuneet mahdollottoman tehtävän eteen.

Ehdotamme että poiketaan hiukan yleiskaavasta niin että uusi asutus sijoitetaan Eteläisen Rannikotien (kaavoittajan tulkinta: Vanha Rantatie) länsipuolella oleville pelloille. Sekä että vain niihin kohteisiin joihin ei ole merkitty arvokasta luontoa lisätään varovaisesti lisää rakennusoikeutta. Samoin arvokkaisiin rakennuskokonaisuuksiin voidaan lisätä jokunen rakennus, mikäli sitä voi tehdä niin että rakennuskokonaisuuden kulttuuriarvo kohoaa.

Vastine: Isossa kuvassa asemakaavaehdotusten (Kvis ja Pohjois-Jorvas) maankäyttö pohjautuu Kirkkonummen yleiskaavan 2020 maankäyttöön, mutta tarkentuneiden luontoselvitysten ja lainsäädännön johdosta on alueen suunnittelussa tähdätty riittävään asuinrakentamisen määrään, joihin on annettu perusteet kohdassa 23.2. Edellisen lisäksi ehdotusten maankäyttö on sekä Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060 että MAL 2019 -suunnitelman mukainen

Kvisin asemakaavaehdotuksen maisemapeltoalue Vanhan Kuninkaantien (Kvisintien) ja Vanhan Rantatien välissä on maisemallisesti tärkeä kohta, joka kuuluu Kuninkaantien historialliseen miljöökokonaisuuteen.

Muutoinkin kaavaehdotusten (Kvis ja Pohjois-Jorvas) peltoalueet halutaan pitää avoimina ja viljelykäytössä olevina. Edellisen lisäksi kunnassa pyritään säilyttämään olemassa olevia peltoalueita mm. lähiruokatuotannon säilyttämiseksi ja kasvattamiseksi.

23.6

Alueen katuja ei tule yksipuolisesti rakentaa esitetyn katuleikkaus-mallin mukaan, vaan katu voi olla kapeampi jos tontin arvokas kasvillisuus sitä vaatii ja liikenne kohteessa on vähäinen sekä lähellä on kohta jossa autot voivat toisiaan ohittaa. Pysäköinnin sijoittamisella voidaan myös kadun liikenteen määrää pitää vähäisenä mikäli pysäköinti on lähellä kadun ja isomman kadun liittymää.

Vastine: Katualueiden mitoituksen perustana molemmissa asemakaavaehdotuksissa on mahdollista sujuva ja turvallinen liikkuminen, ja katujen tarkempi mitoitus päätetään kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Yleissuunnittelun yhteydessä pyritään kartoittamaan nykyisen katutilan arvot ja säilyttämään taajamakuvallisesti merkittäviä yksityiskohtia. Asemakaavojen tultua lainvoimaisiksi, laaditaan varsinaiset katusuunnitelmat, jotka asetetaan myös nähtäville palautteen saamiseksi.

23.7

Ehdotamme että tulevaisuuden asemakaavoissa vahvasti lisätään asuntokerrosneliöitä aseman ja palvelutoimintojen lähelle, jolloin saavutetaan alueen haluttuja kokonaisväestömääriä. Siten ei asutusta rakennetaisi kohti "keskusuistoa" tai kauemmaksi julkisesta liikenteestä. Ja siten ei alueen luontoarvoja, eikä kulttuuriarvoja tuhottaisi.

Vastine: Asemakaavojen kaavatalouden ja seudun elinvoimaisuuden ylläpitämiseksi asutusta lisätään mahdollistamalla alueen maanomistajille uusia rakentamismahdollisuuksia. Uusi rakentaminen toteutetaan maltillisesti kaava-alueiden arvot huomioiden. Osassa asemakaavoja rakentamisen mittakaava on pienempi, koska esimerkiksi alueen kulttuuriarvot vaikuttavat rakentamismahdollisuuksiin. Inventoidut luontoarvot on pystytty säilyttämään molemmissa asemakaavaehdotuksissa.

Jotta karttojen koko on tulostuksenkin kannalta järkevä, alue on saatettu esittää poikkeavasta koordinaatistossa. Tällöin pohjoisnuoli osoittaa kartan suunnan.

23.8

Luontoarvojen ja kulttuuriarvojen kartat on julkaistu suorakulmaisesti ja täysin eri mittakaavassa suhteessa kaavoihin. Siten on ollut lähes mahdotonta tutkia miten kahden ehdotuksen rakennuskanta tuhoaa olevia arvoja. Lautakunnalla ja yleisöllä lienee ollut yhtä vaikeaa nähdä tätä suhdetta.

Näyttää yksinkertaiselta laatia kaava alueelle esittämämme ratkaisun mukaan. Kvis-tilan pellot muuttuvat kuitenkin aikaa myöten osittain rakennusalueiksi.

Vastine: Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut saivat poikkeuksellisesti laatia kaavaluonnoksen mittakaavassa 1:4000, jotta se saatiin esitysteknisesti yhdelle kartalla (asiasta oli sovittu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa). Tämä johti myös siihen, että karttojen koko on tulostuksenkin kannalta järkevä, alue on saatettu esittää poikkeavasta koordinaatistossa. Tällöin pohjoisnuoli osoittaa kuitenkin kartan suunnan.

Molemmat kaavaehdotukset ovat kuitenkin nyt MRL:n mukaisia esitystavaltaan niin mittakaavaltaan kuin kartan suunnaltaan.

24. Kirkkonummen pienkiinteistöyhdistys ry

31.3.2015

24.1

Yhdistys lausuu kantanaan kaavaan, vaihtoehto 1 mukainen kaava tulisi toteuttaa. Perusteluina suuremmat tonttikoot, joita on kuntaamme haluttu. Vaihtoehdossa 1 asumisväljyys luo viihtyisyyttä lisää ennestään huvila-asumisalueena toteutuneeseen Jorvaksen alueeseen. Rakennuspaikat ovat maastollisesti monipuolisia ja mahdollistavat monipuolisia rakennustyyppi vaihtoehtoja.

Vastine: Molempien suunnittelualueiden huvilamainen ilme pyritään säilyttämään, mutta samalla kaavatalouden ja seudun elinvoimaisuuden ylläpitämiseksi alueen asutusta lisätään kaava-alueen laajentamisella sekä nykyisten korttelialueiden tiivistämisellä. Suurimmat uudet alueet sijoittuvat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen laiduille, jolloin ne muodostavat ikään kuin uudet asuntoalueet.

Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti tärkeimpien alueiden uudisrakentamisen määrä on paikoin verraten vähäinen ja näin nykyisen elinympäristön muutos on vähäinen.

24.2

LP ja LPA pysäköintialueet tulee toteuttaa riittävän suurina. Toimenpide vähentää kadunvarsi pysäköintiä ja lisää asumismukavuutta, sekä liikenneturvallisuutta.

Vastine: Molemmissa kaavaehdotuksissa pysäköintialueiden kokoa ja niiden sijoittumista on tarkistettu siten, että ne sijoittuvat mm. ulkoilureittien saavutettavuuden kannalta parempiin paikkoihin. Ehdotuksissa on varauduttu siihen, että Keskusmetsän käyttö virkistysalueen kasvaa lähitulevaisuudessa.

25. Kvisin tiekunta

31.3.2015

Kvisin tiekunnan vuosikokouksen yhteydessä keskustelimme Länsi-Jorvaksen vaihtoehtoisista kaavaluonnoksista. Vaikka kaavaehdotuksista tiekunnassa oltiin erittäin kiinnostuneita ja ne herättivät vilkasta keskustelua, katsoo tiekunta hyväksi nostaa esille vain pari asiaa:

- tiekuntana pyytää, että suunnittelussa erityishuomiota kiinnitettäisiin alueen liikenneturvallisuuteen.
- tiekunta toivoo, että mahdollisimman pian asemakaavan saadessa lainvoiman, kunta voisi ottaa hoidettavakseen Kvisin tiealueet ja Kvisin tiehoitokunta voitaisiin lakkauttaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

26.1

Alueen muinaismuistot huonosti luettavissa, koska kaavakartta (1:4000) on mittakaavaltaan liian pieni. Vaihtoehtoiset asemakaavat ovat ymmärrettävästi vielä varsin yleispiirteisiä, kaavakartan mittakaavana tulee käyttää vähintään 1:2000.

Lisäksi asemakaavamerkinnot ja määräykset (ve 1 ja 2): molemmissa kommentteja.

Vastine: Kaavaehdotukset on laadittu mittakaavassa 1:2000. Kts. myös vastine 24.4.

26.2

Rakennusvalvonnan huomioita kootusti aiemmin toimitetun kommenttikartan lisäksi:

- kaava ei ole riittävän yksityiskohtainen rakentamisen ohjaamiseksi, edes rakennusten sijoittumista ei ole määritelty
- hulevesien hallinta ja toteutus ovat rakennusvalvonnan kannalta äärimmäisen ongelmalliset, sillä rakennusvalvonnalla ei ole asiantuntemusta ohjata tai valvoa noudatetaanko yksityiskohtaisesti asemakaavassa määrättyä
- muinaismuistot sekä suojeltavat kohteet on merkittävä asemakaavamääräyksinä karttaan selkeästi kohteittain, tekstiosassa esitetty luettelointi ei ole riittävä
- suojeltava rakennus sr määrätään, että rakennuksen muutostöistä tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin. Kohta on syytä korjata kuulumaan: ... on saatava museoviranomaisen lausunto...
- rakennusvalvonta suosittaa sitovaa tonttijakoa ohjeellisen sijasta. Lohkomisilla voidaan tarpeettomasti hankaloittaa rakentamisen lupamenettelyjä.
- erillispienalojen korttelialueilla (AO) määrätään, että korttelialueelle saa rakentaa enintään yhden asunnon. Ilmeisesti tarkoitetaan korttelialueen tonttia
- korttelialueille vaikuttaa muodostuvan maanomistajien kohtelun kannalta yhdenvertaisuutta loukkaavia rakennuspaikkoja kun otetaan huomioon esitettyjen rakennuspaikkojen kokoja näiden asuntojen sallittu enimmäismäärä

Vastine: Länsi-Jorvaksen asemakaavaluonnoksen mittakaavan takia on totta, että kaavakartan luettavuus oli huonoa, mutta esitystavan perusteena oli osoittaa samalla kartalla molempien nyt valmisteltujen kaavaehdotusten (Kvis ja Pohjois-Jorvas) maankäyttö. Nyt laadituissa kaavaehdotuksissa on huomioitu mm. rakennusten sijoittelu tonteilla. Niin ikään kaavaehdotuksen selostuksissa huomioidaan rakentamisen vaikutus ympäröivään rakennuskantaan ja taajamakuvaan.

Hulevesien alueellinen hallinta ratkaistaan kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä. Kaavaehdotuksessa on varattu mm. alueet hulevesien käsittelyyn, lisäksi hulevesien hallinnasta on annettu erilliset kaavamääräykset.

Muinaismuistot ja suojeltavat kohteet on merkitty kaavaehdotusten kaavakartoille. Suojeltavan rakennuksen kaavamääräyksessä määrätään, että muutostöistä tulee olla yhteydessä museoviranomaisiin.

Tonttijako on osoitettu tyypilliseen tapaan ohjeellisena, sillä tarkempaa täydennysrakentamissuunnitelmaa ei ole tehty. Myös alueen miljöö asettaa rakentamiselle omat haasteensa, jolloin suunnitteluratkaisut tulee tehdä tapauskohtaisesti.

AO-tonteilla sallitaan 1 asunto/tontti ellei muuta määrätä.

27. Liikuntatoimi

2.4.2015

Kaavaluonnoksessa on käsitelty kaksi eri vaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehtoissa suunnittelualueen keskiosaan on esitetty yksi iso puisto (VP), johon on keskitetty erilaisia vapaa-ajan toimintoja: urheilukenttä (vu), leikkipuisto (vk) ja palstaviljelyalue (rp). Lisäksi kummassakin vaihtoehdossa esitetään suunnittelualueen itäosaan yksi pienempi lähipuisto. Kaikki muut virkistyskäyttöön soveltuvat alueet yhdyskuntarakenteen sisällä on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL). Ohjeellinen koirapuistoa varten varattu alueen osa (vkp) on osoitettu lähivirkistysalueelle suunnittelualueen länsiosaan vaihtoehdossa VE1 ja itäosaan vaihtoehdossa VE2. Nk. Keskusmetsän alueelle on esitetty kaksi hieman toisistaan poikkeavaa ulkoilupolustoa, jotka hyödyntävät mahdollisimman paljon jo olemassa olevia yhteyksiä ja jotka koostuvat metsänhoitoon liittyvistä metsäteistä (ajo), ulkoilureiteistä ja ohjeellisista poluista.

Virkistysalueyhteys sekä -kulkuyhteys keskuspuistoa pitkin kaava-alueen pohjoisosan läpi kunnan keskustan alueelta Masalaan on erittäin tärkeä. Kulkuyhteyttä keskusmetsän alueen läpi sekä kesä- että talviaikaan on toivottu laajasti jo vuosia. Kuntalaisten virkistysmahdollisuuksien edesauttamiseksi tämä virkistysväylä on erittäin tärkeä. Suunnittelualueen keskiosaan sijoitettujen urheilukentän ja leikkipuiston yhteyteen tulee kaavassa mahdollistaa myös muita pienimuotoisia lähiliikuntapaikkatoimintoja.

Edellisen lisäksi:

- liikuntalautakunta päättää todeta lausuntonaan, että virkistysalue- ja kulkuyhteys Keskusmetsän läpi läpi kunnan keskustan alueelta Masalaan on erittäin tärkeä
- suunnittelualueen keskiosaan sijoitettujen urheilukentän ja leikkipuiston yhteyteen tulee kaavassa mahdollistaa myös muita pienimuotoisia lähiliikuntapaikkatoimintoja.

*Vastine: Keskusmetsän reitistöstä laaditaan erillinen yleissuunnitelma, jonka on vireillä. Molempien kaavaehdotuksien (Kvis ja Pohjois-Jorvas) asukkaita varten mahdollistetaan pieni-
muotoisten lähiliikuntapaikkojen rakentaminen.*

28. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

8.4.2015

28.1

Suunnittelualueen etelä- ja kaakkoisreunassa kulkee jo 1200-luvulta tunnettu Suuri Rantatie, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Alueella sijaitsee useita keskiaikaisia kyliä. Vanhimmat rakennukset ovat 1800-luvulta, esimerkiksi Kvisin kantatilan rakennuskanta. Alueen kehitykseen on aikanaan vaikuttanut rautatien rakentaminen, jonka seurauksena rautatienseisakkeen ympärille on 1900-luvun alussa rakennettu huviloita ja asuinrakennuksia. 1900-luvun alkupuolella perustettiin kauppapuutarhoja, joiden rakennuskantaa on edelleen jäljellä. Suunnittelualue oli osa Porkkalan vuokra-alueita vuosina 1944-1956. Valtaosa nykyisestä rakennuskannasta on 1980-luvulta ja sen jälkeiseltä ajalta. Suunnittelualueella on vuonna 2014 tehty rakennetun kulttuuriympäristön inventointi.

Kummassakin asemakaavavaihtoehdossa on pyritty huomioimaan maisemallisesti arvokkaat peltoalueet. Maisemallisesti tärkeillä paikoilla kummassakin vaihtoehdossa ovat tonttitehokkuudet alhaisempia, jotta

uudisrakentaminen saadaan sovitettua vanhaan kulttuurimaisemaan. Puutarhahistorian jatkamiseksi tonttikoot on suunniteltu pienviljelyn mahdollistaviksi etenkin peltotonteilla, minkä lisäksi alueelle on suunniteltu palstaviljelyalue.

Yksityiskohtaisemmat kaavamerkinnot lisätään asemakaavaan vasta ehdotusvaiheessa. Samoin lähiympäristö- ja rakentamistapaohje laaditaan ehdotusvaiheessa.

Maakuntamuseo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmasta.

Maakuntamuseo toteaa, että kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymisen kannalta olisi suotavaa kehittää aluetta väljemmän mallin mukaisesti. Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa esiin nostettujen arvokohteiden ympärillä ja arvoalueiden sisällä uudisrakentaminen tulee suunnitella mahdollisimman väljäksi. Paikoitellen myös vaihtoehdossa VE1 rakentaminen on suunniteltu liian mittavaksi. Kirkollisten rakennusten korttelialueen (YK) pohjoispuolelle suunniteltu uusi tontti on syytä jättää kokonaan rakentamatta, jotta omalaatuista Pokrova ympäristöä ympäröivät maisemat säilyvät avarina. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo pitää Kvisintielle suunniteltua asutusta liiallisena.

Vastine: Kirkollisten rakennusten korttelialueen (YK) pohjoispuolelle sijoittuvan asuinrakennuksen korttelialueen (A) rakennusoikeutta on pienennetty Pohjois-Jorvaksen asemakaavaehdotuksessa luonnosvaiheesta. Samoin Kvisintien varren korttelialueiden (Kvisin asemakaavaehdotus) tehokkuutta on tarkistettu 0,10-0,15:een, jolloin alueen historiallinen luonne säilyy. Alueelle ei ole laadittu tarkempia rakennustapa- ja lähiympäristöohjeita, sillä alueen nykyinen luonne muodostuu varsin moni-ikäisestä ja kirjavasta rakennuskannasta. Täydennysrakentaminen sovitetaan lähiympäristön rakennuskantaan. Uusille korttelialueille annetaan kaavamääräyksissä yleispiirteiset suuntaviivat rakentamistavasta.

28.2

Peltoaukeille avautuvat näkymät on inventoinnissakin mainittu osaksi perinteistä maisemakuvaa. Neidonlaakson itäpuolinen ja Bengt Schalinintien itäpuolinen peltoaukea olisi siten perusteltua jättää avoimiksi. Samoin Kvisintien eteläpuoliset peltoaukeat on syytä merkitä maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi VE2:n mukaisesti. Maisemallisesti arvokkaan peltoalueen (MA) kaavamääräykseen tulee lisätä: Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

Vastine: Asemakaavaehdotuksissa (Kvis ja Pohjois-Jorvas) avoimia peltonäkymiä säästetään sijoittamalla rakentaminen peltoaukeiden reuna-alueille. Maisemapeltojen (MA) kaavamääräystä on täydennetty lausunnossa esitetyn mukaan.

28.3

Kaikki inventoinnissa suojeltaviksi osoitetut kohteet tulee suojella sr-merkinnällä. Tämä on selostuksen mukaan ollut tarkoitus kummassakin luonnosvaihtoehdossa, joten lienee vahinko, että kiinteistö Ljungbo 257-451-0002-0029, inventoinnissa kohdenumero 1015, on jäänyt mainitsematta yleisissä määräyksissä.

Vastine: Suojeltavat rakennuskohteet on merkitty molemmissa asemakaavaehdotuksissa sr-merkinnöillä. Suojelumerkintä on myös kohteella 1015. Määräyksiin on lisätty viittaus inventoinnin kohdeluetteloon.

Kulttuuriympäristöjen aluekokonaisuudet on osoitettu ehdotuksissa /s-merkinnällä.

28.4

Suojeltavien rakennusten (sr) merkinnät on vietävä kaavakartalle. Tällä hetkellä kaava on suojelumääräysten osalta vaikeasti luettava. Sr-merkinnän määräys on muilta osin hyvä, mutta ulkoasun palauttamista ei voi

puoltaa kaikkien rakennusten kohdalla. Esimerkiksi Villa Rastlösaa ei ole syytä muuttaa takaisin alkuperäiseen asuunsa, vaan myös nykyinen funkistyylinen ulkoasu on suojelun arvoinen. Vastaavasti Löfdalan vuonna 1938 muutettua ulkoasua ei ole suojelunäkökulmasta syytä uusia alkuperäisen jugendtyylin mukaiseksi. Määräyksessä on viitattava inventoinnin kohdeluetteluun, jotta kunkin kohteen suojelun perusteena toimivat kulttuurihistorialliset arvot saadaan osaksi kaava-aineistoa.

Vastine: Suojeltavat rakennuskohteet on merkitty molemmissa asemakaavaehdotuksissa kaavaan sr-merkinnöillä. Suojelumerkintä on myös kohteella 1015. Määräykseen on lisätty viittaus inventoinnin kohdeluetteluun.

28.5

Kaavaselostuksessa todetaan, että ehdotusvaiheessa on mahdollista antaa kaavamääräyksiä inventoinnissa esitettyjen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden arvojen säilyttämiseksi. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo pitää tärkeänä myös inventoinnissa tunnistettujen arvoalueiden tuomista kaavaan, /s-merkinnällä tai vastaavalla olisi mahdollista saada suojelustatus ilman sr-merkintää jääville ympäristöille ja rakennuksille, jotka ovat merkittäviä osana kokonaisuutta. Nähtävillä olevassa luonnoksessa esimerkiksi kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja omaavat kohteet 10160,10170 ja 10390 ovat vailla suojelumerkintää. Nämä kohteet voisi luontevasti liittää osaksi kulttuuriympäristön aluekokonaisuuksia. Ulkoasultaan muuttunut, kuitenkin tyyllillisesti rakennusaikaansa edustava 10160 muodostaa kokonaisuuden yhdessä naapurustonsa kanssa, mikä antaa perusteen arvojen säilyttämiselle. Ilmeensä hyvin säilyttäneet 1950- ja 1960-luvun kohteet 10170 ja 10390 on inventoinnissa laaditussa arvoaluerajauksessa liitetty osaksi Jorvaksen uuden kyläkeskuksen aluekokonaisuutta, ja tämäkin kokonaisuus muiden ohella on vietävä kaavakartalle.

Vastine: Kulttuuriympäristöjen aluekokonaisuudet on osoitettu molemmissa asemakaavaehdotuksissa /s-merkinnällä.

28.6

Vaihtoehdossa VE1 on suunniteltu tielinjaus Kvisintien keskivaiheilta etelään ja kaakkoon, osittain maisemallisesti arvokkaan peltoalueen halki. Maakuntamuseo puoltaa maiseman kannalta parempaa vaihtoehtoa Kvisintien liikenteen ohjaukseen vaihtoehdon VE2 mukaisesti.

Vastine: Vaihtoehdossa 1 esitettyä tielinjausta ei ole tuotu Kvisin asemakaavaehdotukseen, vaan Kvisintieltä Vanhalle Rantatielle on osoitettu uusi katuyhteys peltoaukean itäreunaan.

28.7

Valtakunnallisesti merkittävä Suuri Rantatie on syytä merkitä kaavakartalle. Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

Vastine: Suuri Rantatie (Kuninkaantie) on osoitettu Kvisin asemakaavaehdotuksessa suojelumerkinnällä.

29. Uudenmaan ELY-keskus

10.4.2015

29.1

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteena on olemassa olevien asemanseutujen tiivistäminen. Riittävän väestöpohjan luomisella turvataan asemansetudun tulevaisuuden toimintaedellytykset. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden Helsingin seutua koskevien erityistavoitteiden mukaan alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen ja erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Lisäksi alueidenkäytön mitoituksella tulee

parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. Edellä mainittu huomioon ottaen Kirkkonummen yleiskaavan 2020 tavoite suunnittelualan toteuttamisesta ensisijaisesti pientalovaltaisena alueena on vanhentunut.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että Jorvaksen aseman läheisyys huomioon ottaen on asemakaavaluonnosten väestötavoitteet alimitoitettut, ja aluetehokkuutta tulee nostaa huomattavasti nyt esitettyä enemmän.

Vastine: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat muuttuneet ELY-keskuksen annettua lausuntoja. Aiemmissä vastineissa on tuotu esille molempien kaavaehdotusten erityislaatu mm. huvilahistorian takia, mikä ei mahdollista tietyillä alueilla liian tehokasta täydennysrakentamista. Esimerkiksi Kvisin asemakaavaehdotuksessa rakentamisen tehokkuudessa on otettu huomioon vanhan Kuninkaantien kulttuurihistoriallinen luonne. Korttelien tehokkuusluku on pienin vanhan Kuninkaantien varrella sijaitsevilla kortteleilla ja tehokkuus kasvaa alueen pohjoisosissa. Kyläalueiden luonnetta ei haluta muuttaa ratkaisevasti mittavalla täydennysrakentamisella.

Näin ollen myös kaavaehdotuksissa alueiden rakentamistapa on pientalovaltaista vallitsevan Kirkkonummen yleiskaavan 2020 periaatteiden mukaisesti.

29.2

Asemakaavaluonnoksissa alueelle on esitetty laajaa virkistysaluetarjontaa, joka yhdistää asutuksen luoteisosan metsiin. Molemmista luonnoksista on huomioitu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ja Kirkkonummen yleiskaavan 2020 tavoitteet kaava-alueen luoteisosan säilymisestä radanvarren taajamia yhdistävänä vihervyöhykkeenä. VE1-vaihtoehdossa esitetty asutuksen laajentaminen yleiskaavan M- ja MU-alueille voi olla perusteltua, mikäli samalla tiivistetään huomattavasti yleiskaavassa pientalovaltaiseksi (AP) osoitettuja kaava-alueen osia. Nyt esitettyssä muodossa VE1-vaihtoehdon mukaiseen väljän asutuksen levittämiseen yleiskaavan M- ja MU-alueille ei kuitenkaan ole perusteita. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että aluetehokkuuden nostaminen kaava-alueella on mahdollista selvityksissä esitettyjen luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen vaarantumatta, ja että lähivirkistysmahdollisuudet pystytään turvaamaan esitettyä pienemmillä aluevarauksilla, kun otetaan huomioon kaava-alueen pohjoisosan laajat virkistyskäyttöä palvelevat metsäalueet.

Kaavaselostuksesta ei löydy perusteita myöskään melko laajojen MT-alueiden jättämiselle asemanseudun AO-kortteleiden väliin.

Vastine: Suunnittelualan pelloista suurin osa on maatalouden käytössä ja viljelty. Kvisin asemakaavaehdotuksessa maatalousalueet (MT) suunniteltujen erillispienalojen korttelien (AO) välissä (Lillkvisintien sekä Bengt Schalinintien tienoilla olevat pellot) sijoittuvat maastossa matalampaan laaksomaiseen kohtaan ja muodostavat maisemallisesti tärkeän jakokohdan metsäisen harjanteen välissä. Maaperältään alue on savea ja sopii huonosti rakentamiselle.

29.3

LIIKENNE

Molemmista vaihtoehtoisissa luonnoksissa on pyritty siihen, että pääosalta suunnittelualuetta on nykyisille pysäkeille. Tämä on rakenteellisesti kannatettava ratkaisu. Vaihtoehtoisista rakenteista nykyistä yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja suurempaan tehokkuuteen pyrkivä ratkaisu on ylipäänsä kannatettavampi. Jorvaksen aseman läheisyyden vuoksi asemakaavassa tulee pyrkiä tätäkin ratkaisua korkeampaan tehokkuuteen.

Joukkoliikenteen nykyistä ja tulevaa palvelutasoa ei ole pysäkkietäisyyksiä lukuun ottamatta käsitelty kaava-aineistossa. Jorvaksen aseman ympäristössä on Kirkkonummen linjastosuunnitelman 2013-2017 mukaan

tavoitteena hyvä palvelutaso. Kaavaselostuksessa tulee käsitellä nykyistä ja tulevaa sekä juna- että bussiliikenteen linjatarjontaa ja vuorotiheyttä.

Asemakaavan toteuttaminen parantaa alueen nykyistä kävelyn, pyöräilyn ja autoliikenteen verkkoa, mikä lisää liikenneturvallisuutta. Vanhalle Jorvaksentielle johtavien liittymien määrää on vähennetty molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa, mikä on liikenneturvallisuuden näkökulmasta perusteltua. Asemakaavassa esitettävien uusien ja myös nykyisten liittymien turvallisuutta tulee tarkastella kaavan jatkotyössä. Masalantien, Vanhan Rantatien ja Vanhan Jorvaksentien liittymän sekä sen läheisyydessä sijaitsevan Löfdalantien ja Masalantien liittymän parantamista tulee tarkastella kokonaisuutena. Myös esimerkiksi uuden Kehätien liittymän turvallisuus tulee tarkastella. Keskeisistä liittymistä tulee tehdä myös toimivuustarkastelut.

Kaavan jatkotyössä tulee arvioida kaavan toteuttamisen aiheuttamaa liikennemäärää ja sen vaikutusta tarvittaviin liikenneverkon kehittämistoimiin. Monet liikenneverkon kehittämistarpeet ovat käytännössä seurausta lähialueen maankäytön kehittämishankkeiden yhteisvaikutuksesta ja kehittämistarpeita arvioitaessa tulee huomioida laadittavan asemakaavan lisäksi myös muut lähialueen maankäytön kehittämishankkeet. Myös ne tulee ottaa lähtökohdiksi liittymien turvallisuutta ja toimivuutta tarkasteltaessa.

Tehdyn meluselvityksen mukaan melun päivä- ja yöajan ohjearvot ylittyvät vuoden 2030/2035 ennustetilanteessa tiehen rajoituvilla tonteilla. Kantatien 51 parantamiseen liittyvien melumittausten mukaan melun ohjearvot ylittyvät joillakin tonteilla jo nykytilanteessa. Melun vaikutusta ja mahdollisesti tarvittavia toimenpiteitä melulta suojautumiseksi tulee käsitellä kaavaselostuksessa, ja osoittaa tarvittavat melumääräykset.

Vanhaa Rantatietä ja Masalantietä ei voi osoittaa asemakaavassa maantien alueiksi (LT). Ne tulee osoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 83.4 §:n mukaisesti katualueiksi.

Vastine: Molemmat kaavaehdotukset (Kvis ja Pohjois-Jorvas) pohjautuvat luonnosvaiheen tehokkaampaan vaihtoehtoon. Maanomistajien tahtotilan mukaisesti esimerkiksi Kvisin asema-kaavaehdotuksessa on uusia asuinrakennusten korttelialueita (A), joiden kerroskorkeus on kuitenkin kaksi. Näin uudisrakennukset sopeutuvat olemassa olevaan rakennuskantaan. Nykyisten asukkaiden (n. 550 as.) lisäksi uusia asukkaita voi alueelle muuttaa vajaa 2000. Toisin sanoen hyvän joukkoliikenteen palvelutason äärellä on asukkaita yhteensä noin 2500. Asukasluvun kasvu on verraten suuri nykytilanteeseen verrattuna. Kt. myös vastine 30.1.

Laadittaessa kaavaluonnosta oli käytössä Kirkkonummen linjastosuunnitelma, jossa on tarkasteltu ajanjaksoa 2013–2017. Sen jälkeen Kirkkonummen liityntälinjaston tarkastelu on hyväksytty 2019. Molemmat asemakaavaehdotukset (Kvis ja Pohjois-Jorvas) kytkeytyvät varsin vilkkaisiin joukkoliikenneyhteyksiin. Junayhteyksiä Jorvaksen asemalta on U-linjalla kaksi kertaa tunnissa kaikkina viikonpäivinä lähes läpi vuorokauden. Alueiden läpi kulkee runkobussilinja. Kirkkonummen ja Matinkylän väliä sekä metron liikennöintiajan ulkopuolella Kirkkonummen ja Kampin väliä liikennöiviä bussilinjoja kulkee arkipäivisin yhteensä enimmillään viisi kertaa tunnissa ja viikonloppuisin kaksi kertaa tunnissa. Aamuyön tunteina bussilinjat eivät kulje. Jorvaksen asemanseudun asukasmäärän lisääntyessä vuorotiheyksien oletetaan jopa kasvavan nykyisestä. Asemanseudun käynnissä olevat muutostyöt (mm. liityntäpysäköintipaikat, alikulkuyhteys) parantavat joukkoliikenteen saavutettavuutta entisestään. Molempia ehdotusten aineistoja on täydennetty kuvauksella joukkoliikenteestä ja sen palvelutasosta.

Molempien asemakaavahankkeiden vireillä olevissa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa Masalantien ja Vanhan Rantatien liittymään on osoitettu kiertoliittymä, josta on laadittu toimivuustarkastelu. Alueelta on tehty liikenneselvitys syksyllä 2015, jossa on huomioitu myös muiden alueella olevien suunnitelmien vaikutukset liikenteeseen. Kunnallisteknisissä yleissuunnitelmissa on huomioitu suunnittelualueiden ja niiden lähialueiden aiheuttaman liikennemäärän kasvu katutilojen mitoituksessa.

Jorvaksenmyllyn asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä on tehty Masalantien meluselvitys, jota on hyödynnetty asemakaavan melumääräyksissä. Ennen asemakaavojen hyväksymistä kunta laatii päivitetyn meluselvityksen liikenne-ennusteen (2050) mukaisesti.

Asemakaavaehdotuksissa Vanha Rantatie ja Masalantie on osoitettu katualueiksi.

29.4

KULTTUURIYMPÄRISTÖT

Kaavaselostuksen mukaan alueen maisemallisena ja hierarkkisenä selkärankana on Suuri Rantatie. Uusi asutus sijaitsee metsien ja metsäsaarekkeiden lomassa, säilyttäen vanhat viljelymaisemat avoimena. Rakennuskanta on pääosin 1980-luvun jälkeen muodostunutta. Alueella on säilynyt yksittäisiä rakennuksia 1800-luvulta. Näihin lukeutuvat Kvisin kantatilan pää- ja sivurakennukset sekä tilaan kuuluva mökki. Masalantien varrella on 1860-luvulta oleva Sandåsin yksinäistupa. 1900-luvun alkupuolen kerrostumaa ovat rautatien rakentamisen ja palstoituksen myötä syntynyt rakennuskanta sekä huvilakulttuuri. Alueelle muodostui 1900-luvun alun 1930-luvun välisenä aikana useita puutarhatiloja. Alueella on säilynyt rikkaita puutarhaympäristöjä. Jorvaksen uusi keskusta pitkin rivitaloinen rakentui 1960-luvulta lähtien Vanhan Jorvaksentien, Masalantien ja Vanhan Rantatien yhtymäkohtaan.

Alueelta on laadittu kulttuuriympäristön inventointi (Karlsson, Salonen, Schalin arkkitehdit 2014). Alueelta inventoitiin viisi aluekokonaisuutta ja 38 arvokasta rakennuskohdetta. Kohteet jaettiin arvotuksen perusteella kolmeen luokkaan. Ensimmäisen luokan kohteet ehdotetaan säilytettäväksi, toisen luokan kohteet tulisi säilyttää ja viimeisen luokan kohteille ei ole erityisiä suojeluperusteita. Ensimmäisen luokan kohteet ovat säilyttäneet ominaispiirteensä hyvin, ilmentäen alueen kulttuuri- ja rakennushistoriaa hyvin. Niillä on myös maisemallisia arvoja. Toisessa luokassa muutoksia on enemmän. Arvotus ja luokittelu vaikuttavat perustelluilta. Myös aluekokonaisuuksien valinta vaikuttaa perustellulta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan 1. ja 2. luokan kohteilla ja alueilla on suojeluarvoja, jotka tulee turvata asemakaavassa.

Kaavaselostuksen mukaan kaikki inventoinnissa suojeltavaksi suositellut kohteet on suojeltu kummassakin vaihtoehdossa. Suojelumääräyksen teksti on asianmukainen. Suojelumerkintää ei kuitenkaan ole esitetty kaavakartalla, vaan määräystekstissä on mainittu, mitä kiinteistöjä se koskee. ELY-keskus pitää parempana vaihtoehtona, että suojelumerkintä osoitetaan kaavakartalla niille rakennuksille, joita se koskee. Vain kaavakarttaa tarkastelemalla ja kaavamääräystä lukemalla ei käy ilmi, mitä inventoinnissa tarkoitettuja kohteita suojelu koskee.

Kaavan vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön on todettu selkeästi. Kaukomaisema ja taajamakuva säilyvät, mutta lähimaisema ja taajamakuva muuttuvat uuden kokoojakadun ja Bengt Schalinin tien välisellä peltoalueella sen reunoille rakentamisen vuoksi. Peltoalueille tai niiden reunamille osoitetun rakentamisen tehokkuus on pidetty pienenä, maisemallisten vaikutusten pienentämiseksi ja kulttuurimaisemaan sopeuttamisen vuoksi. Alueella on myös säilytetty avoimia tiloja. Aluekohteiden arvojen säilyttämiseksi on mahdollista antaa suojelumääräyksiä. ELY-keskus pitää vaikutusten arvioinnin perusteella tehtäviä ratkaisuja myönteisinä kulttuuriympäristön näkökulmasta.

Vastine: Asemakaavaehdotuksiin on lisätty suojelumerkintä (sr) kulttuuriympäristön inventoinnissa suojeltavaksi esitetyille rakennuksille. Arvokkaat kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet on osoitettu /s-merkinnöillä.

Asemakaavaehdotuksia on täydennetty yksityiskohtaisimmilla kaavamerkinnöillä mm. liittymäkieltojen, putkivarausten ja rakennusalojen osalta sekä annettu tarkempia määräyksiä rakentamistavasta.

29.5

KAAVAMERKINNÖISTÄJA -MÄÄRÄYKSISTÄ

Kaavaselistuksen (s. 39) mukaan aluevarauksiin merkittävät tonttien rakennusalat, julkisivumääräykset, liittymäkiellot, putkivaraukset ja muut yksityiskohtaisemmat kaavamerkinnät lisätään asemakaavaan kaavaluonnoksen mittakaavan (1:4000) vuoksi vasta ehdotusvaiheessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

29.6

LOPUKSI

Kirkkonummen yleiskaavan 2020 laatimisen jälkeen rakentamispaineet Helsingin seudulla ovat kasvaneet merkittävästi ja erityisesti olemassa olevien asemansuhteiden rooli maankäytön painopistealueina on korostunut. Tämä on tunnistettu myös Kirkkonummen kehityskuvassa 2040, jossa suunnittelualue on esitetty maankäytön kehittämisen painopistealueeksi. Lisäksi Helsingin seudun kunnat ovat sitoutuneet kasvattamaan asuntotonttien kaavoitusta vuosina 2016-19 noin 25 % verrattuna voimassa olevaan MAL-aiesopimukseen. Länsi-Jorvaksen asemakaavaluonnokset ovat ristiriidassa edellä mainittujen tavoitteiden ja sitoumusten kanssa.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että nyt esitetyssä muodossa Länsi-Jorvaksen vaihtoehtoiset asemakaavaluonnokset eivät ota huomioon valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden Helsingin seutua koskevia erityistavoitteita.

Vastine: ELY-keskuksen lausunto on aikaan, jolloin voimassa oli MAL-aiesopimus. Tältä osin tässä vastineessa ei vastata enää vanhaan sopimukseen liittyviin asiakohtiin. Voidaan kuitenkin todeta, että molemmat kaavaehdotukset (Kvis ja Pohjois-Jorvas) ovat sen verran merkittäviä sekä uusien asuntojen määrän, että asuinrakennusoikeuden osalta, että ne tukevat myös MAL 2019 -suunnitelman periaatteita sijoittumalla sen asumisen ensisijaiselle alueelle, jolla on hyvä joukkoliikenteen palvelutaso. Näin molemmat hankkeet edistävät kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

Myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat muuttuneet ELY-keskuksen annettua lausuntonsa. Aiemmissa vastineissa on tuotu esille molempien kaavaehdotusten erityislaatu mm. huvilahistorian takia, mikä ei mahdollista tietyillä alueilla liian tehokasta täydennysrakentamista. Näin ollen myös kaavaehdotuksissa alueiden rakentamistapa on pientalovaltaista vallitsevan yleiskaavan periaatteiden mukaisesti.

Kts. myös vastine 30.1.

30. Ympäristönsuojelu

13.4.2015

Ympäristönsuojeluyksikkö esittää seuraavaa:

- kaavaehdotuksen laadinnassa pyritään kaava-alueen eteläosan tiivistämiseen vaihtoehdon 2 pohjalta kasvattamalla asuntojen lukumäärää pääasiassa nykyisillä asuinkiinteistöillä arvokkaiden

luonnonalueiden ulkopuolella. Kaava-alueen eteläosa sijaitsee kunnan keskiosan taajamavyöhykkeellä kävelymatkan päässä Jorvaksen tulevista palveluista sekä joukkoliikenteestä, mikä luo hyvät edellytykset kestävän yhdiskunnan kehittämiseksi. Mahdollistamalla lisäasuntojen rakentaminen nykyisillä asuinkiinteistöillä kaava-alueen asukasluku voi nousta pitkällä aikavälillä huomattavasti.

- kaava-alueen pohjoisosan viheralueet säilytetään osana Keskusmetsää.
- alueella harjoitetaan nykyisin metsätaloutta ja käydään virkistäytymässä. Se on myös laaja yhtenäinen luonnon ydinalue ekologisessa verkostossa turvaten luonnon monimuotoisuuden säilymistä ja eliöiden liikkumista. Nykyisen Keskusmetsän läpi on kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa osoitettu kaakkois-luoteissuuntainen tieyhteys ja sen varrelle asuntoalueita sekä hallinnon ja palvelujen alueita, mikä supistaa Keskusmetsän aluetta huomattavasti. Alue on jo tällöin huomattavasti pienempi kuin esim. Espoon keskuspuisto. Masalan osayleiskaavan osalta Keskusmetsän maankäyttö on avoinna. Keskusmetsän alueesta on syytä tehdä tässä vaiheessa tavoitteellinen kokonaissuunnitelma.
- yleiskaavassa nykyinen Keskusmetsän alue on Länsi-Jorvaksen kaava-alueen osalta osoitettu merkinnöillä M (maa- ja metsätalousvaltainen alue) ja MU (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta ja/tai ympäristöarvoja). Kaava-alueen pohjoisosaan vaihtoehdossa 1 osoitettu uusi asuinalue sijoittuu osin yleiskaavan merkinnän M ja osin merkinnän MU alueelle.
- vaihtoehdon 1 uusi pohjoinen asuinaluevaraus sijoittuu luontoselvityksen mukaiselle arvokokonaisuudelle, joka tarjoaa elinympäristön hyvin monimuotoiselle lajistolle. Keskusmetsän alue kokonaisuudessaan on arvokas luonnon ydinalueena ollen länteen, itään ja pohjoiseen suuntautuvien ekologisten yhteyksien keskusalue.
- kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevalla kunnan omistamalla Keskusmetsän alueella voidaan parhaiten huolehtia virkistäytymisen edellytyksien turvaamisesta muiden alueiden ollessa pääasiassa metsätaloukskäytössä.
- luo-merkinnällä osoitettujen alueiden säilytettävät luontoarvot esitetään kaavaselostuksessa. Maisematyö- ja rakennuslupahakemusten käsittelyssä tarkastellaan alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen. Kaavassa on syytä esittää säilytettävät luontoarvot.
- MU- ja MY-merkintöihin liitetään kaavamääräys niiden puuston kehittämisestä eri-ikäisenä metsiköiden sisällä, ellei luonto- ja maisema-arvojen turvaaminen edellytä muunlaista käsittelyä. Kaava-alueen MU- ja MY-varausten metsiä käytetään virkistykseen ja ne toimivat luonnon ydinalueena. Avohakkuut heikentäisivät virkistäytymisen edellytyksiä ja ekologisen verkoston toimivuutta. Puustoltaan eri-ikäisen metsän hoito on hyvin toteutettuna yleensä taloudellisesti vähintään yhtä kannattavaa kuin tasaikäisen metsän hoito.
- kaavaehdotukseen liitettävässä hulevesien hallintasuunnitelmassa noudatetaan luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn periaatteita niiltä osin kuin se on mahdollista ja asemakaavassa osoitetaan hulevesiratkaisuja koskevat aluevaraukset ja kaavamääräykset. Luonnonmukaisella hulevesien käsittelyllä ehkäistään hulevesien haitta-aineiden päätymistä vesistöön. Kaavan aluevaraukset ja määräykset edistävät hulevesisuunnitelman toteutumista.
- Keskusmetsän alueelle osoitettuja reittejä yhdistetään toisiinsa niin, että alueelle muodostuu itä-länsisuuntainen reitti, johon ei sisälly ajoyhteyttä.
- kiinteistö 257-451-2-180 osoitetaan asumiseen. Kiinteistö sijoittuu luontoselvityksessä vanhan metsän kuviolle, joka on paikallisesti erittäin arvokas. Maastotarkastuksen (26.2.2015) perusteella kiinteistön alueella ei vanhojen kuusien kaaduttua ja viereisen asuinkiinteistön turvallisuutta uhkaavien kuusien kaatamisen jälkeen ole luontoselvityksessä mainittuja piirteitä ja varsinainen vanha metsä alkaa viereisellä kunnan omistamalla alueella.

Vastine: Molempien kaavaehdotusten (Kvis ja Pohjois-Jorvas) pohjoisosaan esitetyt uusia asuin-kortteleita on pienennetty ja tuotu lähemmäs olevaa asutusta. Kortteiden sijoittumisessa on huomioitu arvokkaat luontokokonaisuudet ja liito-oraville soveltuvat metsäalueet jättämällä viheralueita kortteiden väliin.

Asemakaavaehdotuksissa esitetyt luo-merkinnällä osoitetut alueet esitetään myös hankkeiden kaavaselostuksissa.

MU-alueiden kaavamääräyksiä on täydennetty tämän lausunnon pohjalta.

Keskusmetsän alueesta ollaan parhaillaan tekemässä kokonaissuunnitelmaa.

Molemmista Asemakaavaehdotuksissa on osoitettu hulevesiratkaisuja koskevat alue-varaukset ja kaavamääräykset.

Keskusmetsän reitistöä tutkitaan laadittavana olevan Keskusmetsän yleissuunnitelman yhteydessä.

Kiinteistö 2:180 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi.

31. Uudenmaan liitto

17.4.2015

Suunnittelualue on Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen mukaan taajamatoimintojen aluetta sekä valkoista aluetta. Jorvaksen asemanseudulle on osoitettu tiivistettävän alueen kehittämismerkintä. Lisäksi alueelle on osoitettu viheryhteystarvemerkintä, ulkoilureitti, kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä valtakunnallisesti merkittävä tie, yhdysrata ja moottoriväylä sekä siirtoviemäri. Suunnittelualueen läheisyydessä on keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten, seudullisesti merkittävien liityntäpysäköintialueiden yleispiirteistä sijaintia osoittava liityntäpysäköintipaikan kohdemerkintä.

Länsi-Jorvaksen alueen kehittäminen on tärkeää maakunnan tavoitellun kehityksen kannalta. Asemakaavan luonnosvaihtoehdoissa on riittävästi huomioitu, huomioiden maakuntakaavan mittakaava, maakuntakaavan taajamatoimintojen aluemerkinä ja sen rajaukset sekä alueelle osoitetut kaavamerkinät lukuun ottamatta tiivistettävän alueen kehittämismerkintää.

Maakuntakaavassa osoitetuilla tiivistettävän alueen kehittämismerkinnän alueilla tiivistäminen on erityisen tärkeää. Maakuntakaavassa osoitettu tiivistettävän alueen laajuus täsmentyy yksityiskohtaisessa kaavoituksessa samoin kuin sen tehokkuus. Osalla Länsi-Jorvaksen asemakaavan luonnosvaihtoehtojen tonttien tehokkuuksissa samoin kuin niiden pinta-aloissa on huomioitu tiivistettävän alueen mitoitusta. Rakentamisen väljyyden ongelmaksi muodostuvat täydennysrakentamisen alueet. Tiivistettävälle asemanseudulle osoitetut pinta-alaltaan suuret tontit laskevat alueen rakentamisen tehokkuutta oleellisesti. Asukkaiden ja työpaikkojen määrästä laskettu tehokkuus hehtaarilla jää helposti huomattavan alhaiseksi, jopa alle viiteen asukkaaseen ja työpaikkaan hehtaarilla, varsinkin jos kaavoitus ei ohjaa rakentamista riittävästi. Joukko liikenteen kannattava toiminta edellyttää yleensä 20 asukasta hehtaarilla.

Kaavan jatkovalmistelussa tulee selkeästi enemmän ottaa huomioon maakuntakaavassa Jorvaksen asemanseudulle osoitettu tiivistettävän alueen kehittämismerkintä. Riittävän suuri asukas pohja mahdollistaa monipuolisten palveluiden sijoittamisen alueelle sekä mahdollistaa myös taloudellisesti kannattavan joukko liikenteen säilymisen ja kehittämisen alueella.

Vastine: Kerrostalovaltista rakentamista on hahmoteltu molempien asemakaavaehdotusten (Kvis ja Pohjois-Jorvas) ulkopuolelle jäävälle alueelle, joka sijoittuu Jorvaksen asemanseudulle. Lisäksi myymälä- ja työpaikkarakentamista on tulossa Jorvaksenkolmion alueelle rantaradan ja Länsiväylän väliselle alueelle. Molempien nyt käsittelyssä olevien kaava-alueiden täydennysrakentamisessa on pyritty huomioimaan alueen mm. kulttuurihistorialliset ja taajamakuvalliset arvot, joiden perusteella täydennysrakentamista on osoitettu nykyisille tonteille varsin maltillisesti. Uusissa asuinkortteleissa on pyritty 0,20-0,25 rakennustehokkuuteen.

32. Nimistötoimikunta

9.6.2015

Vaihtoehtoisten kaavaluonnosten suunnitteluvaiheeseen ei sisälly nimistöä, joten siihen toimikunnan ei ole tarpeen ottaa kantaa.

Seuraavassa suunnitteluvaiheessa kaavoitus tulee etenemään kahdessa osassa siten, että läntinen ja itäinen osa käsitellään erikseen ja nämä kaavahankkeet tarvitsevat omat nimensä.

Läntinen osa suunnittelualueesta on lähes kokonaan vanhan Kvisin maarekisterikylän alueella, alueen halki kulkee haja-asutusalueen osoitejärjestelmässä nimetty Kvisintie - Kvisvägen ja tien varrella sijaitsevat Kvisin vanha postitilan tilukset, Stor-Kvis ja Lill-Kvis.

Maarekisterikylien nimien käyttö kameraalisessa järjestelmässä on lopetettu vuonna 2014. Tämän takia on perusteltua säilyttää nämä keskiajalta saakka perivät historialliset nimet kaavanimistössä.

Itäinen puoli on usean eri kylän alueella, Jorvaksen rautatiepysäkin pohjoispuolella. Osa siitä on kaavoitettu aiemmin nimellä Pohjois-Jorvas 1 - Norra Jorvas 1. Opastavuuden ja suunnittelun jatkuvuuden kannalta on perusteltua jatkaa saman nimen käyttöä muodossa Pohjois-Jorvas - Norra Jorvas.

Nimistötoimikunta ehdottaa, että Länsi-Jorvaksen alueen kaavoituksen edetessä läntisestä alueesta käytetään nimeä Kvis ja itäisestä alueesta nimeä Pohjois-Jorvas - Norra Jorvas.

Lisäksi nimistötoimikunta päättää, että ehdotus näiden alueiden nimistöjen aihepiireiksi ja käytävissä oleva nimivalikoima tuodaan nimistötoimikunnan seuraavaan kokoukseen.

Vastine: Kaavan valmisteluvaiheen kaavahanke on jaettu kahdeksi eri asemakaavaksi (Kvis ja Pohjois-Jorvas) ja ne on nimetty nimistötoimikunnan ehdotuksen mukaisesti.

Mielipiteet

Kvisin asemakaava-alue

Mielipide 4

17.2.2015

Mielipiteen esittäjä pitää hyvänä Kvisintien rauhoittamista ja vanhan Kuninkaantien avaamista jalankulkijoille ja pyöräilijöille sekä esittää Kvisinkujan päästä lähtevän kevyen liikenteen väylän merkinnän muuttamista tontille ajon sallivaksi (pp/t), jolloin voitaisi käyttää olemassa olevaa tonttiliittymää. Esittäjä toivoo myös uuden Vanhalta Rantatieltä Kvisintielle johtavan yhdystien siirtymistä kaavaehdotukseen.

Vastine: Kvisinkuja on osoitettu Kvisin asemakaavaehdotuksessa kävelyn ja pyöräilyn yhteydeksi (pp/t), jolla sallitaan tontille ajo sekä tonttiliittymän sijoittaminen parempaan kohtaan.

Uusi katuyhteys Kvisintieltä Vanhalle Rantatielle osoitetaan peltoaukean itäreunaan. Kvisintien itäpää (kadun nimi) muutetaan jalankulkijoille ja pyöräilijöille tarkoitetuksi kaduksi (pp/t), jolla on tontille ajo sallittu.

Mielipide 6

23.2.2015

Mielipiteen esittäjä pitää parempana vaihtoehtoa 2 ”suppea ja tiivis”. Vaihtoehdossa 1 esitetty tielinjaus peltoalueen läpi ei sovi maatalousalueen ja Kuninkaantien maisemaan ja liittymä pitkällä suoralla muodostaa liikenneturvallisuusriskin. Mielipiteen esittäjä pyytää kohteen 1006 poistamista suojelukohdeluettelosta, sillä rakennusta on muutettu paljon alkuperäisestä. Mielipiteen esittäjä toivoo tontin itäreunassa olevan tien käytön olevan heille mahdollista.

Vastine: Kvisintieltä Vanhalle Rantatielle johtava linjaus on muutettu Kvisin asemakaavaehdotuksessa peltoaukean itäreunaan.

Länsi-Jorvaksen alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa rakennuksella (kohde 1006) on todettu sekä kulttuurihistoriallisia että maisemallisia arvoja, joiden perusteella rakennus on esitetty suojeltavaksi.

Naapuritontilla oleva tie osoitetaan kaavassa ajoyhteytenä, jonka kautta tontille ajo on mahdollista.

Mielipide 7

23.2.2015

Mielipiteen esittäjä toteaa, että Bengt Schalinin tie 18 vastapäätä kaavoitetut tontit sijaitsevat kostealla ja savisella rakennettavuudeltaan huonolla paikalla. Mielipiteen esittäjä ei halua, että yhtiön tontille osoitetaan yleistä pysäköintialuetta, sillä siihen paikkaan on suunniteltu asukkaiden yhteistä oleskelualueutta.

Vastine: Bengt Schalinin tien itäpuoliselle peltoalueelle osoitetut tontit osoitetaan Kvisin asemakaavaehdotuksessa puistoksi. Kiinteistön alueelle osoitettu pysäköintialue on poistettu.

Mielipide 9

26.2.2015

Mielipiteen esittäjä pitää hyvänä vanhan Kuninkaantien avaamista pyöräilylle ja jalankululle sekä toivoo Kvisintien itäpäähän rauhoittamista jalankululle ja pyöräilylle sekä Kvisintien ja Vanhan Rantatien välisen uuden tien sisältyvän kaavaehdotukseen.

Vastine: Kvisintien itäpään osuus on Kvisin asemakaavaehdotuksessa osoitettu jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi (pp ja pp/t), jolla tontille ajo on osin sallittua. Asemakaavaehdotuksessa uusi katu Vanhalle Rantatielle on sijoitettu pellon itäreunaan.

Mielipide 14

3.3.2015

Mielipiteen esittäjä esittää tilalleen osoitetun LPA-alueen poistamista ja toivoo asuintonttinsa säilyvän alkuperäisen suuruisena ja että asuinrakennuksen eteläpuolelle osoitetun uuden tontin raja sijoitetaan etelämäksi. Mielipiteen esittäjä esittää yhteyttä uusille tonteille suoraan Kvisintieltä tai Kvisinkujalta.

Vastine: Kyseinen LPA-alue on poistettu Kvisin kaavaehdotuksesta. Mitoitusperiaatteiden perusteella tontti jaettu pienemmiksi ohjeellisiksi tonteiksi. Kulkuyhteys uusille tonteille on osoitettu Kvisintieltä.

Mielipide 15

4.3.2015

Mielipiteen esittäjä pitää vaihtoehto 1:n mukaista tieratkaisua erinomaisena ja pitää nykyistä Kvisintien itäistä risteysaluetta vaarallisena huonon näkyvyyden ja runsaan liikenteen vuoksi.

Vastine: Kvisintien yhteys Vanhalle Rantatielle on osoitettu Kvisin asemakaavaehdotuksessa pellon itäreunaan ja nykyinen tien itäpää on muutettu jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi.

Vastine: Asuinkortteleiden tehokkuuslukuja on tarkistettu kaavaluonnoksen jälkeen. Korttelialueiden tehokkuusluvuissa on huomioitu alueen kulttuurihistoriallinen luonne. Nykyisillä rakennetuilla alueilla on pyritty sallimaan hienovarainen täydennysrakentaminen, jotta alueen kulttuurihistoriallinen luonne säilyisi. Uusilla asuinkortteilla on pyritty tehokkaampaan rakentamiseen.

Pohjois-Jorvaksen asemakaavaehdotuksessa Autioniityntien ja Masalantien risteyksen tuntumaan on kaavoitettu asuinrakennusten korttelialue (A), jolle voidaan toteuttaa erityyppisiä asuinrakennuksia. Tavoitteena on, että uudisrakennukset sijoitetaan tontilla suojaamaan muuta asuntoaluetta liikennemelulta. Korttelialueen suurin sallittu kerros-luku on kaksi, eli sama kuin risteyksen toisella puolella olevalla tontilla. Kaavaehdotuksessa on annettu hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä. Hulevesien virtaamaan ja viivytykseen esitettävät toimenpiteet ratkaistaan kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen laadittavassa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

Mielipide 17

8.3.2015

Mielipiteen esittäjä pitää tarpeellisena Kvisintien ja Vanhan Rantatien välille osoitettua yhdystietä sekä toteaa, ettei kiinteistöjen MA-alueeksi osoitetut itäosat ole olleet tässä käytössä aikoihin.

Vastine: Kvisintien yhteys Vanhalle Rantatielle on siirretty Kvisin asemakaavaehdotuksessa pellon itäreunaan. Kiinteistöt on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Mielipide 20

9.3.2015

Mielipiteen esittäjä pitää vaihtoehdossa 1 esitetty Kvisin ja Vanhan Rantatien välistä yhteyttä huonona mm. liikenteellisesti ja maisemallisesti, ja esittää nykyiselle liittymälle vaihtoehtona mm. tien ohjaamista itäisen pellon poikki. Mielipiteen esittäjä kysyy, miksi tontille johtavaa tietä ei ole osoitettu kaduksi ja miksi kiinteistölle ei ole mahdollista rakentaa useampaa asuntoa, vaikka tontin koko on suuri ja naapuritontille on osoitettu 3-4 asuntoa. Mielipiteen esittäjän mielestä alueella ei tulisi olla asuinrakennusten korttelialueita vaan alue pitäisi säilyä omakoti-/erillispientaloalueena ja liikenne Neidonlaaksoon pitäisi säilyä nykyisessä liittymässä. Myös Kvisintien läntistä liittymää Vanhalle Rantatielle pidetään mutkikkaana. Mielipiteen esittäjä pitää nykyisiä kouluja liian kaukana koulussa kävijöille.

Vastine: Kvisintien itäinen liittymä on sijoitettu Kvisin asemakaavaehdotuksessa peltoaukean itäreunaan.

Nykyinen tontille johtava tie on osoitettu ehdotuksessa ajoyhteys (ajo) merkinnällä.

Korttelialue kuuluu vanhan Kuninkaantien kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennusoikeuden määrää ja rakennusten määriä tonteilla on tarkistettu kaavaluonnosvaiheen jälkeen siten, että täydennysrakentaminen on hienovaraista ja ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Ehdotuksessa rakennusoikeus on suhteutettu tontin pinta-alaan tehokkuusluvulla. Suurille tonteille on esitetty ohjeellinen tonttijako, ja niillä rakennetuilla yli 2250 m² tonteilla, joiden jakaminen osiin on hankalaa, on sallittua rakentaa yhtä poikkeusta lukuun ottamatta kaksi asuntoa (2as).

Kvisin pohjoisosassa oleva A-korttelialue on poistettu ja ehdotuksessa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO).

Kvisintiellä on kaksi lähekkäin olevaa katuliittymää, jotka on syytä yhdistää yhdeksi liittymäksi, jonka toimivuus on tarkastettu kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

Kvisintien läntisen liittymän risteysalueen järjestelyjä on muutettu ehdotuksessa siten, että tie liittyy suorassa kulmassa Vanhaan Rantatiehen.

Kunnan sivistystoimen palveluverkkosuunnitelman mukaisesti alueelle ei ole suunniteltu kouluja tai päiväkoteja. Näin ollen kaavoituksessa ei ole ollut tarvetta osoittaa paikkaa kyseisille toiminnoille.

Mielipide 21

9.3.2015

Mielipiteen esittäjä haluaa tontilleen lisää rakennusoikeutta ja kaksi asuntoa, mitä puoltaa tontin suuri koko, suurempi rakennusoikeus lähitonteilla sekä sijainti joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Mielipiteen esittäjä vastustaa Kvisintien itäpäähän muuttamista kokoojakaduksi ja kannattaa tien muuttamista kevyen liikenteen väyläksi, jolla tonteille ajo on sallittu.

Vastine: Kvisin asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeus korttelissa 3081 on nostettu e=0,15:een. Kyseinen tontti kuitenkin sijaitsee Vanhan Rantatien melualueella, mikä on otettava huomioon täydennysrakentamisen suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Ehdotuksessa Kvisintien itäpää on muutettu jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi (pp/t), jolla on tontille ajo sallittu. Uusi liittymä Kvisintieltä Vanhalle Rantatielle on osoitettu peltoaukean itäreunaan.

Mielipide 23

10.3.2015

Mielipiteen esittäjä toivoo suurempaa rakennusoikeutta sekä lisärakennuspaikkaa omistamalleen tontille vaihtoehdon 2 mukaisesti ja perustelee tätä tontin suurella koolla ja uuden rakennuspaikan sijoittumisella kadun varteen.

Vastine: Kvisin asemakaavaehdotuksessa korttelialueen rakennustehokkuutta on nostettu 0,20:een ja tontille on mahdollisuus rakentaa kaksi asuntoa (2as).

Mielipide 24

10.3.2015

Mielipiteen esittäjän mielestä Puistomäen asuinrakennus kuuluu arvoluokkaan 3, sillä se ei ole enää alkuperäisen rakennuksen mukainen johtuen useista laajennuksista.

Mielipiteen esittäjän mielestä vaihtoehto 2 vastaa paremmin alueelle asetettuja yleis- ja maakuntakaavan tavoitteita, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteita, ja vastaa paremmin alueen asunto- ja palvelutarpeeseen.

Vastine: Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa kiinteistönomistajan suojelun rakennuksen on todettu säilyttäneen omaperäisen ja hallitun ilmeensä useista laajennuksista huolimatta ja sillä on todettu rakennushistoriallista, kulttuurihistoriallista ja maisemallista arvoa. Näin ollen suojeluperuste on riittävä.

Mielipide 25

10.3.2015

Mielipiteen esittäjä vastustaa Kvisinrinteen muuttamista yleiseksi pysäköintialueeksi, Bengt Schalinintieltä lähtevää uutta tietä ja sen varteen suunniteltuja tontteja, jotka tuhoaisivat Pokrovan luostarin länsipuolella olevan arvokkaan luontoalueen ja ekologisen käytävän. Mielipiteen esittäjän mielestä naapuritontti on pilkottu useaksi tontiksi ja nykyisten asuntojen lähipiiri on ahdettu täyteen uutta asutusta ja kävelyetäisyydellä ei ole palveluita, vaan niihin tullaan liikkumaan autoilla, mikä lisää liikennettä.

Vastine: Kvisin asemakaavaehdotuksessa kaavaluonnoksessa esitetty pysäköintipaikka on poistettu kaavaehdotuksesta, samalla tien linjausta on muutettu etäämmälle nykyisistä asunnoista sekä asuntotonttien määrää uuden tien varrella on vähennetty.

Uusilla jalankulun ja pyöräilyn reiteillä pyritään luomaan turvalliset ja sujuvat reitit lähialueille. Alueen palveluiden määrä tulee kasvamaan Jorvaksen asemanseudun ja Jorvaksenkolmion kaavoituksen myötä.

Mielipide 26

11.3.2015

Mielipiteen esittäjä vastustaa kevyen liikenteen väylän ulottamista kiinteistönsä puolelle, sillä se leikkaa kiinteistön pysäköintialuetta ja kaventaa piha-aluetta. Lisäksi huolta herättää on kevyenliikenteenväylän sijainti rakennuksen päädyssä, mikä estäisi autotallien käytön. Myös Vanhan Rantatien leventäminen kaventaa piha-aluetta.

Vastine: Vanhan Kuninkaantien osa (Kvisinkuja) on osoitettu Kvisin asemakaavaehdotuksessa jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi (pp), jonka rajaus leikkaa tontin pohjoisrajaa enimmillään 1,7 metriä.

Rakennuksen itäpuolella oleva yleinen pysäköintipaikka on poistettu ehdotuksesta ja Vanhalle Rantatielle johtava jalankulun ja pyöräilyn yhteys on siirretty idemmäksi.

Katutilan toimintojen vuoksi Vanhan Rantatien katualuetta joudutaan leventämään ehdotuksessa kadun molemmin puolin.

Mielipide 27

11.3.2015

Mielipiteessä esitetään muutosta tilojen alueelle ja rakennuspaikkojen lisäämistä, sillä asemakaavaluonnoksessa toinen tila on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Mielipiteen esittäjä esittää myös suojelupäätöksen kumoamista kiinteistöllä sijaitsevalle rakennukselle sen huonon kunnon ja rakennukseen tehtyjen muutosten vuoksi.

Vastine: Kvisin asemakaavaehdotuksen kiinteistöt rajoittuvat länsi- ja pohjoisosiltaan paikallisesti erittäin arvokkaaksi luokiteltuun ja liito-oravan asuttamaan haapametsikköön, minkä vuoksi kiinteistöjen länsi- ja pohjoisosat on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Suurelta osin kiinteistöt on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Osa kiinteistöstä 1:53 on osoitettu myös erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa suojeltu rakennus on todettu varsin hyvin säilyneeksi 1900-luvun alueen huvila-arkkitehtuuria ilmentäväksi rakennukseksi, jolla on sekä kulttuurihistoriallista että maisemallista arvoa. Suojelustatus ei koske pihan puolelle tehtyä laajennusta.

Mielipide 28

12.3.2015

Mielipiteen esittäjä esittää luonnosvaihtoehdon Ve 2 mukaista ratkaisua kiinteistöjen osalta, jossa kiinteistöt ovat kokonaisuudessa AO-aluetta sekä omistamansa kiinteistön jakamista kahdeksi tontiksi. Mielipiteen esittäjä pitää tarpeellisena yhdyntietä Kvisintieltä Vanhalle Rantatielle.

Vastine: Kvisin asemakaavaehdotukseen on tältä osin valittu vaihtoehto, jossa kyseiset kiinteistöt ovat erillispientalojen korttelialueella (AO). Mitoitusperiaatteiden mukaan kiinteistö 2:98 on jaettu 3 ohjeelliseen tonttiin ja kiinteistölle 2:99 on osoitettu mahdollisuus rakentaa 2 asuntoa.

Kvisintien yhteys Vanhalle Rantatielle on osoitettu peltoaukean itäreunaan.

Mielipide 35

16.3.2015

Mielipiteessä esitetään tilan syntyyn johtaneen kauppakirjan kopio sekä toivotaan kiinteistölle vaihtoehdossa 2 esitettyä ratkaisua.

Vastine: Kyseisen kiinteistön osalta Kvisin asemakaavaehdotuksessa on valittu vaihtoehdon 2 mukainen ratkaisu.

Mielipide 36

16.3.2015

Mielipiteen esittäjä esittää muutosta kiinteistöjen osalle: tonttirajat, rakennusoikeusmerkinnät, LPA-alue sekä tilan poikki itä-länsisuunnassa kulkeva tie tulee poistaa kaavasta, ja kaavaan on lisättävä tie, jota kuljetaan Kvisinrinteen tonteille. Mielipiteen esittäjä vastustaa tonttien itäpuolelle esitettyjä omakotitontteja, mikä on ristiriidassa kaavassa esitettyjen yleisperiaatteiden kanssa.

Mielipiteen esittäjä odottaa vastausta virkamiehille osoittamiin kysymyksiin: Mikä on kunnan käytäntö maankäyttösopimuksien teossa? Aikooko kunta käyttää pakkolunastusmenettelyä? Mitä seuraa, jos kuntalainen ei suostu maankäyttösopimukseen? Kunta ei ole valmis antamaan tai edes myymään lainopillista apua kuntalaiselle kunnan ja maanomistajan välisessä kanssakäymisessä. Kuinka kuntalainen oikeusturva on varmistettu kunnan luomassa eturistiriitatilanteessa?

Mielipiteen esittäjä esittää kysymyksiä poliittisille päättäjille: 1. Maanomistajilta ”pakottamalla saatujen” maiden tai rakennusoikeuksien myymisestä saadut nettotulot (voitot) eivät näy eriteltyinä kunnan budjetissa. Aikooko kunta rahoittaa omat tonttikauppansa maanomistajien rahoilla? 2. Kunnanarkkitehdin mukaan rahallinen suunnitelma ja maankäyttösopimukset eivät kuulu arkkitehdille, vaan jollekulle muulle virkamiehelle. Työskenteleekö kaavoitusarkkitehti ilman kustannusvastuuta? 3. Onko kaavoituksen tosiasiallinen tavoite pelkästään nostaa kiinteistöverotuloja? Kirkkonummellahan on runsaasti myymättömiä tontteja. 4. Onko Kirkkonummen kunta alistettu Helsingin johdettavaksi? Kaavan tekoa perustellaan pääkaupungin ympärillä olevia kuntia velvoittavalla sopimuksella, joka edellyttää rautateiden ja valtateiden ympäristön tiivistä rakentamista. Jorvas ei liene metropolialueen sydämessä.

Vastine: Kvisinrinteen LPA-alue on poistettu Kvisin asemakaavaehdotuksesta ja kyseiselle alueelle on osoitettu tonttien sisäinen ajoyhteys. Ehdotuksessa tonttirajoja on muutettu nykyisten tonttien rajojen mukaisiksi. Kiinteistön poikki menevä uusi katu on linjattu uudelleen etelän suuntaan.

Uudet asuintontit ehdotuksen korttelissa 3083 puiston (VP) reunassa sijoittuvan kunnan omistamalle maa-alueelle, joiden myyntituloilla voidaan rahoittaa mm. asemakaavan kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvia kuluja.

Maankäyttöneuvotteluja käydään niiden maanomistajien kanssa, joiden rakennusoikeus lisääntyy merkittäväksi. Maankäyttösopimusneuvottelut aloitetaan asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ja ne koskevat niitä maanomistajia, jotka saavat asemakaavan perusteella merkittävää taloudellista hyötyä.

Mielipide 38

17.3.2015

Mielipiteen esittäjä puoltaa vaihtoehtoa, jossa Kvisintien alkupää suljetaan ja liikenne ohjataan pellon kautta kulkevalle tielle. Mielipiteen esittäjä kyseenalaistaa Kvisintielle kaavaillun kääntöpaikan sijainnin ja tarpeellisuuden.

Vastine: Kääntöpaikka ei sisälly Kvisin asemakaavaehdotukseen. Kvisintien yhteys Vanhalle Ranta-tielle on linjattu peltoaukean itäreunaan ja nykyinen yhteys muutetaan jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu. Ajo tontille tapahtuu Kvisintieltä pohjoisen kautta.

Mielipide 39

17.3.2015

Mielipiteen esittäjä pitää tontin osoittamista maatalousalueeksi (MT) alueeksi yleis- ja seutukaavan vastaisena ja ehdottaa sen muuttamista pientaloalueeksi.

Vastine: Kirkkonummen yleiskaava 2020 on suunnittelualueella hyvin yleispiirteinen ja suuntaa antava, eivätkä siinä esitetyt aluerajaukset ole tarkkoja.

Kyseinen kiinteistö sijaitsee Kvisin asemakaavaehdotuksen maisemakuvallisesti näkyvällä paikalla peltoaukealla, jonne tieyhteyden vieminen on hankalaa. Myös perustamisolosuhteet ovat rakentamisen kannalta huomattavan epäsuotuisat. Peltoalueiden säilyttäminen mahdollistaa lähiviljelyn myös tulevaisuudessa, minkä vuoksi peltoalueita ei ole haluttu osoittaa rakennusalueiksi.

Mielipide 41

17.3.2015

Mielipiteen esittäjä pitää vaihtoehtoa 1 parempana, sillä se säilyttää alueen maaseutumaisen ympäristön. Mielipiteen esittäjä pitää Kvisintiellä ehdotettua uutta liittymää liikenneturvallisuuden kannalta parempana kuin nykyistä itäistä liittymää. Oman tontin osalle mielipiteen esittäjä ei halua 3 asuntoa, mutta tontin eteläosasta voi muodostaa toisen tontin. Mielipiteen esittäjä ehdottaa Bengt Schalinin tien pohjoispäästä risteävälle tielle nimeksi Smedjemästarvägen/stigen Jorvin myllyllä toimineen seppä Karl Eklundin mukaan.

Vastine: Suuren pinta-alan vuoksi kiinteistö on jaettu Kvisin asemakaavaehdotuksessa kahdeksi ohjeelliseksi tontiksi ja suuremmalle tontille on mitoitusperiaatteiden mukaan osoitettu mahdollisuus rakentaa kaksi asuntoa (2as).

Kyseisen kadun nimeämistä on ehdotettu mielipiteessä esitetyn mukaisesti nimistötoimikunnalle, joka päättää kaavojen nimistöstä.

Mielipide 42

18.3.2015

Mielipiteen esittäjä kannattaa tiheämpää vaihtoehtoa, sillä se jättäisi suuremman osan maastoalueista rakentamatta. Mielipiteen esittäjä ehdottaa kiinteistölleen yhtä tonttia lisää.

Vastine: Kaavaluonnoksessa kiinteistöllä sijainnut erillispientalojen korttelialueeni (AO) merkintä on muutettu sekä erillispientalojen korttelialueeksi (AO) että asuinrakennusten korttelialueeksi (A), joka sijaitsee lähempänä Kvisintietä.

Mielipide 43

18.3.2015

Mielipiteen esittäjä ehdottaa Kvisintien liittymää Vanhalle Rantatielle sijoittumista pellon itälaitaan, jolloin vanha Kvisintien itäpää jää rauhalliseksi kävelyyn soveltuvaksi reitiksi ja palvelee alueen nykyisiä kiinteistöjä. Mielipiteen esittäjä perustelee ratkaisua useilla perusteilla: uusi liittymä olisi turvallisempi ja siinä olisi tilaa myös liikenneympyrälle, peltoaukean maiseman luonne säilyisi, uusi tie olisi lyhyempi ja siten kustannuksiltaan edullisempi ratkaisu, liikenne Kvisin alueelta itään sujuvoituisi ja yhteydet julkiseen liikenteeseen lyhenisi.

Mielipiteen esittäjä toivoo tien nimeämistä Bengt Schalinin tieksi, jonka jatkeena tie on, mikä nostaisi alueen kulttuurivaikuttajan tietoisuutta ja alueen profiilia, kun nimi saisi näkyvyyttä Vanhan Rantatien liittymässä.

Vastine: Kvisintien itäinen liittymä on osoitettu Kvisin asemakaavaehdotuksessa peltoaukean itäreunaan. Nimiehdotus on esitelty nimistötoimikunnalle, joka ottaa kantaa uuden kadun nimeämiseen.

Mielipide 46

19.3.2015

Mielipiteen esittäjä vastustaa tontin pakkolunastusta ja ehdottaa kiinteistön kautta kulkevan tien linjausta länteen.

Vastine: Kvisin asemakaavaehdotuksessa suuri osa kiinteistöstä kuuluu paikallisesti erittäin arvokkaaseen vanhaan metsään, joka osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Osa kiinteistöstä on osoitettu erillispientalojen tonteiksi (AO). Jalankululle ja polkuyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu on poistettu kaavaehdotuksesta ja yhteys tonteille on osoitettu ajoyhteys-merkinnällä.

Mielipide 47

19.3.2015

Mielipiteen esittäjän kiinteistön aluetta on kaavaluonnoksessa osoitettu VL- tai katualueeksi, ja jolle kiinteistön omistaja on suunnitellut käyttävänsä jäljellä olevan rakennusoikeuden. Mielipiteen esittäjä toivoo myös tiealueella olevan ikivanhan männyn säilyttämistä.

Vastine: Kiinteistön pohjoiskulma on osoitettu Kvisin asemakaavaehdotuksessa lähivirkistysalueeksi (VL), jotta lähimetsään on pääsy Lillkvisinkujalta. Olemassa oleva katu on katkaistu siten, että vanhan männyn kohdalle on muodostettu VL-alue, mikä säästää männyn.

Mielipide 48

19.3.2015

Mielipiteen esittäjä kannattaa Kvisintien itäpäähän sulkemista läpiajolta Bengt Schalinin tien risteysten ja Vanhan Rantatien väliltä, millä olisi mm. liikenneturvallisuutta parantavia vaikutuksia. Mielipiteen esittäjä ehdottaa kiinteistön kohdalla olevan rajapyykin ja Kvisintien länsipäässä olevan vanhan kilometripylvään säästämistä ja huomioimista asemakaavassa. Mielipiteen esittäjä pyytää harkitsemaan uuden tien rakentamista pellon itälaitaa pitkin viemäriinjaa seuraten. Mielipiteen esittäjä pitää Pokrovan patoaltaan puistoa hienona asiana ja ehdottaa veden pinnan nostamista, jolloin allas ulottuisi pidemmälle, sekä toivoo latua altaan vieritse Keskusmetsään. Mielipiteen esittäjä ei pidä vanhan kuninkaantien päällystämistä asfaltilla ja rumentamisella jalkakäytävillä tien kauneimmalla osalla Bengt Schalinin tien risteyksestä länteen.

Vastine: Kvisintien itäinen liittymä on osoitettu Kvisin asemakaavaehdotuksessa pellon itäreunaan ja nykyisellä tiellä sallitaan vain tontille ajo Kvisintien kautta.

Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa katu pyritään suunnittelemaan tien nykyinen luonne säilyttäen. Alueen katujen suunnitteluperiaatteena on liikenneturvallisuuden parantaminen ja jalkakäytävää tarvitaan liikenneturvallisuuden lisäämiseksi. Kunnallisteknisissä yleissuunnitelmissa tullaan mahdollisuuksien mukaan huomioimaan alueen kulttuurihistoriallisten ominaisuuksien säilyttäminen.

Suunnittelualueen hulevesitasapainoa pyritään säilyttämään nykyisellään ja altaalla on merkitystä alueen hulevesien käsittelyssä myös jatkossa. Kunnallistekninen yleissuunnitelma sisältää myös hulevesien hallintasuunnitelman.

Mielipide 51

19.3.2015

Mielipiteen esittäjä on vaalinut omistamansa alueen ympäristöä ja perintöä eikä pidä siitä, että alue ollaan lunastamassa, ja toivoo järkevämpää ratkaisua, jolla turvataan kiinteistönomistajan oikeudet.

Vastine: Kvisin asemakaavaehdotuksessa puiston aluevarusta (VP) on kavennettu kiinteistön kohdalla ja osa kiinteistöstä on muutettu erillispientalojen tonteiksi (AO).

Mielipide 55

19.3.2015

Mielipiteen esittäjät esittävät pysäköintialueen poistamista tarpeettomana Bengt Schalinin tie 16A, 16 B ja 18 tonttien alueelta.

Vastine: Kvisin asemakaavaehdotuksessa kyseinen yleinen pysäköintipaikka, joka oli kaavaluonnoksessa, on poistettu kaavaehdotuksessa ja alue on osoitettu tonttien sisäiseksi ajoyhteydeksi.

Mielipide 56

19.3.2015

Mielipiteessä esitetään huoli maatalan toiminnan mahdollisuuksien säilymisestä alueella ja esitetään muutoksia kaavaluonnoksiin:

- AM-merkitty alue tulee olla yhtenäinen ja riittävällä rakennusoikeudella
- tilan päärakennuksen länsipuolinen AO-alue on merkittävä osaksi AM-aluetta ja sitä on laajennettava etelään, jotta siihen voidaan rakentaa
- AO-aluetta suojellun rakennuksen (kohde 1004) kohdalla on laajennettava pohjoiseen ja sinne on merkittävä 3 asuntoa ja rasi-tie
- Kvisinpolulla päässä olleen torpan paikka merkitään yhden talon tontiksi
- MU-alue ulotetaan tilakeskukseen asti
- kiinteistön 55 VL-alueeksi merkitty metsitetty pelto muutetaan MU-alueeksi, MU-alueen määräys tulee olla kuten Gesterby-Sepänkylän osayleiskaavassa
- tilakeskuksen VL-alueet on muutettava AM-alueeksi
- vaihtoehto 2:ssa VL-alueeksi merkitty pelto pitää muuttua MT-alueeksi,
- suojellun rakennuksen (kohde 1003) kuisti on poistettava suojelusta
- mäkitupa on merkittävä talousrakennukseksi
- Kvisintien linjausta on siirrettävä pohjoiseen päärakennuksen kohdalla
- Kvisintieltä pohjoiseen menevän tien linjaus tulee säilyä nykyisellään
- katusuunnitelmassa tulee turvata riittävän leveät liittymät tilan tarpeille
- viljakuivaamon ja mökin välinen metsä muutetaan AM-alueeksi
- rakennusoikeutta tulee varata tilan kehittämistä varten
- suojellun rakennuksen ja kuivaamon käsittävä AM-alue on laajennettava pohjoiseen, millä mahdollistetaan uutta rakentamista
- viljan varastointia varten tarvittavan pyörösiilon rakentaminen on huomioitava
- VL- ja AO-alueeksi osoitettu alue tulee osoittaa AM-alueeksi

- toimintojen aiheuttama melu, pöly ja haju tulee huomioida naapuruston rakentamisessa.

Vastine: Kvisin asemakaavaehdotuksessa Kvisinpolun päähän on muodostettu uusi erillispientalojen kortteli (AO). Kiinteistölle kaavaluonnoksessa osoitettua lähivirkistysaluetta (VL) on muutettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Kvisintien liittymä Vanhalle Rantatielle on siirretty ehdotuksessa peltoaukean itäreunaan. Ehdotuksessa maatilojen talouskeskuksen korttelialuetta (AM) on laajennettu. Kvisintie 51:lle johtavan tien risteysaluetta on tarkistettu vastaamaan nykyistä linjausta.

Kunnallisteknisessä katujen yleissuunnitelmassa suunnitellaan tarkemmin katujen linjaus, jossa pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan alueella olevat maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot.

Maatilojen talouskeskuksen korttelialueen (AM) lounaispuolelle on muodostettu asuinrakennusten korttelialue (A). Talouskeskuksen uudelle konehallille on osoitettu rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m².

Metsänhoitoa koskevia määräyksiä on muutettu mielipiteen ja lausuntojen pohjalta.

Ehdotuksen yleismääräyksiin on lisätty seuraava määräys: "Lähiseudun tulevassa rakentamisessa on tiedostettava maatilalan aiheuttamat häiriötekijät".

Mielipide 59

20.3.2015

Mielipiteen esittäjä pitää tonttinsa osalta vaihtoehto 1:tä parempana, jossa Bengt Schalinin tien viereiset peltoalueet säilyvät MT-alueena, mutta ei pidä tontin osoittamisesta kahden asunnon tontiksi, sillä ajoyhteys toiselle asunnolle veisi suuren siivun tontista.

Vastine: Tässä kohdin on valittu kaavaluonnosvaihtoehdoista VE1. Maanomistajan tontin vieressä olevalle peltoalueelle ei osoiteta asumista vaan alue osoitetaan Kvisin asemakaavaehdotuksessa lähivirkistysalueeksi (VL).

Ajoyhteys maanomistajan toiselle asunnolle voidaan osoittaa ehdotuksen mukaisesti Bengt Schalinin tieltä.

Lisäasunnon rakentamatta jättämisestä ei tule kustannuksia kiinteistön omistajalle.

Mielipide 61

20.3.2015

Mielipiteen esittäjä katsoo, että kiinteistön pohjoispuolelle osoitettu ajoyhteys ei ole paras ratkaisu, kun Neidonlaakson alkupää osoitetaan kevyen liikenteen väyläksi. Mielipiteen esittäjä kaipaa myös täsmennystä lisärakennusoikeuden vaikutuksista kiinteistöveroon tai muihin kustannuksiin.

Vastine: Ajoyhteyden sijaintia uusille tonteille on tarkistettu Kvisin asemakaavaehdotuksessa.

Maankäytöneuvotteluja käydään niiden maanomistajien kanssa, joiden rakennusoikeus lisääntyy merkittäväksi. Näissä neuvotteluissa maanomistajataho voi ottaa esille asema-kaavan maankäyttöratkaisun vaikutukset kiinteistöveroihin.

Mielipide 62

20.3.2015

Mielipiteen esittäjä huolensa hulevesien ohjautumisesta ja pitää puutarhapalstojen osoittamista alueelle olosuhteisiin perustumattomina. Mielipiteen esittäjä haluaa tontilleen kolme rakennuspaikkaa sekä kulun uusille rakennuksille puistoalueen puolelta tonttien etelä- ja itäpuolilta. Kiinteistön eteläpuolella oleva kulku palvelisi myös naapurikiinteistöjä. Hulevesien johtamisen vuoksi kahden tontin väliin sijoittuva ajoyhteys ei ole mahdollinen.

Vastine: Molemmissa käsittelyssä oleviin asemakaavaehdotuksiin (Kvis ja Pohjois-Jorvas) on lisätty määräyksiä hulevesien käsittelystä ja ohjaamisesta.

Maanomistajan alueella, Kvisin asemakaavaehdotuksen korttelin 3098 lähiympäristössä maasto on alavaa ja viettää kohti kiinteistön eteläosaa, jolloin kiinteistön eteläpää rakentamisen kannalta soveltuu erittäin huonosti rakentamiselle, ja kolmen asuinrakennuksen sijoittuminen tontille on erittäin vaikeaa. Lisäksi alue sijoittuu maisemakuvallisesti avoimelle peltoaukealle, jolloin uusi rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle nykyisiä rakennuksia.

Asuntojen lukumäärä maanomistajan tontilla korttelissa 3098 on pinta-alaperusteinen.

Ajoyhteys uusille asunnoille on järjestettävä kiinteistöjen puolelta.

Mielipide 64

20.3.2015

Mielipiteen esittäjä pitää parhaana molempien vaihtoehtojen yhdistämistä ”laajaksi ja tiiviiksi” ja toivoo kaavalta riittävää joustavuutta lisärakentamisen toteutumiseksi. Mielipiteessä tuodaan myös ilmi kunnan rakennusvelvollisuus kaavan mukaisiin teihin. Mielipiteen esittäjä esittää, ettei voimassa olevan kaavan mukaista rakennusoikeutta vähennetä korvauksetta, sekä toivoo tehokkuusluvun nostamista 0,18-0,20:een riittävän isoilla kiinteistöillä ja tarvittaessa toisen ajoyhteyden osoittamista.

Vastine: Molemmissa nyt käsittelyssä olevissa asemakaavaehdotuksissa on yhdistetty osia molemmista kaavaluonnosvaihtoehdoista, mutta niitä on myös tarkistettu tehtyjen selvitysten sekä saatujen lausuntojen ja mielipiteiden johdosta. Nykyisillä tonteilla rakennusoikeus on pääosin 0,10-0,15, millä pyritään säilyttämään alueen nykyinen taajamakuullinen ja kulttuurihistoriallinen luonne. Uusilla asuinkortteleilla rakennustehokkuus on 0,20-0,25. Tonteille osoitettavien asuntojen lukumäärä on molemmissa ehdotuksissa pinta-alaperusteinen.

Ajoyhteysmerkinnöillä on osoitettu nykyisin käytössä olevat ajoyhteydet sekä tarvittaessa yhteydet uusille tonteille. Useamman asuinrakennuksen tonteilla tonttiliittymä voidaan sijoittaa niille katualueiden osille, joilla ei ole liittymäkieltoa. Liittymän sijainti ratkaistaan rakennusluvun yhteydessä.

Mielipide 65

20.3.2015

Mielipiteen esittäjä pitää hyvänä, että suunnitelmissa on huomioitu alueen vanhaa puutarhakulttuuria ja että kunta näkee Villa Rastlösän maisemallisen, rakennushistoriallisen ja kulttuurihistoriallisen arvon. Mielipiteen esittäjä pitää myös hyvänä alueen laajoja ulkoilualueita ja -polkuja sekä Ve1:n mukaista Kvisintien ja Vanhan Rantatien välistä yhteyttä sekä tuo esille Kvisintiellä olevat vaaranpaikat. Mielipiteen esittäjä toivoo,

että tontin pohjoisosa säilyy osana tonttia mutta rakentamattomana ja pitää hyvänä vaihtoehtoa, jossa kiinteistö on jätetty luonnontilaiseksi.

Vastine: Kvisin asemakaavaehdotuksessa maanomistajan kiinteistön pohjoisosa on otettu mukaan lähivirkistysalueeseen (VL) ja osoitettu luo-merkinnällä, sillä se muodostaa osan paikallisesti erittäin arvokkaaksi luokitellusta metsäalueesta. Kiinteistö ei kuulu tähän arvokkaaksi luokiteltuun metsäalueeseen, vaan se on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Kvisintien yhteys Vanhalle Rantatielle järjestetään ehdotuksessa peltoaukean itäreunasta. Teiden vaaranpaikat ja muut liikenneturvallisuuteen vaikuttavat seikat huomioidaan kaavaehdotuksen perusteella laadittavassa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa.

Molemmissa ehdotuksissa tonttien rakennusoikeus ja asuntojen lukumäärä tontilla on pinta-alaperusteinen ennestään rakennetuilla alueilla, millä pyritään maanomistajien tasa-puoliseen kohteluun.

Mielipide 67

20.3.2015

Mielipiteen esittäjä katsoo, että omistamansa kiinteistön rakennustehokkuuden tulisi olla 0,15 ja että kiinteistön kohdalla oleva ikivanha mänty tulee säilyttää.

Vastine: Korttelialueen rakennustehokkuutta on nostettu Kvisin asemakaavaehdotuksessa niin, että se on 0,15.

Lillkvisinkujan ja Kvisintor pantien (ent. Neidonlaakso) katulinjausta on muutettu ehdotuksessa siten, että läpiajo kadulla estetään muodostamalla pieni viheralue kääntöpaikkojen väliin. Samalla alueella oleva mänty voidaan säilyttää.

Mielipide 68

20.3.2015

Mielipiteen esittäjä pitää huonona yleisen pysäköintipaikan sijoittumista Bengt Schalinin Tie 16:n kohdalle.

Vastine: Kyseinen pysäköintipaikka on poistettu Kvisin asemakaavaehdotuksessa.

Mielipide 69

20.3.2015

Mielipiteen esittäjä pitää alueen kaavoitusta käsittämättömänä ja länsimaisen oikeuskäsityksen vastaisena sekä toivoo hankkeen vetämistä pois.

Vastine: Maanomistajilla ja kaikilla kuntalaisilla on oikeus osallistua kaavoitukseen useassa eri vaiheessa. Luonnosvaiheessa jokaisella osallisella on ollut oikeus ilmaista mielipiteensä kaavaluonnoksista. Mielipiteiden perusteella kaavaratkaisuja on muutettu siten, että mielipiteet tulevat mahdollisimman hyvin huomioituiksi kaavaehdotuksessa. Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun myös ehdotusvaiheessa.

Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavahankkeet ovat kunnanvaltuuston hyväksymässä kaavoitusohjelmassa ja siten niiden laatiminen on kunnan tahotilan mukaista.

Maanomistajien jakunnan väliset maankäyttösopimusneuvottelut pannan vireille, kun kaavaehdotukset ovat olleet nähtävillä. Kunta on kaavoittanut verraten paljon yksityisomistuksessa olleita maa-alueita ja kunnassa on vakiintuneet toimintatavat, joiden pohjalta maankäyttösopimukset laaditaan.

Mielipide 70

20.3.2015

Mielipiteen esittäjä kannattaa Ve2:ta, koska siinä toteutuu ekologinen, tiivis rakentamismalli ja se säilyttää suuremman osan ns. Keskusmetsän aluetta rakentamattomana.

Oman kiinteistönsä osalta mielipiteen esittäjä haluaa kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin:

- tontin itäinen osa on kaavoitettu puistoalueeksi ja omistaja pyytää huomioimaan, ettei sen menettäminen kunnalle aiheuttaisi omistajalle kohtuutonta tilannetta niin että omaisuuden vakuusarvo ei kata pankkilainoja.
- omistaja toivoo tasaveroista kohtelua alueen muiden samankokoisten tonttien omistajien kanssa ja oikeutta kahteen asuntoon, mikä mahdollistaisi nykyisen asuinrakennuksen muutoksen paritaloksi.
- puistoalueen suunnittelussa toivotaan huomioitavan, että pihapiiriin yksityisyys olisi mahdollista säilyttää suoja-alueen ja tarvittaessa aidan rakentamisen avulla.

Vastine: Kvisin asemakaavaehdotuksen tontin pinta-alan perusteella tontille on osoitettu kaksi asuntoa (2as).

Tontin itäpuolella, ehdotuksessa osoitetun lähivirkistysalueen (VL) tarkempi suunnitelma esitetään kaavaehdotuksen perusteella laadittavassa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa ja asemakaavan hyväksymisen jälkeen laadittavassa puistosuunnitelmassa. Tontin omistaja voi suojata omaa piha-alueitaan mm. suojaistutuksilla oman tonttinsa puolella. Tonttien rajaamisessa ei saa käyttää korkeita ja umpinaisia aitoja. Tonttien rajauksessa suositellaan perinnekasveja tai matalaa puu- tai kiviaitaa.

Mielipide 71

20.3.2015

Mielipiteen esittäjä kysyy, onko tontille mahdollista saada kahta rakennuslupaa vai olisiko parempi, että sille ja toiselle tontille osoitettaisiin vain yhdet luvat?

Olisiko tästä silloin "merkittävää taloudellista hyötyä" kun antaisimme pojille kyseisen tontin ennakkoperintönä. Voisi myös ajatella, että alaosa toisesta tontista liitettäisiin toiseen tonttiin?

Vastine: Tonttien rajat on osoitettu Kvisin asemakaavaehdotuksessa ohjeellisina. Molempien kiinteistöt on pinta-alan perusteella jaettu kahteen tonttiin. Lähtökohtaisesti yhden uuden rakennuspaikan lisäys ei edellytä maankäyttösopimusneuvottelua kunnan kanssa.

Maanomistajatahon kannanottoon "merkittävästä taloudellisesta hyödystä" nousee esille, kun asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen aloitetaan kunnan ja maanomistajien keskinäiset neuvottelut maankäyttösopimuksista.

Mielipide 78

23.3.2015

Mielipiteen esittäjä pitää tärkeänä Villa Rastlösan puutarhan säilymistä.

Vastine: Kvisin asemakaavaehdotuksessa Villa Rastlösan alueelle on lisätty suojelu (/s) -merkintä. Kiinteistön läpi kulkeva katuyhteys on poistettu, mikä mahdollistaa maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan puutarhakokonaisuuden säilymisen. Kiinteistön eteläreunaan on varattu 2 tonttia tulevaisuuden tarpeita varten.

Mielipide 79

24.3.2015

Mielipiteessä esitetään Villa Rastlösan metsäalueen säilyttämistä. Mielipiteen esittäjä perustelee alueen merkitystä osana valtakunnallisesti merkittävää miljöökokonaisuutta.

*Vastine: Villa Rastlösa ympäristöineen on osoitettu Kvisin asemakaavaehdotuksessa suojelu (/s) – merkinnällä. Villa Rastlösa on rakennus- tai rakennussuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu kohde.
Kts. myös vastine mielipiteeseen 78.*

Kvisin asemakaava:

