

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

HANKENUMERO 34302

SARVVIKINRANTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

joka koskee 31.5.2017 päivättyä kaavakarttaa



Kunta	Kirkkonummi
Kaavan nimi	SARVVIKINRANTA Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 2204, 2237, 2239 ja 2240 sekä siihen rajoittuvat katu-, liikenne-, virkistys- ja vesialueet. Asemakaavan muutos koskee Sarvvikin asemakaavaa.
	ASEMAKAAVA
Laatija	Pekka Vehniäinen, arkkitehti SAFA, YKS 337 Sito Oy Tuulikuja 2, 02100 Espoo Vaihde 020 747 6000
Vireilletulo	26.8.2016 kuulutus
Käsittely	<u>osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 15.6.2016 <u>asemakaavaluonnos</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta 31.5.2017_ <u>asemakaavaehdotus</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta __.__.201_ ja kunnanhallitus __.__.201_ <u>asemakaavan hyväksyminen</u> yhdyskuntatekniikan lautakunta __.__.201_, kunnanhallitus __.__.201_ ja kunnanvaltuusto __.__.201_.
Hankenumbero	34302
Piirustusnumero	asemakaava (piir.nro 3296) havainnekuva (piir.nro 3297)

1 TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät kansilehdeltä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen kunnan itäosassa Espoonlahden rannalla Länsiväylän (kantatie 51) eteläpuolella. Alue rajautuu pohjoisessa pientaloalueeseen, lännessä ja etelässä metsäalueeseen ja idässä Espoonlahteen. Sijaintikartta on esitetty liitteessä 11.

Suunnittelualue käsittää osan Sarvikin noin 2000 asukkaan asemakaava-alueesta. Kaava-alueen länsipuolella Sarvikin kallion asemakaavan alueella on rakennettu uusia kerrostaloja.



Kuva 1.1. Kaava-alueen rajaus

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos on osa Sarvikin alueen kehittämisprosessia, jonka tavoitteena on merkittävä asumiselle sekä liike- ja yritystoiminnalle varattu uusi alue. Sarviki asemakaavan muutos on nimetty Sarvikinrannan asemakaavaksi.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on maankäytön muuttaminen korttelissa 2240 siten, että sallitaan asuinkerrostalorakentaminen (AK) erillispientalojen (AO) ja edustuskäytössä olevien rakennusten (RM) korttelialueilla. Asemakaavan muutoksessa esitetään, että korttelin 2204 rakentamattomalla erillispientalojen korttelialueilla (AO) sallitaan asuinpientalojen rakentaminen (AP). Korttelialueiden rajauksia muutetaan korttelin 2204 kohdalla paremmin korkeusolosuhteet huomioivaksi. Korttelialueen itäpuolella maankäyttöä muutetaan siten, että sallitaan pysäköintialueen toteuttaminen (LPA). Rannassa muutetaan maankäyttöä siten, että sallitaan pienvenesataman (LV) raken-

taminen alueella, joka on nykyään pääosin vesialuetta (W). Pienvenesataman kupeeseen esitetään lisäksi liikerakennusten kortteli (KL), jossa voi sijaita kahvila, kioski tai muita pienvenesatamaa tai asuinkorttelia palvelevia tiloja (esim. venekerho tai muita kokoontumis-, sauna- tai kerhotiloja). Lisäksi suunnitellaan uutta maankäyttöä palveleva katu, kevyen liikenteen reitit sekä kunnallistekniikka sisältäen vesihuollon ja hulevesien käsittelyn.

Likimääräiset kerrosalat:

- 25 550 k-m² asuinkerrostilaa
- 200 k-m² liike-, palvelu- ja työtiloja
- Yhteensä: 25 750 k-m²

Kaava-alueen pinta-ala on noin 10,46 ha.



Kuva 1.2. Perspektiivinäkökulma Kivenlahden venesatamasta kohti suunnittelualuetta

Sisällysluettelo

1	TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.4	Luettelo lähteistä (kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja)	5
	TIIVISTELMÄ	7
1.5	Kaavaprosessin vaiheet	7
1.6	Asemakaava	7
1.7	Asemakaavan toteuttaminen	7
2	LÄHTÖKOHDAT	8
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
2.1.2	Luonnonympäristö	8
2.1.3	Rakennettu ympäristö	12
2.1.4	Maanomistus	15
2.2	Suunnittelutilanne	15
2.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
2.2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
3.3.1	Osalliset	20
3.3.2	Vireilletulo	20
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
3.3.4	Viranomaisyhteistyö	20
3.4	Asemakaavan tavoitteet	20
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
3.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	21
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
4.1	Kaavan rakenne	23
4.1.1	Korttelikohtaiset kuvaukset ja mitoitus	24
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
4.3	Aluevaraukset	25
4.3.1	Korttelialueet	25
4.3.2	Muut alueet	29
4.4	Kaavan vaikutukset	30
4.5	Ympäristön häiriötekijät	33
4.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	34
4.7	Nimistö	34
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	34
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	34
5.3	Toteutuksen seuranta	35

Luettelo selostuksen liitteistä

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartan pienennös, 1:2500, Sito Oy 2017
3. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, Sito Oy 2017
4. Asemakaavan havainnekuvapienennös, 1:2500, Sito Oy 2017
5. Otteet asuinrakennus- ja pientalokorttelien viitesuunnitelmista, Arkkitehtiryhmä A6 Oy 2017
6. Julkisivuote rantareitiltä ja maastoluiska, Maanlumo Oy 2017
7. Perspektiivinäkymät, Arkkitehtiryhmä A6 Oy 2017
8. Ote Sarvikin muutettavasta asemakaavasta, 1:2500
9. Maanomistuskartta, 1:2500, Sito Oy 2017
10. Johtokartta, 1:2000, Sito Oy 2017
11. Varjoanalyysi, Arkkitehtiryhmä A6 Oy ja Pekka Nurmi 2016
12. Reittikaavio, 1:2500, Sito Oy 2017
13. Esteettömyyskaavio, 1:2500, Sito Oy 2017
14. Liito-oravaselvityksen karttaotteet, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2016
15. Lepakkoselvityksen karttaotteet sekä vaikutusten arviointi ja toimenpidesuosituksset, BatHouse 2016
16. Ote meluselvityksestä (Maanteiden meluselvitys, Liikennevirasto), Sito Oy 2012

Luettelo asemakaavaa varten laadituista selvityksistä

1. Liito-oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2016
2. Lepakkoselvitys, BatHouse 2016
3. Liikenteen toimivuustarkastelu, Sito Oy 2017

1.4 Luettelo lähteistä (kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja)

1. Uudenmaan maakuntakaavat, Uudenmaan liitto
2. Kirkkonummen yleiskaava 2020, Kirkkonummen kunta 2000
3. Kirkkonummen kuntastrategia 2015–2017
4. Kirkkonummen palveluverkkosuunnitelma 2040, Kirkkonummen kunta 2016
5. Kirkkonummen linjastosuunnitelma 2013–2017 (v. 2011)
6. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040, Pöyry Finland Oy, 2014
7. KUUMA-kuntien pientaloasumishanke (v. 2012)
8. KUUMA-kuntien yhteinen kehityskuva (v. 2012)
9. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma, MASU 2050, 2015
10. Helsingin seudun kehityskuva 2050 ”Rajaton metropoli”, MAL-neuvottelukunnan puheenvuoro, 2011
11. Helsingin seudun MAL-aiesopimus (v. 2012)
12. MAL 2020, Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteuttamisohjelma 2020, Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisu, 2012
13. Sarvikin asemakaava (v. 2005)
14. Sarvikin kunnallistekniikan rakennussuunnitelmat (v. 2007–2013)
15. Sarvikinrannan alueen pintamalli ja puustokartoitus, Finnmap (v. 2014)
16. Kirkkonummen tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma, Tielaitos 2008
17. Lännentiet, kehityskäytäväselvitys, Länsi-Uudenmaan kunnat, Uudenmaan liitto, Strafica Oy, FCG Planeko Oy, 2009
18. Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämissuunnitelma, Linea konsultit Oy, 2009
19. Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Sigbritt Backman, 1992

20. Läntisten Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi, Läntisen Uudenmaan seutukaavaliitto 1993
21. Sarvikin pienvenesataman ympäristövaikutusselvitys, SCC Viatek 2003

TIIVISTELMÄ

1.5 Kaavaprosessin vaiheet

Sarvikinrannan asemakaavoitus on käynnistetty kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman 2016–2020 mukaisesti. Kunnanhallitus on hyväksynyt 9.5.2016 (§ 135) Sarvikinrannan asemakaavan käynnistämissopimuksen. Yhdyskuntatekniikan lautakunta on käsitellyt asemakaavamuutoksen laatimista 15.6.2016 (§ 48) evästyskeskustelussa, jolloin lautakunnalle esiteltiin alustavia maankäyttösuunnitelmia. Lautakunta suhtautui myönteisesti kerrostalorakentamisen lisäämiseen suunnittelualueella. Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 15.6.2016 (§ 49) lautakunnassa ja sen vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä kunnan kotisivuilla.

1.6 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korkealuokkaista asuinkerros- ja pientalorakentamista merellisessä ympäristössä. Ranta-alue varataan julkiseen käyttöön ja virkistykseen ja sinne on tarkoitus rakentaa myös pienvenesatama. Asemakaava mahdollistaa myös uutta liiketilaa ranta-alueella. Lisäksi suunnitellaan uutta maankäyttöä palveleva kunnallistekniikka sisältäen liikenteen järjestämisen sekä vesihuollon ja hulevesien käsittelyn.

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa niin joukkoliikenteellä kuin autollakin. Alueen haluttavuutta lisäävät merellinen ja rauhallinen ympäristö, asukkaiden käytössä oleva pienvenesatama oheispalveluineen, Sarvikin golfalue ja lähialueen toteutettu ja suunniteltu rakentaminen. Asemakaavan muutoksen suurin haaste on luoda kaupunkikuvalisesti laadukas ranta-alueen uusi asuinkortteli, jonka rakentaminen voidaan toteuttaa taloudellisesti ja johdonmukaisesti.

Sarvikinrannan asemakaavan toteuttamisen myötä suunnittelualueen asukasluku kasvaa merkittävästi. Arvio uusien asukkaiden määrästä on enimmillään 640. Tällä hetkellä kaava-alueella ei ole asukkaita. Uusia asuntoja syntyy noin 290–350, joista pientaloasuntoja on noin 10. Uusia työpaikkoja syntyy alueen liiketiloihin 0–5.

Kaavamääräyksissä on rakentamista ohjaavia määräyksiä. Kaavoitusprosessin luonnosvaiheen aikana on tehty liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu (Sito Oy), lepakkoselvitys (Enviro Oy) ja varjoanalyysi (Arkkitehtiryhmä A6 Oy ja Pekka Nurmi). Maisemasuunnittelusta vastaa Maanlumo Oy. Ehdotusvaiheessa laaditaan lähiympäristö- ja rakentamistapaohje (Sito Oy, Maanlumo Oy ja Arkkitehtiryhmä A6 Oy), ratkaistaan hulevesien käsittelytapa sekä katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmat.

Asemakaava on laadittu Arkkitehtiryhmä A6 Oy:n tekemän maankäyttösuunnitelman pohjalta.

1.7 Asemakaavan toteuttaminen

Sarvikinrannan asemakaavan maankäyttö liittyy rakennettuun liikenne- ja kunnallistekniseen verkkoon sekä virkistysalueisiin. Alueelle rakennetaan yksi uusi katu Sarvikiintieltä korttelin pysäköintilaitokseen sekä pyöräilylle ja jalankululle tarkoitettu katu rantaan. Rakentaminen aloitetaan välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on, että asemakaava saa lainvoiman 2018, ja alue rakennetaan vuosina 2020–2023.

Kunta ja maanomistaja neuvottelevat asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopimuksen. Maankäytösopimuksessa sovitaan alueen toteuttamisesta ja rakentamisen kustannuksista. Maankäytösopimuksen tulee olla lainvoimainen ennen asemakaavan hyväksymistä.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen kunnan itäisellä alueella Espoonlahden rannalla ja Länsiväylän eteläpuolella. Sarvikinrannan asemakaavan laajuus on noin 10,46 ha. Alue on metsäistä ja kumpuilevaa kalliomaastoa, ja sinne on rakennettu vesihuolto ja katuverkko. Alueella on kaksi rakennusta, jotka ovat edustus-/saunatiloja. Välittömästi kaava-alueen eteläpuolella on laiturit ja uimaranta. Alueen lounaispuolella sijaitsevassa laaksossa on Sarvikin golfkenttä.

Vaikutuksia arvioidaan paitsi itse suunnittelualueella, myös suunnittelualueella laajemmalla alueella, jossa kaava oletettavasti aiheuttaa muutoksia. Kaavamuutoksen vaikutusalue on pieni ja rajoittuu Länsiväylän eteläpuolella sijaitsevalle Sarvikin asuntoalueelle. Etelässä Sarvikin golfkentät ja lännessä rinnealue muodostavat puskurivyöhykkeen, jonka ansiosta kaavamuutoksen vaikutus näihin suuntiin jää vähäiseksi.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue kuuluu maisemamaakuntajaossa eteläiseen rantamaahan ja tarkemmassa seutu- jaossa Suomenlahden rannikkoseutuun. Suomenlahden rannikolla paljaiden ja metsäisten kalliomaiden osuus on huomattavan suuri.

Maiseman suurmuodot ovat kaksi lounais–koillissuuntaista kumpareista mäkiylännettä, joiden väliin pellot ja golfkenttä sijoittuvat. Alue on mäkien kallioisia huippuja lukuun ottamatta melko rehevää. Lakialueelta puiden välistä avautuu pitkiä näkymiä muun muassa golfkentän ja meren suuntiin. Läheisiä korkeita rakennuksia tai rakennelmia on Kivenlahdessa ja Kiviruukin alueella. Vaihtelevien korkeuserojen ja puuston takia näkymiä rinteiden tyvialueelta aukeaa lähinnä meren suuntaan ja paikoin kohti eteläistä alavaa aluetta. Maaston monipuolisuus tekee näkymät vaihteleviksi ja kiinnostaviksi. Kaava-alueella tai sen lähistöllä ei ole erityisiä maisemavaurioita.

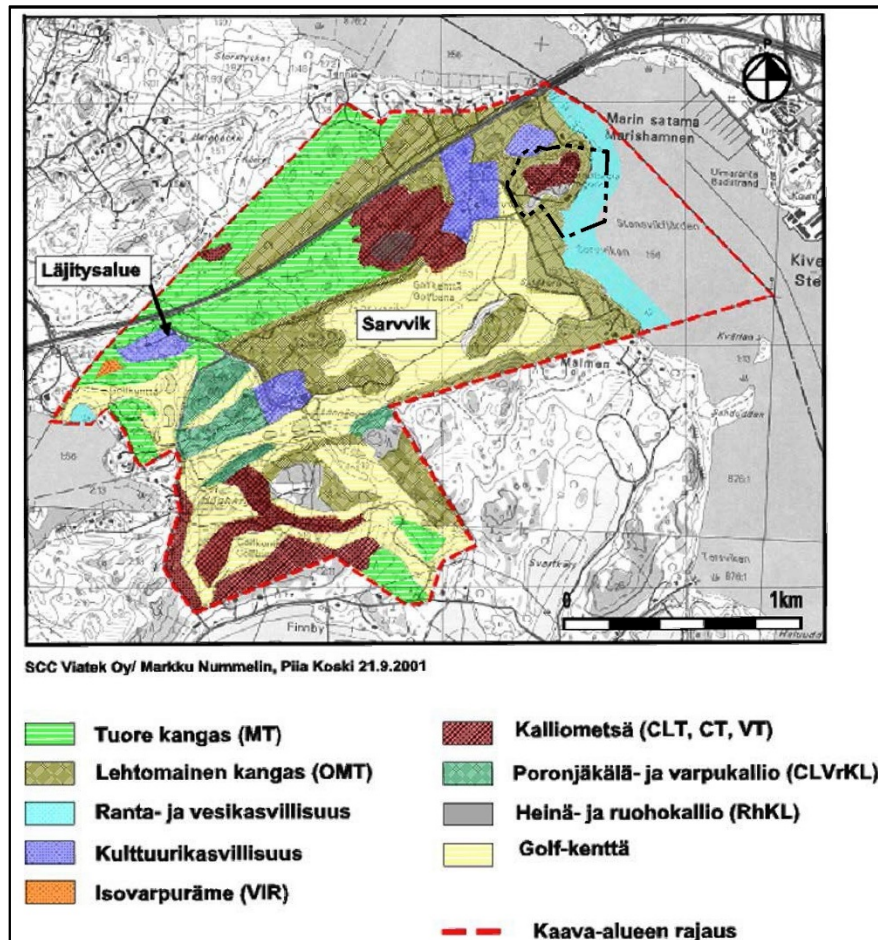
Saavuttaessa kaava-alueelle Länsiväylää pitkin Saunalahden sillalta aukeavat hetkeksi pitkät avoimet näkymät molemminpuolisille merenlahdille ja kaava-alueelle. Kirkkonummen puolella tie sukeltaa metsän sisään. Näkymää rajaavat myös melusteet. Näkymiä kaava-alueelle avautuu myös merenlahdelta ja vastakkaisilta rannoilta. Vastarannan tärkeimpiä asutuskeskittymiä ovat Kivenlahti ja Laurinlahti.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Valtakunnan tasolla tarkasteltuna selvitysalue luetaan ns. tammivyöhykkeeseen, jossa on piirteitä sekä pohjoisista havumetsistä, että eteläisistä lehtimetsistä.

Kaava-alueen luonnonympäristö on monimuotoista vaihtelevien maastonmuotojen vuoksi. Kallion laki on lähes puutonta silokalliota. Rinteet ovat tuoreen ja lehtomaisen kankaan kuusisekametsiä, joiden puusto on harvennettua. Rannalla kasvaa mäntyjä, koivuja, muutamia kuusia ja joitakin kookkaita tervaleppiä.

Ranta on järviruokokasvuston peitossa. Ruokokasvuston seassa ja ulkoreunalla kasvaa mm. meri- ja järvikaislaa. Vesikasvillisuus on suhteellisen niukkalajista. Avovesialueella kasvaa runsaasti mm. heinä-, ahven- ja hapsivittaa sekä rusko- ja kalvasärviä.



Kuva 2.1. Kaava-alueen tärkeimmät kasvillisuustyypit, kaava-alueen sijainti on osoitettu mustalla rajauksella (Sarvikin asemakaavan perusselvitysaineisto 2001)

Topografialtaan alue on monimuotoinen. Alue rajautuu mereen alueen itäosassa ja ko-hoaa nopeasti kohti rinteiden lakialuetta. Rinne on jyrkimmillään koillis-, länsi- ja kaak-koisosassa. Loivimmillaan kaava-alue on eteläosassa. Lakialue on melko tasaista. Kaava-alueen korkeus vaihtelee välillä 0–25,2 mpy (N2000). Korkein kohta sijaitsee kääntöpaikan lähellä Sarvikinpolun itäpuolella.

Alueen maaperä on pääasiassa kalliomaata, jonka päällä on ohut moreenikerros. Kaa-va-alueen eteläosan ja pohjoispuolen alavilla alueilla on liejusavea ja savea.

Pienilmasto

Suunnittelualueen pienilmasto vaihtelee korkeussuhteiden mukaisesti. Korkeammalle sijoittuvalla kalliomäellä on lämpimämpää ja kylmä ilma laskeutuu kallioiden juurille. Merituuli viilentää ranta-alueella. Rinteet avautuvat koilliseen–kaakkoon. Kaava-alueen eteläosassa aurinko lämmittää pidempään. Tuuli puhaltaa pääasiassa lounaasta ja ete-lälounaasta. Metsä suojaa kylmiltä tuuilta kaava-alueen eteläosaa lukuun ottamatta.

Vesistöt ja vesitalous

Osittain kaava-alueella ja kaava-alueen itäpuolella on merenlahti (Sarvik/Espoonlahti). Kaava-alueella ei ole muita pintavesiä.

Kaava-alueella ei ole luokiteltuja pohjavesialueita.

Geotek Oy on mitannut alueen syvyystietoja elokuussa 2016. Pienvenesataman kohdalla maanpinnan taso vaihtelee välillä N2000 -0,7 ja -2,6. Korkeimmillaan se on pienvenesataman koillis-pohjoisosassa ja alimmillaan lounaisosassa.

Maa- ja metsätalous

Alueella ei harjoiteta nykyisin maa- tai metsätaloutta.

Luonnonsuojelu

Arvokkaat luontotyytit

Alueen kuviokohtainen kasvillisuus selvitys on tehty kesällä 2001. Selvityksessä alueelta ei löydetty uhanalaisia lajeja.

Liito-oravat

Sarvikin alueelta on tehty liito-oravaselvitys ennen taajaman rakentamista maaliskuussa 2002 (Haikarainen 2002). Vuoden 2002 selvityksessä alueelta löytyi puita, jonka juurella on liito-oravan papanoita. Selvityksessä tunnistettiin myös mahdollisia liito-oravan liikkumisreittejä. Uudenmaan ELY-keskuksen liito-oravatietokannassa (tammi-kuu 2016) on lisäksi kaksi liito-oravahavaintoa keväältä 2004.

Kaava-alueelta laadittiin liito-oravaselvitys keväällä 2016 (Enviro Oy, asemakaavaa varten laaditut selvitykset, numero 1), jonka yhteydessä liito-oravan esiintyminen tarkistettiin. Ainoa jätöslöytö tehtiin kaava-alueen luoteisrinteeltä, josta löytyi muutama papana yhden haavan tyveltä kevyenliikenteen reitin varrelta (Kuva 2.2). Liito-oravan huomioon ottaminen jatkosuunnittelussa ei ole välttämätöntä. Selvitysalueen länsi- ja etelärinteiden säilyttäminen metsäisinä on silti suotavaa.



Kuva 2.2. Liito-oravan jätöslöydöt 2002–2016.

Linnusto

Sarvikin alueen linnusto on inventoitu kesäkuussa 2001. Kartoituksessa pyrittiin selvittämään alueen pesimälinnuston yleispiirteet, tärkeimpien suojeltavien lajien esiintymisen ja pesimäpaikat sekä linnuston kannalta tärkeimmät alueet. Kartoitusmenetelmänä käytettiin linjalaskentaa. Tärkeimmät biotoopit, kuten ranta-alueet, lehdot ja kallioalueet tarkastettiin erikseen. Apuna käytettiin myös alueelta aikaisemmin kerättyjä lintuharrastajien tietoja.

Laajempaa Sarvikin aluetta koskevassa selvityksessä tavattiin yhteensä 63 lintulajia. Uhanalaisia tai muuten merkittäviä lintulajeja olivat kangaskiuru, pikkutikka, pikkulepinkäinen, palokärki, kottarainen, uuttukyyhky sekä kulorastas. Sarvikenin lahden ranta-alueella havaittiin kaksi paria pesiviä satakieliä ja kultarinta. Rannan ruovikkoisella osalla tavattiin mm. rytikerttunen ja useita pareja ruokokerttusia sekä yksi pari punavarpusia.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse lintujen kannalta arvokkaita elinympäristöjä.

Espoonlahdella Länsiväylän pohjoispuolella on merkitystä vesi- ja kosteikkolintujen pesimäalueena sekä muutonaikaisena levähdyspaikkana.

Lepakot

Alueelta on tehty loppukesällä 2016 lepakkoselvitys (BatHouse Oy, asemakaavaa varten laaditut selvitykset, numero 2). Selvityksen mukaan alueen rakennuksista ei löytynyt luonnonsuojelulain mukaisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joten rakennusten purkaminen ei riko lakia eikä vaadi lupamenettelyä ELY-keskukselta. Alueella on kuitenkin lepakoiden saalistusalueita, jotka häviävät rakennettaessa.

Viitasammakko

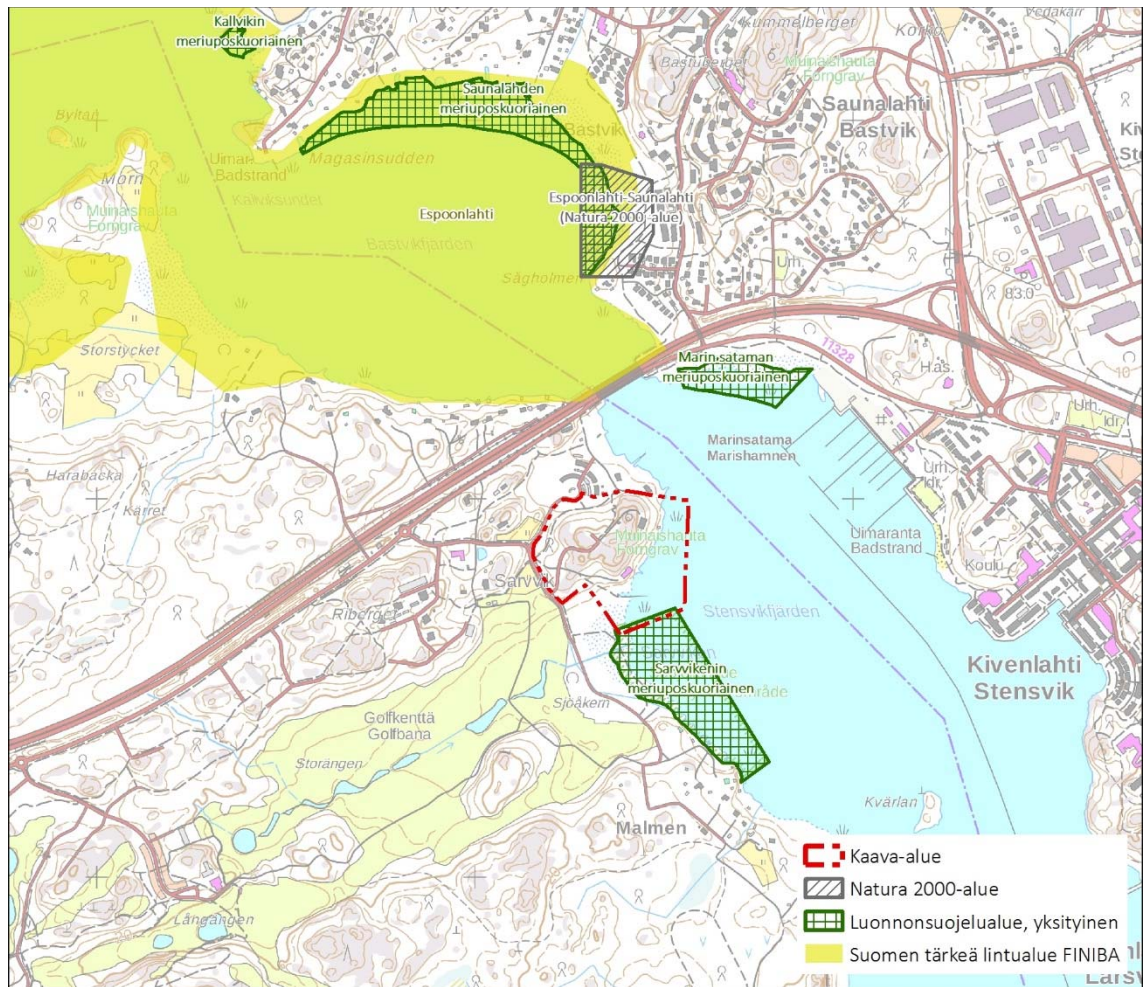
Ranta-alueella ei ole luontodirektiivin lajeihin lukeutuvalla viitasammakolle sopivia lisääntymispaikkoja.

Luonnonsuojelu- ja Natura-alueet

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja luontotyyppisiä tai alueita eikä luonnonsuojeluohjelmiin kuuluvia alueita.

Alueen eteläpuolella on Sarvikenin meriuposkuoriainen -niminen (ERA201394) ja alueen koillispuolella Marin sataman meriuposkuoriainen -niminen (ERA201925) yksityinen luonnonsuojelualue. Alueilla sijaitsee meriuposkuoriaisten esiintymä. Meriuposkuoriainen on Suomen luonnonsuojelulla säädetty myös erityisesti suojeltavaksi lajiksi, jonka säilymiselle tärkeää esiintymispaikkaa ei saa hävittää eikä heikentää.

Länsiväylän pohjoispuolella on Espoonlahti-niminen tärkeä lintualue (FINIBA). Samalla alueella on myös Espoonlahti–Saunalahti-niminen Natura 2000 -alue (FI0100027). Suojelutavoitteet toteutetaan luonnonsuojelu-, rakennus- tai vesilain nojalla. Alueella on myös Kallvikin (ERA204017) ja Saunalahden (ERA202715) meriuposkuoriainen -luonnonsuojelualueet.



Kuva 2.3. Luonnonsuojelu-, luonnonsuojeluohjelma- ja Natura-alueet kaava-alueen läheisyydessä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

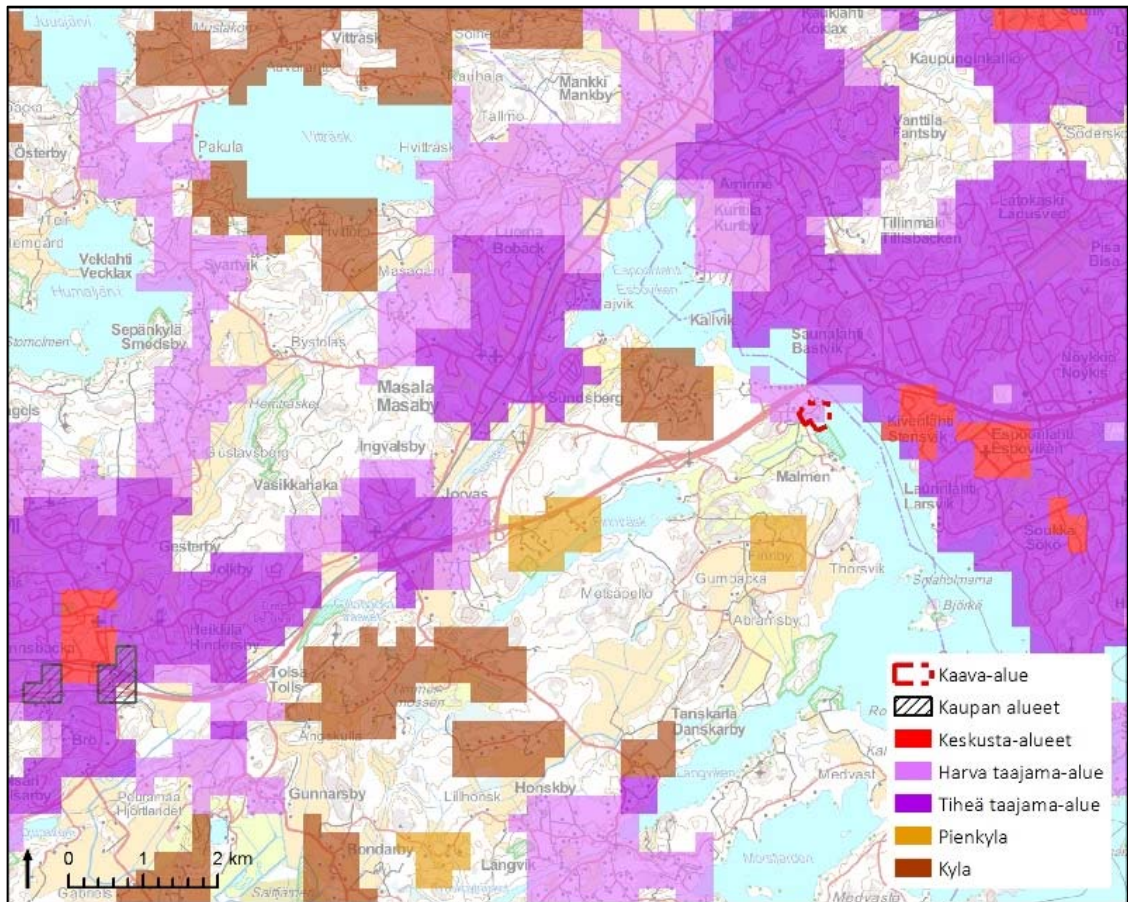
Väestön rakenne ja kehitys

Kirkkonummi kasvaa voimakkaasti. Vuoden 2016 alussa kunnassa oli noin 38 700 asukasta ja vuoden 2030 ennuste on noin 50 000 asukasta (Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040). Kunta varautuu myös edellä kuvattua suurempaan kasvuun. Kirkkonummen väestössä korostuu lapsiperheiden määrä. Väestön ikäjakaumassa alle 20-vuotiaiden ja 30–40-vuotiaiden osuudet ovat suuria. Eläkkeellä olevien osuudesta on verraten pieni, mutta eläkkeelle jäävien suurten ikäluokkien määrä on merkittävä. Ikäihmisten ja yksinelävien suhteellinen määrä ja samalla pienten talouksien määrä kasvaa nykytilanteesta huomattavasti lähivuosikymmeninä.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan lähiympäristö on harvaa taajama-aluetta. Lähialueen suurimmat keskustamaiset alueet ovat Kirkkonummen kuntakeskus noin 12 kilometrin ja Kivenlahti noin 3 kilometrin päässä. Muita merkittäviä taajamia ovat Masala ja Kartanonranta noin 5 kilometrin päässä. Alueen pohjoispuolella sijaitseva Länsiväylä (kantatie 51) välittää ajoneuvoliikennettä kuntakeskukseen ja pääkaupunkiseudulle. Kehä III ja Sundsbergintie välittävät liikennettä pohjoiseen päin. Suunniteltu Sundsbergin ja Sarvikin uusi alue-

keskus liittyy luontevasti Espoon taajama-alueeseen. Sijainti liikenteellisesti keskeisellä paikalla tukee palveluiden ja työpaikkojen syntymistä.



Kuva 2.4. Yhdyskuntarakenne kaava-alueen lähiympäristössä.

Kaupunki-/ taajamakuva

Alue ei nykytilassa erotu merkittävästi Länsiväylän tiemaisemassa tai Espoonlahden maisemassa.

Asuminen

Alueella ei ole vakituista tai loma-asutusta.

Palvelut ja työpaikat

Alueella on kaksi edustustilaa, joita käytetään satunnaisesti. Tiloissa järjestetään yritys- ja yksityistilaisuuksia ja ne työllistävät palvelualan yrityksiä. Kaava-alueella ei ole muita palveluja tai työpaikkoja.

Alueen etelä- ja lounaispuolella on Sarvvikin golfkenttä. Sarvvikin golfkeskuksessa on kymmenkunta työpaikkaa ja muun muassa ravintola golfklubin asiakkaille.

Elokuussa 2016 avattiin neljäryhmäinen liikuntapäiväkoti Sarvvikintielle kaava-alueen länsipuolelle. Lähin alakoulu on Kartanonrannassa. Sarvvikinportin asemakaavassa (luonnos asetettu nähtäville 2016) osoitetaan paikat oppimiskeskukselle ja lähikaupalle. Molemmat sijaitsevat Sarvvikin länsiosassa. Muutoin alue tukeutuu Masalan ja kuntas- keskuksen palveluihin sekä myös Kivenlahden palveluihin.

Virkistys

Lähialueen merkittävin ulkoilu- ja virkistysalue on golfkeskuksen alue kaava-alueen lounaispuolella. Golfkenttää käyttää noin 35 000 henkilöä pelikauden (toukokuu–lokakuu) aikana. Kaava-alueen pohjoispuolinen rinnealue toimii lähivirkistys- ja ulkoilu-alueena ja siellä kulkee ulkoilureittejä. Kaava-alueen pohjoisosassa on rakennettu leikkipaikka. Kaava-alueen eteläosassa on epävirallinen uimapaikka. Sarvikin puistotien eteläpuolta kulkee kevyen liikenteen pääreitti, joka yhdistyy sekä kuntakeskuksen että Espoon suuntaan kulkeviin seudullisiin pääreitteihin. Kivenlahdessa sijaitsee Marinsatama, jossa on mm. veneiden lasku- ja nostopaikat ja veneiden katsastuspalvelu.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Sarvikinrannan pohjoispuolella on Länsiväylä, joka on parannettu moottoritieksi. Parannuksen yhteydessä rinnakkaista tieverkkoa (Sarvikin puistotie) on linjattu uudelleen ja täydennetty. Sarvikinportin uusi eritasoliittymä on rakennettu Sundsbergintien kohdalle. Seuraava eritasoliittymä Kirkkonummen keskustan suuntaan sijaitsee Inkilässä (Inkilänportti) ja vastaavasti pääkaupunkiseudun suunnassa se sijaitsee Kivenlahdessa.

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa autolla. Sarvikin puistotien ja Sarvikinportin eritasoliittymän kautta on sujuvat yhteydet suunnittelualueelta Länsiväylälle ja edelleen Kehä III:lle.

Kaava-alueen kadut on jo rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kaava-alueella sijaitsee Sarvikinpolku, joka liittyy Sarvikintiehen. Ranta-alueelle johtaa asfaltoitu ajoyhteys Sarvikinpolulta.

Liikennemäärät

Länsiväylän keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla on noin 17 084 (liikennevirasto 2015). Golfkeskuksen liikenne kulkee Finnbyntien kautta, eikä lisää liikennettä alueella.

Liikenneturvallisuus

Kaava-alueella ei ole liikenneturvallisuusongelmia.

Joukkoliikenne

HSL:n bussivuoro 171 kulkee Sarvikin puistotiellä. Länsimetron aloittaessa toiminnan suorat vuorot Kirkkonummelta Kamppiin lakkaavat ja bussit johdetaan Matinkylän metroasemalle. Myöhemmin bussien vuorotiheys kasvaa, kun Kivenlahden metroasema valmistuu. Toinen bussilinja Sarvikin puistotielle on mahdollinen. Etäisyys lähimmille Sarvikin puistotien bussipysäkeille on suunnittelualueelta enimmillään 600 metriä. Etäisyys suunnitellulle Kivenlahden metroasemalle on 2 kilometriä.

Kävely ja pyöräily

Sarvikin puistotietä myöten kulkee seudullinen kevyen liikenteen pääyhteys kuntakeskuksen ja Kivenlahden suuntiin. Sundsbergintien vartta pitkin Masalaan kulkee kevyen liikenteen reitti.

Sarvikintieltä risteää kävely-yhteys kohti Sarvikinpolkua ja rantaa. Sarvikinpolusta etelään reitti on asfaltoitu ja palvelee myös ajoneuvoliikennettä. Rannan lähellä ajoyhteys haarautuu hiekkapoluksi kohti uimapaikkaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella rinteen lakialueen pohjoisosassa on Sarfvik-niminen kiinteä muinaisjäänös (257010073). Kyseessä on pronssikautinen kiviröykkiö.

Kaava-alueella ei sijaitse rakennushistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita eikä rakennussuojelualueita. Alueella on kaksi rakennusta, jotka ovat edustus-/saunatiloja. Eteläisempi rakennuksista on valmistunut 1973 ja sen kerrosala on 397 m². Pohjoisempi rakennus on valmistunut 1978, sitä on laajennettu vuonna 2002–2004 ja sen kokonaissala on 622 m².

Sarvikin kartano sijaitsee kaava-alueen länsipuolella. Nykyisin päärakennus läheisine luhtiaittoineen on Kirkkonummen kotiseutuyhdistyksen toimintakeskuksena. Talousrakennukset ja pellot on otettu golfkeskuksen käyttöön. Rakennuksilla on kulttuurihistoriallista arvoa.

Tekninen huolto

Suunnittelualueelle on osittain rakennettu kunnallistekniikka ja alue kuuluu kunnan vesilaitoksen toiminta-alueeseen (vesi, jätevesi ja hulevesi). Länsiväylän eteläpuolitse kulkee siirtoviemäri ja Fortum Oyj:n kaukolämpöjohto. Alue on rakentamaton kunnallistekniikkaa ja kahta edustustilaa lukuun ottamatta. HSY:n lähimmät alueelliset keräyspisteet sijaitsevat noin 4 kilometrin päässä Masalassa, noin 2 kilometrin päässä Saunalahdessa ja noin 3 kilometrin päässä Kivenlahdessa (vaarallinen jäte).

Johtokartta on esitetty liitteessä 10.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Länsiväylän ajoneuvoliikenne aiheuttaa alueella meluhaittaa. Liikenneviraston maanteiden meluselvityksen (Sito Oy, 2012) mukaan päiväajan keskiäänitaso (L_{Aeq}) alueella vaihtelee välillä 45–60 dB ja yöajan keskiäänitaso välillä 40–55 dB. Länsiväylälle rakennettu meluaita vähentää alueen melutasoa.

2.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueen maanomistajat ovat Kirkkonummen kunta, Gummerus Kiinteistöt Oy, UPM-Kymmene Oyj ja Westpro cc Oy.

Maanomistuskartta on esitetty liitteessä 9.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

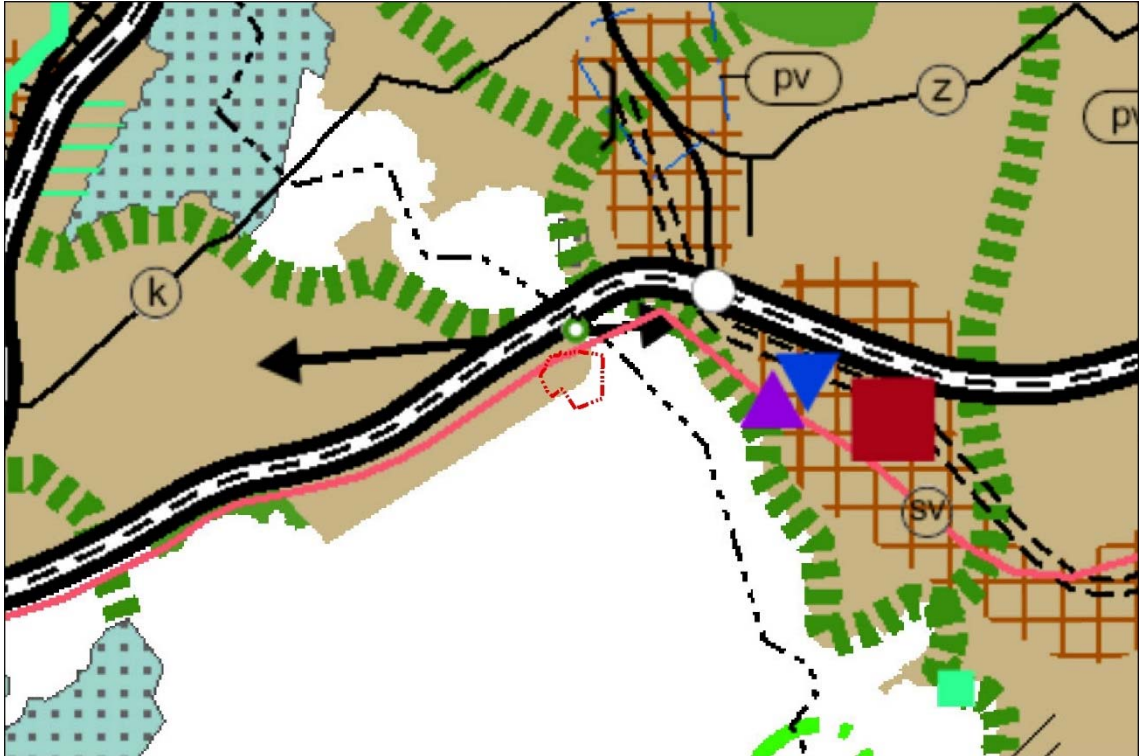
Kaavoitusohjelma ja muut suunnitelmat

Sarvvikinrannan asemakaavoitus on käynnistetty kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman 2016–2020 mukaisesti. Hanke toteuttaa kaavoitusohjelman lisäksi Kirkkonummen maankäytön kehityskuvaa 2040 ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmaa 2050. Ne määrittelevät alueen tavoiteltua maankäyttöä ja ohjaavat asemakaavojen laatimista.

Maakuntakaava

Maakuntakaavojen yhdistelmässä (v. 2014) suunnittelualueen maankäyttö on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi. Alueen pohjoislaidalla kulkee siirtoviemärin ohjeellinen linjaus (sv). Suunnittelualueen lähiympäristössä, sen pohjoispuolella on Länsiväylän moottoritie, jonka pohjoispuolelle on osoitettu Espoolahden rantavyöhykkeelle

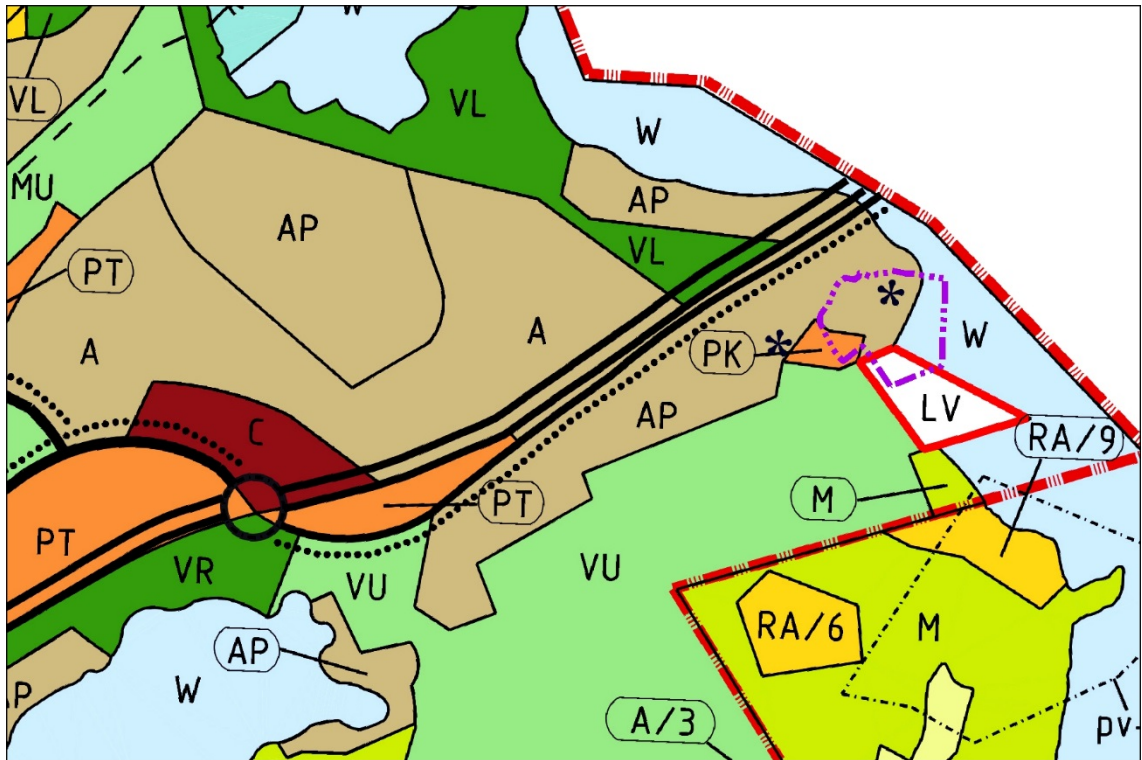
viheryhteystarve-merkintä Masalan suuntaan. Lisäksi suunnittelualueetta koskee liikenteen yhteystarve Espoosta Kirkkonummelle. Neljännessä vaihemaakuntakaavaehdotuksessa (lausuntoaineisto v. 2016) suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu luonnonsuojelualue. Ote maakuntakaavasta on esitetty liitteessä 10.



Kuva 2.5. Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014. Sarvikinrannan asemakaava-alueen likimääräinen raja on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

Yleiskaava

Kirkkonummen yleiskaava 2020 on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2000. Suunnittelualueen maankäyttö on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP), alueen lounaisosassa rantavyöhykkeellä on yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK) ja eteläosassa on venesatama (LV). Pohjoisosassa on kiinteä muinaisjäännös. Yleiskaavaote on esitetty liitteessä 9.



Kuva 2.6. Ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020. Sarvikinrannan asemakaava-alueen likimääräinen rajaus on merkitty kuvaan lilalla rajauksella.

Kaavoitusohjelmassa 2017–2021 on mukana Sundsbergin ja Sarvikin osayleiskaava, jossa tultaneen osoittamaan merkittävästi lisää sekä asumista sekä palveluja Länsiväylän pohjoispuolelle. Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisesti keskustatoimintojen alueelle, joka sijaitsee Länsiväylän ja Sundsbergintien risteysalueen koillislohkossa, on tarkoitus toteuttaa mm. lähipalveluja ja julkisia palveluja Sarvikin alueen asukkaita varten

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Sarvikin asemakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2005. Muutettavalla kaava-alueella on erillispientalojen korttelialueita (AO), matkailua palvelevien ja/tai edustuskäytössä olevien rakennusten korttelialue (RM) sekä lähivirkistysaluetta (VL) ja vesialuetta (W).



Kuva 2.7. Ote ajantasa-asemakaavasta (ote 21.3.2017). Sarvikinrannan asemakaava-alueen likimääräinen rajaus on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

Suunnittelualueen lähiympäristössä toteutetaan Sarvikinrannan asemakaavaa, jonka myötä alueelle tulee merkittävä määrä kerrostalorakentamista. Syksyllä 2016 yksityinen päiväkotitoimi on aloittanut toimintansa suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Ajantasa-asemakaava on esitetty liitteessä 8.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto on 29.6.2006 hyväksynyt Kirkkonummen rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan kuulutuksen jälkeen 17.9.2008.

Pohjakartta

Asemakaavan muutos tehdään numeeriselle nykytilanteen mukaiselle karttapohjalle. Muutostyön yhteydessä asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu (MRL 60 §).

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

Väestösuoja

Suunnittelualueella väestösuojat toteutetaan tonttikohdaisesti.

2.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Sarvikinrannan asemakaavan tavoiteasettelu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Keskeisen sijaintinsa ja hyvien liikenneyhteyksien takia Sarvikinrannan alue kytkeytyy Helsingistä Espooseen syntyneeseen asumisvyöhykkeeseen ja on osa Kirkkonummen taajamaketjua Masalasta kuntakeskuksen kautta Kantvikiin.

Sarvikinranta on hyvin saavutettavissa linja-autolla ja kohtalaisen hyvin junalla. Lähimmät juna-asemat ovat Masala ja Jorvas. Sarvikin puistotien varrelle on toteutettu linja-autopysäkit sekä liityntäpysäköintialue, josta vaihto uuden moottoritien pysäkiltä linja-autoon ja päinvastoin sujuu vaikeuksitta. Yhteydet Kirkkonummen kuntakeskukseen ja pääkaupunkiseudun suuntaan ovat hyvät.

Joukkoliikenneyhteydet pääkaupunkiseudulle paranevat metroyhteyden valmistuttua Matinkylään vuonna 2017. Metroa jatketaan Kivenlahteen ja mahdollisesti myös Kirkkonummelle. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa metron laajentaminen on otettu huomioon. Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (HLJ 2011) todetaan, että metron jatkorakentaminen voidaan toteuttaa Kivenlahdesta Kirkkonummen Jorvakseen. Näin Sarvikin alueen maankäyttö toteuttaa myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden Helsingin seudun erityiskysymyksiä.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Helsingin seudun voimakas kasvu edellyttää uusien asuntoalueiden kaavoittamista. Ennusteiden mukaan väestön keskittyminen pääkaupunkiseudulle ja sen kehyskuntiin tulee jatkumaan. Länsiväylän vyöhykkeen kehittämispotentiaali Kirkkonummella on merkittävä. Alue liittyy luontevasti Espoon taajama-alueeseen sekä Sundsbergin ja Sarvikin alueen suunniteltuun kehitykseen.

Kaava-alueelle ja sen lähialueelle on laadittu Sarvikin asemakaava, joka ei täysin hyödynnä alueen kehittämispotentiaalia eikä se ole toteutunut kaava-alueella asunorakentamisen osalta. Kaavamuutos vahvistaa osaltaan Sarvikin alueen vetovoimaa asunto- ja palvelualueena.

Tilastokeskuksen (2014) mukaan yhden hengen ja kahden hengen asutokuntien osuus on kasvanut voimakkaasti Kirkkonummella ja on nykyään noin 58 %. Pienten kerrostaloasuntojen kysyntä on tästä syystä voimakasta. Kolmioiden ja neliöiden osuus on noin 30 % eli keskiarvoa korkeammalla tasolla. Esitetty maankäyttö mahdollistaa monipuolisia ja korkealuokkaisia asumisvaihtoehtoja. Asuinkerrostalokorttelissa on laaja asuntojakauma ja hyvin erilaisia asuntotyyppisiä. Asuinpienaloikortteli monipuolistaa alueen asunovalikoimaa tarjoamalla selvästi suurempia asuntoja. Sarvikin palveluiden määrä parantuu kaavamuutoksen johdosta. Riittävä väestöpohja mahdollistaa palvelutarjonnan monipuolistamisen myös lähialueella. Lisäksi muutos mahdollistaa pienvenesataman rakentamisen.

Arvio kerrostaloasuntojen määrästä on noin 280–340 ja pientaloasuntojen määrästä on noin 10 asuntoa. Muutettavassa asemakaavassa on asuinrakennusoikeutta 25 550 k-m² ja liiketilarakentamiselle 200 k-m².

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavaprosessin vaiheet ilmenevät kohdasta 1.5 ja kansilehdeltä.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen, osalliset ja yhteistyö on kuvattu yhdyskuntatekniikan hyväksymässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Se on toimitettu osallisille.

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja lähialueiden asukkaat ja kiinteistöyhtiöt, kunnan viranomaiset sekä ulkoiset viranomaiset, yhteisöt ja yhdistykset. Osalliset on lueteltu OAS:ssa.

3.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 26.8.2017 kunnan ilmoituslehdissä (Kirkkonummen sanomissa sekä Västra Nylandissa) ja kunnan kotisivuilla.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Yhdyskuntatekniikan lautakunta on hyväksynyt OAS:n 15.6.2016 (§ 49). Kaavoituksen tavoiteaikataulu ja vuorovaikutustilaisuudet ilmenevät OAS:sta. Asemakaavan muutos-hankkeen ollessa nähtävillä luonnoksena ja ehdotuksena järjestetään asukastilaisuus. Kuntalaisilla ja kaikilla, joiden elin- ja toimintaympäristöön kaavalla on vaikutusta, on tuolloin mahdollisuus antaa palautetta nähtävilläolon aikana. Lisäksi kaavanlaatijaan voi olla suoraan yhteydessä.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyössä on käytetty neuvottelu- ja lausunnotmenettelyä. Asemakaava ei ole edellyttänyt viranomaisneuvottelun järjestämistä. Uudenmaan ELY-keskusta ja Uudenmaan liittoa on tiedotettu kaavahankkeesta erikseen.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteina on turvata reitti rantavyöhykkeellä ja riittävät virkistysalueet, pienvesataman sijoittaminen, asuntotuotannon lisääminen, rakentamisen sijoittaminen merenrantaan sekä liike-elämän tarpeiden huomioon ottaminen suunnittelussa.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on kaavoittaa alueelle kerrostalovaltaista korkealuokkaista asuntorakentamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan tavoiteasettelu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Sarvikinranta kytkeytyy osaksi Kirkkonummen ja Espoon taajamaketjua. Helsingin seudun erityiskysymykset edellyttävät mm. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydennysrakentamista sijoittamalla uusia asuntoja mm. palvelujen ja joukkoliikenteen saatavuuden näkökulmasta edullisille paikoille.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 mukaisesti Sarvikinrannan asemakaava sijaitsee alueella, joka on seudullisesti ensisijaisesti kehitettävää vyöhykettä sekä kunnan muuta kehittämisaluetta. Sen mukaisesti alueelle on toteutettava asuntorakentamista, koska se sijaitsee joukkoliikenteen näkökulmasta hyvin saavutettavalla alueella. Asemakaava-alue on osoitettu myös Länsimetron mahdolliseksi laajentumisalueeksi vuoden 2040 jälkeen. Hanke toteuttaa lisäksi Kirkkonummen maankäytön kehityskuvaa 2040, jossa alue on osoitettu maankäytön kehittämisen painopistealueeksi.

Asemakaava toteuttaa Helsingin seudun MAL-aiosopimuksen kaavoitustavoitetta, jonka mukaan kunnan tulisi asemakaavoittaa asuinrakennusoikeutta vuosittain 30 000 k-m² ja vastaavasti uusia asuntoja tulisi valmistua vuosittain vähintään 330.

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 suunnittelualueen lähiympäristössä on varaukset mm. keskustatoiminnoille, asumiseen, liike- ja yritystoiminnalle sekä virkistykseen. Kaavoitusohjelmassa 2016–2020 todetaan, että Sundsbergin ja Sarvikin uuden aluekeskuksen osayleiskaavoitus käynnistetään vuonna 2019. Sarvikinranta kytkeytyy alueeseen luontevasti.

Asemakaavan muutoksen myötä sallittaisiin kerrostalorakentaminen ja nykyistä suurempi rakennusoikeus. Alueen luonne muuttuu kerrostalo- ja pientalovaltaiseksi alueeksi. Samalla on mahdollista keskittää asuinrakentamista ja säilyttää olemassa olevaa ympäristöä paremmin.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on jättää piha-alueille melulta suojattuja paikkoja.

Rakennukset sijoitetaan siten, että varjostusvaikutukset ja muut alueen asukkaille kohdistuvat vaikutukset jäävät vähäisiksi.

Kiinteä muinaisjäänös säilytetään suunnitteluratkaisussa.

Virkistysalueet pyritään jättämään mahdollisimman luonnontilaisiksi.

Asuinympäristön suunnittelussa tavoitteena on piha-alueiden viihtyisyys ja niiden kytkeytyminen sujuvasti virkistysreitteihin.

Tavoitteena on, että reitit ovat haastavista korkeuseroista huolimatta mahdollisimman esteettömiä.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asuinkerrostalot keskitetään rantaan, jolloin kalliota säilyy mahdollisimman suurella alueella. Tavoitteena on, että tasokkaalla arkkitehtuurilla ja materiaalivalinnoilla korostetaan alueen jylhää ja avaraa luonnetta. Keskittämällä rakentaminen rantaviivan suuntaisesti saadaan mahdollisimman monelle asukkaalle merinäköala. Kaunis ranta-alue jätetään yleiseen käyttöön ja rannan suuntaisesti osoitetaan kävely ja pyöräily-yhteys. Yhteys uimalaiturille säilytetään. Puustoa säilytetään ranta-alueella mahdollisuuksien mukaan.

Asuinpientalojen korttelialueella rakennukset sommitellaan tiiviisti yhteisen piha-alueen ympärille. Kallioinen maasto huomioidaan siten, että rakentaminen sijoitetaan loivemmille alueille. Rakentaminen sijoitetaan siten, että maisemallisesti tärkeimmät kallion lakialueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Osa lainvoimaisen asemakaavan erillispientalokorttelialueista on tavoitteena muuttaa asemakaavan muutoksella virkistysalueeksi.

Virkistysalueet pyritään jättämään mahdollisimman luonnontilaisiksi siten, että ulkoilun tarpeet huomioidaan.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan valmisteluaineistovaiheen kaavasunnitelma perustuu Arkkitehtiryhmä A6 Oy suunnitelmiin. Asuinkerrostalokorttelin suunnittelusta järjestettiin kilpailu 2013, jonka Arkkitehtiryhmä A6 Oy:n ehdotus voitti. Kyseinen kilpailuehdotus on jalostettu

tarkemmaksi suunnitelmaksi kilpailun jälkeen ja myös rinnan 2016 alkaneen asemakaavatyön kanssa.

Asemakaavaluonnosvaiheen aikana tutkittiin kahta vaihtoehtoa, joiden rakennusvaihtoehtoisissa ei ole merkittävää eroa. Toisessa vaihtoehdossa kahden pohjoisimman asuinpienalueen tilalle toteutettaisiin 14-kerroksinen tornitalo. Samalla tornitalo toimisi maamerkinä siirryttäessä Kirkkonummen kuntaan. Tornitalovaihtoehdosta luovuttiin varjostus- ja maisemavaikutusten vuoksi.



Kuva 3.1. Ote luonnosvaihtoehdon havainnekuvarasta (Arkkitehtiryhmä A6 Oy, 19.3.2015), jossa mukana 14-kerroksinen tornitalo.



Kuva 3.2. Ote em. luonnosvaihtoehdon perspektiivistä (Arkkitehtiryhmä A6 Oy, 19.3.2015), jossa mukana 14-kerroksinen tornitalo.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella täydennetään Sarvikin itäosan asuinkerrostalovaltaista korttelirakennetta. Uudet asuinkerrostalot sijoittuvat houkuttelevalle paikalle Espoonlahden rantaan. Asemakaavan muutoksella muutetaan kaksi matkailua palvelevien ja/tai edustuskäytössä olevien rakennusten tonttia ja yhteensä 14 erillispientalotonttia yhdeksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja yhdeksi asuinpientalojen korttelialueeksi. Samalla korttelialueiden rajauksia virkistysalueelle muutetaan ja virkistysalueiden määrä kasvaa. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 5460 kerrosalaneliömetristä 25 750 kerrosalaneliömetriin. Muutos nostaa alueen asukasmäärää selvästi. Nykyään alueella ei ole lainkaan asukkaita, lainvoimainen asemakaava tarjoaa asuntoja noin 50 asukkaalle ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan enimmillään noin 640 asukkaan asuminen asemakaavan muutosalueella. Asuinkorttelien lisäksi alueelle rakennetaan pieni liikerakennus, pienvenesatama, uusi katu, jalankulun ja pyöräilyn reittejä sekä virkistysalueita.

Uusi rakentaminen on sijoitettu siten, että maisemallisesti tärkeimmät kallion lakialueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Suuri osa lainvoimaisen asemakaavan erillispientalotonteista muutetaan lähivirkistysalueeksi, joka säilytetään pääosin luonnontilaisena. Lähivirkistysalueen halki osoitettavat kulkureitit sekä leikki- ja oleskelupaikat sijoitetaan maasto ja kasvillisuus huomioiden.

Asemakaavan toteuttamiseen liittyy Sarvikinrannan lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, joka laaditaan asemakaavaehdotuksen rinnalla.

4.1.1 Asuminen

Esitetty maankäyttö mahdollistaa monipuolisia ja korkealuokkaisia asumisvaihtoehtoja. Asuinkerrostalokorttelissa on laaja asuntojakauma ja hyvin erilaisia asuntotyyppisiä: mm. asuntoja omilla sisäänkäynneillään suoraan ulkoa. Asuinpientalokortteli monipuolistaa alueen asuntovalikoimaa tarjoamalla selvästi suurempia asuntoja. Lähes kaikista asunnoista on avoin tai osittainen merinäköala.

4.1.2 Palvelut

Sarvikin palveluiden määrä parantuu kaavamuutoksen johdosta. Asemakaavan muutoksessa osoitetaan uusi liikerakennusten kortteli esimerkiksi venekerhoa tai kahvilaa varten. Pienvenesatama tarjoaa venepaikkoja noin 90 veneelle. Pienvenesataman ja asuinkerrostalokorttelin välistä kulkeva rantaraitti mahdollistaa uusia ulkoilu- ja virkistysreittejä myös laajemman alueen käyttäjille. Asemakaavan muutosalueen eteläosassa oleva uimalaituri säilyy uimakäytössä. Lähivirkistysalueelle osoitetaan uusi leikki- paikka.



Kuva 4.1. Näkymäkuva asuinkerrostalojen ylätasolta, A6 Oy

4.2 Korttelikohtaiset kuvaukset ja mitoitus

Asuinkerrostalokorttelin autopaikat sijoitetaan pääosin rakennusten väleihin ja alle rakennettavaan kolmikerroksiseen pysäköintilaitokseen, jonne on suora porrashissiyhteys jokaisesta porrashuoneesta. Lisäksi Sarvikinpolun päätteellä on autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle sijoitetaan noin 18 autopaikkaa vieraspysäköintiä varten. Kahvila-/venekerhorakennuksen vieressä on kaksi autopaikkaa asiointia ja huoltoa varten. Muut kahvila-/venekerhorakennuksen autopaikat on osoitettu yleiselle pysäköintialueelle (LP). Asuinpientalokorttelin autopaikat ovat omalla tontillaan.

Asukkaiden autopaikat pyritään sijoittamaan mahdollisimman lähelle asuntoja. Mitoituksessa on otettava huomioon inva-autopaikat.

Seuraavasta taulukosta ilmenee kortteleiden käyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ja sen edellyttämät suuntaa-antavat autopaikkojen lukumäärät tilanteessa, jossa maksimaalinen rakennusoikeus on käytetty. Tavoitteena on toteuttaa asuinkerrostalokorttelin pysäköintilaitokseen enemmän autopaikkoja verrattuna asemakaavan edellyttämään minimimäärään.

korttelialue / maankäyttö	mitoitus-periaate, ap / k-m ²	pääkäyttötarkoituksen kerrosala, k-m ²	laskennall. autopaikkatarve, lkm
uudet asuinkerrostalot (AK)	90	23 550	262
uudet asuinpientalot (AP)	1,5 ap / as.	2000	15–24
venekerho tai kahvila (KL)	40	200	5

4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kirkkonummen kunta on asettanut korkeat laatuvaatimukset uuden asuntoalueen toteuttamiselle. Rantakallioon tukeutuvalla kerrostaloilla tulee olemaan suuri vaikutus Espoonlahden merimaisemaan. Ne tulevat näkymään sekä Kivenlahteen, että Länsiväylälle muodostaen ikään kuin Kirkkonummen portin tai käyntikortin Kirkkonummelle.

Siksi on tärkeää, että rannan rakennuksille suunnitellaan persoonallinen ja myönteisiä mielikuvia synnyttävä arkkitehtoninen ilme. Tämä ilme kumpuaa Sarvikinrannan kohteista olosuhteista ja Kirkkonummen erityispiirteistä: arkkitehtuuria muovaavat rantakalliot ja ennen kaikkea meri, jonka puoleen kaikki rakennukset kääntyvät avautuen maisemaan asuntojen suurten ikkunoiden, parvekkeiden ja terassien kautta. Rakentaminen pyritään liittämään luonnonmaastoon mahdollisimman huomaamattomasti. Kasvillisuudessa suositetaan luonnonkasveja ja kotimaisia kasvilajeja.

Tulvauhan vuoksi alueelle on määritelty alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +2,80 metriä. Tähän on lisätty mm. avoimen ulapan pituudesta ja rantojen muodosta riippuen riittävä aaltoiluvara, joka on alueella 40 cm. Täten suosituskorkeus Sarvikinrannan asemakaava-alueella on N2000 +3,20 metriä. Suositus tulee ottaa huomioon kaikessa rakentamisessa, myös yhdyskuntatekniikan (mm. vesi- ja energiahuolto) rakenteissa.

Kaavaehdotusvaiheessa laadittaviin kaava-asiakirjoihin kuuluu lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, joka liitetään maankäyttösopimuksen liitteeksi.



Kuva 4.2. Rakennusten ja pysäköintilaitoksen liittyminen rantaraittiin, Maanlumo Oy

4.4 Aluevaraukset

4.4.1 Korttelialueet

Kortteli 2240

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kortteli muodostuu yhdestä AK-korttelialueesta, jonka pinta-ala on 16383 m². Kortteliin osoitetaan yhteensä 23 550 kerrosneliömetriä asuinkerrosalaa eli sen korttelitehokkuus on noin e=1,44. Asuntojen lukumäärä alueella on noin 280–340. Korttelin rakenne muodostuu rannan suuntaisista neli–viisikerroksisista lamellitaloista, joiden asunnot avautuvat merelle (itään, kaakkoon ja etelään), lamellitalojen takana sijaitsevasta kolmikerroksisesta pysäköintilaitoksesta ja kuudesta pysäköintilaitoksen päälle rakennettavasta kuusikerroksisesta asuinpistetalosta.

Korttelialueelle muodostuu kolme kansipihaa, jotka kukin sijoittuvat kahden pistetalon väliin. Pistetaloihin voidaan sijoittaa yhteistilat sauna- ja monikäyttötiloineen (kukin enintään 60 k-m²). Saunatiloihin voidaan liittää vilvoitteluun tarkoitettut ulkotilat.

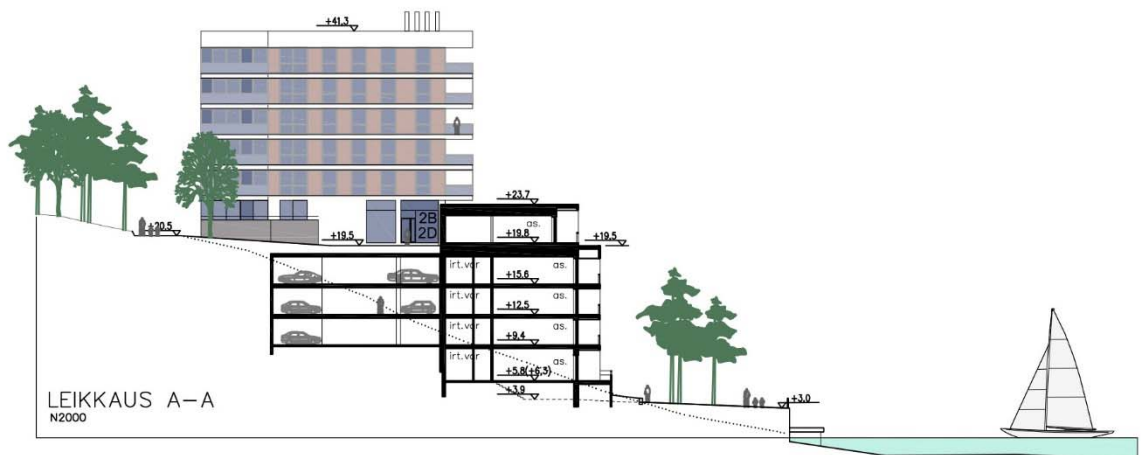
Rakentaminen sijoittuu jyrkkään rinteeseen. Pistetalojen väliset yläpihat ovat noin tasolla +19,5 (N2000) ja rannassa kulkeva raitti on alimmillaan tasolla +3,0. Rakennusten sisäänkäyntien edustalla maanpinnan korkeus on noin tasolla +4,0. Suojaiseen lähioleskeluun tarkoitetut yläpihat terassoituvat kattopihoina pysäköintilaitoksen ja osin rannan puolimmaisten asuinrakennusten päälle. Suuren korkeuseron vuoksi yläpihoilta ei saada suoraan ulkoyhteyttä rantaraitille, vaan kulku yläpihojen ja rannan välillä kiertää asuinrakennukset etäämmältä ja toisaalta rakennusten hissit ja porrashuoneet palvelevat kulkua yläpihoilta rantaan.

Pysäköintilaitoksen sisäänajo on porrastettu siten, että ylimmälle pysäköintitasolle on oma ajoreittinsä (sisäänajo n. N2000 +15,6) ja keskimmaiselle omansa (n. +12,5). Alimmalle pysäköintitasolle (n. +9,4) ajetaan laitoksen sisäistä ajoluiskaa pitkin. Auto-paikkoja pysäköintilaitokseen saadaan viitesuunnitelmien mukaan mahtumaan n. 440 kpl, mikä on enemmän kuin asemakaavan minimivaatimus. Polkupyörien pysäköinnin mitoitus perustuu asemakaavan vaatimukseen 1 pp / 30 k-m², mikä tarkoittaa noin 785 polkupyöräpaikkaa.

Yläpihoille rakennusten väleihin sijoittuvien asutopihojen/lähioleskelupaikkojen ohella varataan kallion päältä, suojaisesta notkelmasta leikki- ja oleskelupaikka koko korttelin käyttöä varten. Metsäisen leikkipaikan luonne on luonnonympäristöön sopeutuva: välineiden ja kalusteiden materiaalit ovat puuta ja terästä ja niiden väriytyminen on hillitty. Pintamateriaalit ovat pestyä soraa tai kaarnakatetta.

Asuinkerrostalojen arkkitehtuuri on suurpiirteistä ja komeaa ajatellen avaraa Kivenlahden maisemaa. Se on myös avointa ja valoisa: sitä leimaavat merelle suuntautuvat avarat parvekkeet, suuret ikkunat ja vaaleat julkisivupinnat. Julkisivumateriaaleina käytetään valkoista rappausa tai valkobetonia täydennettynä puunkaltaisella rakennuslevyllä verhottuja rakennusosia. Asutopihojen tukimuurien, pysäköintilaitoksen näkyviin jäävien seinien ja rakennusten sokkeleiden pinnoitteena käytetään luonnonkiveä korostamaan jylhän kallioiden rakennuspaikan luonnetta.

Rakennusten väleihin sijoittuvat yläpihat (5 kpl) liittyvät kalliiseen metsämaastoon. Ulkoympäristössä käytetään pintamateriaaleina luonnonkiveä sekä hyödynnetään ympäristörakentamisessa kalliolouhinnasta syntyneitä räjäytyskiveä esim. tukimuureissa ja kiveyksissä. Rakennusten ja pihojen liittyminen luonnonmaastoon pyritään tekemään mahdollisimman huomaamattomasti. Mahdollisuuksien mukaan käytetään metsänpohjasiirrettä eli kunntaa. Kasvillisuudessa suositaan luonnonkasveja ja kotimaisia kasvilajeja. Kalliomaastossa käytetään havukasveja, luonnonperennoja ja heiniä.



Kuva 4.3. Periaateleikkaus asuinkerrostalokorttelista, A6 Oy

Pysäköintihallin näkyviin jäävät julkisivut verhoillaan luonnonkivimuureina. Maastoluisikat verhoillaan kuntalla ja havupensaila. Lisäksi istutetaan harvakseltaan mäntyjä. Yläpihojen hulevedet johdetaan jyrkkiin, istutettuihin maastoluiski sijoitettujen hulevesipainanteiden kautta mereen.

Rannan läheisyydessä suositaan alueelle luontaista rantakasvillisuutta. Rantaraitti/aukio rakennetaan luonnonkivestä. Raittia jäsenetään harvaan istutetuilla puuryhmillä ja kalusteilla.

Alin suositeltu rakentamiskorkeus asemakaava-alueella on N2000 +3,20 metriä.

Kortteli 2204

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Kortteli muodostuu yhdestä AP-korttelialueesta, jonka pinta-ala on 6966 m². Kortteli on jaettavissa eri tonteiksi, mutta ratkaisusta ja korkeuseroista johtuen yhdestä tontista muodostuva kortteli on todennäköisin vaihtoehto. Samalla paikalla lainvoimaisessa asemakaavassa olevat erillispientalotontit ehdotetaan korvattavaksi yhtiömuotoisella ratkaisulla, koska erillispientalotonteille olisi tullut pohjoiseen viettäviä jopa yli 10 metrin korkeuseroja, jotka olisivat vaikeuttaneet niiden toteuttamista huomattavasti. Siksi asemakaavan muutoksessa korttelin muotoa on muutettu niin, että rakentaminen sijoituu jonkin verran loivemmille paikoille. Yhtiömuotoisessa ratkaisussa rakentaminen on lisäksi mahdollista tiivistää erillistaloja helpommin sopivimpiin paikkoihin.

Kortteliin osoitetaan 2000 asuinrakentamista, mikä vastaa korttelitehokkuutta $e=0,29$. Rakennukset ovat viitesuunnitelman mukaan paritaloja ja pääosin rinneratkaisuita, joiden sisäänkäynnit ovat toisen kerroksen tasalta.

Korttelin autopaikat on esitetty viitesuunnitelmassa siten, että yksi autopaikka on katoksessa kunkin asunnon sisäänkäynnin yhteydessä ja loput noin 14 autopaikkaa on keskitetty korttelin sisäänajon läheisyyteen. Autopaikkojen kokonaismäärä riippuu asuntojen keskipinta-alasta ja lukumäärästä, koska asemakaavassa niitä edellytetään toteutettavaksi 1,5 ap / asunto.

Rakennukset on sommiteltu paikkaansa kauniisti kumpuileva kallioinen maasto huomioiden. Rakennukset on sijoitettu luontoa säästään tiiviisti yhteisen pihatilan ympärille. Asunnot avautuvat kohti säilyvää ympäröivää luontoa. Korttelin etupihat ja sisäänkäynnit sekä autopaikat keskittyvät piha-alueelle, joka toimii sisääntuloaukiona ja korttelin yhteisenä olohuoneena. Pihan keskeisestä asemasta johtuen, sen tilan muotoiluun, pinnoitteisiin, istutuksiin ja kalusteisiin tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota. Vastapainona yhteisöllisyyttä korostavalle pihalle asuntojen ulkotilojen ja ikkunoiden suojaamisessa ja suuntauksessa huomioidaan asukkaiden tarve riittävään yksityisyyteen ja rauhaan. Ulkoympäristössä käytetään pintamateriaaleina luonnonkiveä ja pihatiiliä sekä hyödynnetään kalliolouhinnasta syntyneitä räjäytyskiveä ympäristörakentamisessa esim. muureissa ja kiveyksissä. Kasvillisuudessa suositaan luonnonkasveja ja kotimaisia kasvilajeja.

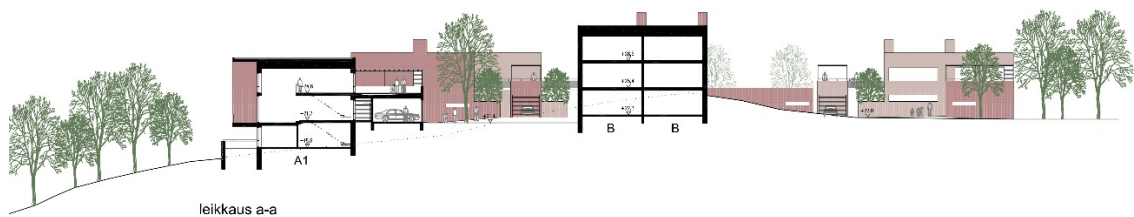
Korttelin yhteinen pieni leikki- ja oleskelupaikka on sijoitettu valoisalle paikalle korttelin kaakkoisosaan. Se toteutetaan metsäisenä ja kallioisena oleskelu- ja leikkipaikkana, jossa käytetään kallioympäristöön sopeutuvia luonnonmateriaaleja: puuta, luonnonkiviä ja turvasoraa.

Rakennusten arkkitehtuuri on modernia: niissä on tasakatot, kattoterassit ja päätilojen suurien ikkunoiden vastapareina pieniä jännittäviä ikkuna-aukkoja. Julkisivut muurataan paikalla erilaisista poltetuista tiilistä ja erilaisiin limityksiin mielenkiintoisten julkisi-

vujen aikaan saamiseksi. Ikkunoissa, ovissa ja niitä täydentävissä rakennusosissa käytetään puuta.

Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa kortteliin on esitetty kymmenen asuntoa, jolloin keskimääräinen asuntokoko on noin 170 h-m². Asemakaavassa ei rajoiteta asuntojen pinta-alaa tai lukumäärää.

Korttelin pohjoispuolelle on rakennettu hule- ja jätevesiviemärit, jotka viettävät kohti pohjoista. Viemärit ovat todennäköisesti hyödynnettävissä myös kaavamuutoksen mukaisessa ratkaisussa.



Kuva 4.4. Periaateleikkaus asuinpientalokorttelista, A6 Oy

Kortteli 2239

Liikerakennusten korttelialue (KL)

Kortteli muodostuu yhdestä KL-korttelialueesta, johon osoitetaan 200 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta kaksikerroksista liikerakennusta varten. Korttelialueen pinta-ala on 574 m² eli sen korttelitehokkuus on $e=0,35$. Rakennus sijoittuu aivan rantaan ja sen kohdalla rantaviivaa on muokattava, jotta rakentaminen on mahdollista. Rakennuksen alin sallittu lattiakorko on +3,2 (N2000). Rakennuksessa voi toimia esimerkiksi rantakahvila tai -ravintola, kioskipalveluita tai veneilyyn liittyviä toimintoja. Muita mahdollisia toimintoja ovat kerho-, sauna- ja kokoustilat. Rakennukseen voi liittyä katettuja tai kattamattomia terassitiloja. Rakennuksen voi toteuttaa yksi- tai kaksikerroksisena.

Liikerakennuksen korttelialueelle tulee sijoittaa kaksi liikuntaesteisille tarkoitettua autoa paikkaa, jotka palvelevat sekä liikerakennusta että pienvenesatamaa. Muut toiminnon vaatimat autopaikat sijoittuvat rantaraitin ja uuden kadun risteyksessä sijaitsevalle LP-alueelle.

Kortteli 2237

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kortteli muodostuu yhdestä LPA-korttelialueesta. Kortteliin voi sijoittaa noin 18 autoa paikkaa, jotka palvelevat asuinpientalokorttelin vieraspysäköintiä ja asuinpientalokorttelin pysäköintiä. Autopaikat ryhmitellään siten, että kallioleikkausten määrä minimoidaan ja olevaa kasvillisuutta säästetään mahdollisuuksien mukaan.

4.4.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet

Grännäsinpuisto (VL)

Grännäsinpuisto säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena lähivirkistysalueena. Virkistysalueen halki rakennetut kevyen liikenteen reitit (Grännäsinpolku, Siltarannanpolku sekä nimetön länsi–itäsuuntainen pp-reitti) sekä vielä rakentamaton rannasta Siltarannankujalle johtava pp ja pp/h -reitti palvelevat ulkoilua ja muuta kevyttä liikennettä. Kallion lakialueelle osoitetaan pieni leikki- ja oleskelualue (vk). Virkistysalueella oleva pronssikautinen kiviröykkiö säilytetään ja merkitään asemakaavaan sm-merkinnällä. Asuinkerrostalokorttelin huoltoajoreitit kulkevat virkistysalueen kautta ja ne on merkitty ajo-merkinnöillä. Grännäsinpuiston länsiosassa on muuntaja et/m-merkityssä paikassa. Grännäsinpuiston pohjoisosa on osoitettu luonnonmukaisena säilytettävänä alueena (s-1).

Kaislaniitty (VL)

Kaislaniitty on luonteeltaan matala rantaniitty. Se on pääosin avointa maisematilaa ja sen reunoilla on matalaa lehtipuuvaltaista puustoa.

Kaislaniityn lähivirkistysalueen halki kulkee kaksi asemakaavassa osoitettua ulkoilureittiä. Toinen reiteistä on rakennettu yhteys uimalaiturille ja toinen toistaiseksi rakentamaton rannansuuntainen reitti. Koska rannansuuntainen reitti kulkee melko lähellä merenpintaa, voidaan se toteuttaa esimerkiksi pitkospuureittinä. Kaislaniityllä on rakennettu uimakoppi sekä uimalaituri. Kaislaniityn pohjoisosaan on osoitettu luonnonmukaisena säilytettävä alue (s-1).

Katualueet

Sarvikinpolku

Sarvikinpolku on rakennettu katuyhteys Sarvvikintieltä rakentamattomille erillispientalotonteille. Sarvikinpolulla on 5,5-metrinen ajorata ja 2,0-metrinen jalkakäytävä. Asemakaavan muutoksessa Sarvikinpolku säilytetään pääosin katuna, mutta pientalokorttelille johtava kadun osa ja sen päätteenä oleva kääntöpaikka esitetään muutettavaksi AP-korttelialueeksi. Risteykseen on osoitettu kääntöpaikka, ja risteyksestä luoteeseen johtava kadun osa esitetään muutettavaksi LPA-korttelialueeksi sekä lähivirkistysalueeksi.

Sarvikinpolun alle on rakennettu kunnallistekniikka erillispientaloja varten. Asemakaavaehdotusvaiheessa tutkitaan, onko Sarvikinpolun rakennettu kunnallistekniikka riittävä ja muuten sopiva asemakaavan muutoksen mukaiselle rakentamiselle.

Liikennetarkastelun mukaan liikennemäärät alueella ovat niin pieniä, ettei lisäkaistalle ole tarvetta käännäessä Sarvvikintieltä Sarvikinpolulle.

Uusi katu

Asemakaavan muutoksessa esitetään uuden kadun rakentaminen, jotta ajoreitti uudelle asuinkerrostalokorttelille sekä ajoreitti rantaan olisi luonteva ja turvallinen. Uuden kadun pituus on noin 100 m. Uudella kadulla on noin 6,0-metrinen ajorata sekä 3,0-metrinen ajoradasta erotettu jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu kevyen liikenteen reitti. Uuden kadun pituuskaltevuus on jyrkimmillään noin 8 %. AP-korttelialueelta esteetön (alle 8 % pituuskaltevuus) reitti nousee Sarvvikintien suunnasta saavuttaessa uutta katuä pitkin, kääntyy länteen pp-kadulle ja siitä pohjoiseen Sarvikinpolkua pitkin. Kadun tarkempi mitoitus ja kaltevuudet tarkistetaan asemakaavaehdotusvaiheessa.

Uuden kadun nimi määritetään asemakaavaehdotusvaiheessa.

Uuden kadun ja Sarvvikintien risteyksen kohdalla liikennemäärät ovat asemakaavan toteutuessa noin 710 ajoneuvoa vuorokaudessa ja 70 iltahuipputunnin aikana. Tästä liikennemäärästä suuntautuu Sarvikinrannan alueelle 610 (keskivuorokausiliikennemäärä KVL) ja 60 (iltahuipputunti IHT). Sarvikinpolun liittymän kuormitus on edelleen pientä ja liikenteellinen toimivuus on erinomaisella tasolla (Liikenteen toimivuustarkastelu, Sito Oy 2017). Kaavan toteuttaminen ei aiheuta liikenneturvallisuusongelmia alueella.

Uusi pp/t- ja pp/h-katu

Uudelta kadulta rakennetaan uusi rantaan johtava kevyttä liikennettä ja huoltoajoa palveleva pp/t-katu. Se levenee rannassa asuinkerrostalokorttelin ja pienvenesataman välissä leveäksi rantaraitiksi (pp/h). Reitti on ensisijaisesti tarkoitettu kävelyä ja pyöräilyä varten, mutta sillä sallitaan myös pienvenesataman ja kahvilarakennuksen huoltoajo, ajo raitin varrella oleville muutamille autopaikoille, asuinkerrostalokorttelin tarvitsema huolto- ja pelastusajo.

Uusi pp-katu

Uuden kadun kääntöpaikalta länteen kulkee oleva kevyen liikenteen reitti, joka asemakaavan muutoksessa merkitään pp-merkinnällä. Se on tärkeä kevyen liikenteen yhteys uudelta asuinkerrostalokorttelilta ja rannan palveluilta kohti Sarvikin muita kortteleita. Asemakaavaehdotusvaiheessa tutkitaan, onko rakennettuun reittiin tarvetta tehdä muutoksia esimerkiksi esteettömyyden vuoksi.

Pysäköintialue

Yleinen pysäköintialue (LP)

Uuden kadun ja rantaraitin risteyksen länsipuolisen pp-reitin pohjoispuolelle, on osoitettu yleinen pysäköintialue. Pysäköintialueelle on osoitettu 11 paikkaa, jotka palvelevat KL-korttelin 2239 käyttäjiä sekä pienvenesataman, uimalaiturin ja muiden virkistyspalveluiden käyttäjiä.

Pienvenesatama

Venesatama (LV)

Espoonlahden rantaan osoitetaan asemakaavassa pienvenesatama, jossa on havainnekuvan mukaan noin 90 venepaikkaa. Tarkoituksena on toteuttaa laiturin kellokuvana rakenteena. Sataman tarkempi mitoitus ja toiminnalliset ratkaisut tarkentuvat asemakaavaehdotusvaiheessa.

Vesialue

Vesialue (W)

Pienvenesataman ulkopuolinen vesialue on asemakaavassa merkitty vesialueeksi. Uimalaituri ulottuu Kaislaniityn lähivirkistysalueelta vesialueelle.

4.5 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Alueelle muuttoa suunnittelevien asumisvaihtoehdot monipuolistuvat muutoksen myötä. Alueella tulee olemaan laaja asuntojakauma ja erilaisia asuntotyyppisiä eri tarpeisiin. Ratkaisu tarjoaa myös esteettömiä asuntoja. Lähes kaikista kerrostaloasunnoista on merinäköala ja suora hissiyhteys pysäköintilaitokseen, mikä tarkoittaa, että alueen asunnot ovat todennäköisesti hyvin haluttuja.

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön asukkaiden elinympäristön muutokset ovat merkittäviä ja pääsääntöisesti myönteisiä. Sarvikin alueen asukasluku kasvaa ja se voi tarjota parempia palveluita asukkailleen. Kaava-alueelle esitettyjä uusia palveluita ovat mm. pienvenesatama ja sen yhteydessä toimiva liikerakennus, jossa voi olla esimerkiksi kahvilatoimintoja, uudet ulkoilua palvelevat reitit sekä mäen laella oleva uusi leikki- ja oleskelupaikka. Näistä hyötyvät sekä uudet että nykyiset lähialueen asukkaat. Suunnittelualueelle syntyy muutama uusi työpaikka, jos liikerakennukseen sijoittuu työpaikkoja tarvitsevia toimintoja.

Asukasmäärän merkittävä kasvu (600 uutta asukasta) vaikuttaa luonnollisesti alueen sekä sitä ympäröivän lähialueen asukkaiden elinympäristöön. Se luo mahdollisuuksia entistä useammin kanssakäymiseen. Myös lähialuetta palveleva lasten leikkikenttä (vk) vaikuttanee myönteisesti yhteisöllisyyteen. Sosiaalisella tasolla ei kuitenkaan mitä ilmeisimmin tapahdu merkittäviä muutoksia asemakaavan olemassa olevien asuntoaluiden sekä lähialueiden ihmisille.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Maaperä soveltuu rakentamiseen, joskin jyrkkään rinteeseen rakentaminen merkitsee merkittävää kallion louhintaa asuinkerrostalokorttelin kohdalla. Rantaraitilla ja pienvenesatamassa ranta muutetaan rakennetuksi rannaksi noin 140–180 metrin matkalla. Rannan täytössä ja korottamisessa voidaan todennäköisesti hyödyntää rinteestä louhitavaa kiviainesta. Pientalokorttelin ratkaisussa maaston korkeusasemat on huomioitu siten, että louhinnan määrä voidaan minimoida.

Asemakaavan toteuttamisella ei ole oleellisia vaikutuksia maa- ja kallioperään eikä veteen, koska alueen rakennukset liitetään kunnallisteknisiin verkostoihin. Sadevedet johdetaan asfaltti- ym. tiiviiltä pinnoilta sadevesiviemäriin. Puistossa sadevedet pyritään imeyttämään maaperään kasvillisuuden käytettäväksi. Ehdotusvaiheessa laaditaan vesihuollon yleissuunnitelma ja hulevesisuunnitelma.

Alueen toteuttamisella ei ole oleellisia vaikutuksia ilmaan eikä ilmastoon. Alue on joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja mahdollistaa jopa autottoman elämäntavan sitä haluaville.

On mahdollista, että veneiden öljyä ja polttoainetta pääsee vesistöön mm. huolimattomuuden ja onnettomuuksien seurauksena. Mahdollisten satunnaisten öljy- ja polttoainejätteiden aiheuttamat vaikutukset uimalaiturin ja KL-korttelialueen mahdollisen saunatoiminnan kannalta ovat vähäiset ja hallittavissa viimeistään venesataman järjestys sääntöjen avulla.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Luonnonolot muuttuvat rakentamisen ja vesiolojen muutosten seurauksena. Kasvillisuutta poistuu rakennettavilla alueilla. Kaavan virkistysalueita hoidetaan pääosin luonnonmukaisina, ja niillä pyritään säilyttämään luonnontilaista kasvillisuutta. Virkistysalueet toimivat viherkäytävinä ja vähentävät estevaikutusta eläinten liikkumisen kannalta. Alueella on lepakoiden saalistusalueita, jotka häviävät rakennettaessa.

Sarvikin asemakaavassa (2005) on osoitettu luonnonmukaisena säilytettävä alue (s-1). Suojelumerkinnällä on osoitettu liito-oravan oleskelupuut lähimetsineen ja pikkutikan, kangaskiurun ja kottaraisen pesimäalueet. Sarvikinrannan asemakaava-alueella suojelumerkintä perustuu puihin, jonka juurelta on löydetty papanoita vuoden 2002 liito-oravaselvityksessä. Liito-oravan esiintyminen tarkistettiin 2016, jolloin kaava-alueelta tehtiin yksi jätöslöytö luoteisrinteeltä. Selvityksen perusteella liito-oravan huomioon ottaminen jatkosuunnittelussa ei ole välttämätöntä.

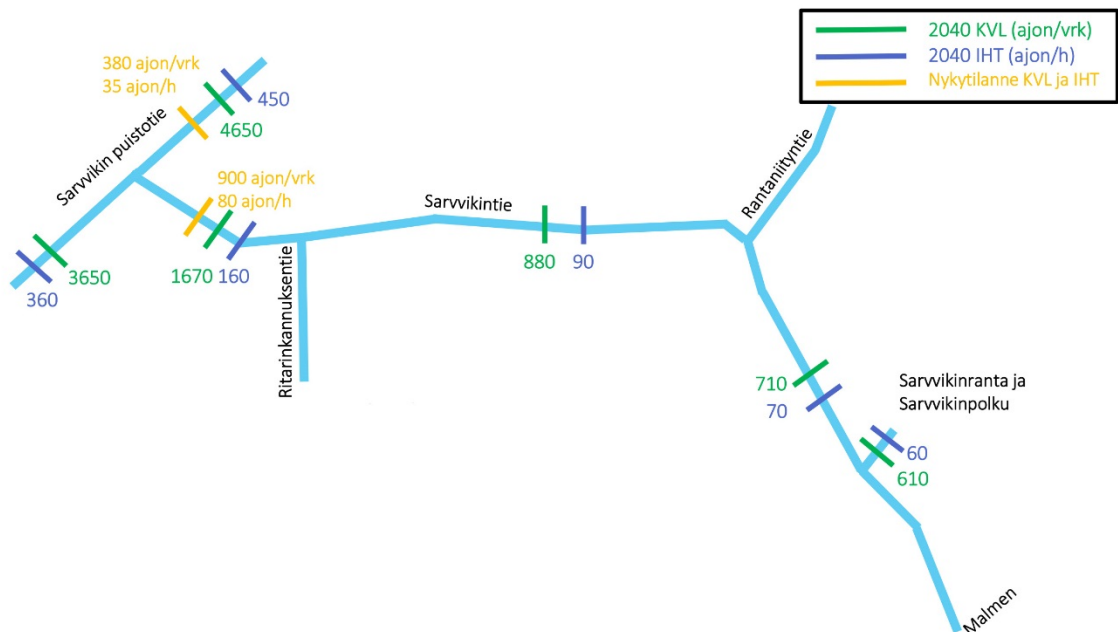
Ruoppauksen ja mahdollisen vesialueelle tapahtuvan ruoppausmassojen läjityksen yhteydessä ilmenee vesistön samentumista. Samalla myös pohjaeläimistö ja kasvillisuus tuhoutuvat tai häiriintyvät näillä alueilla. Haitta on kummassakin tapauksessa lyhytaikainen. Vesiliikenteen lisääntyminen saattaa vaikuttaa jossain määrin heikentävästi ranta- ja vesialueen eliöstöön ja kasvillisuuteen. Meriuposkuoriaisen (*Macroplea pubipennis*) esiintymien läheisyyteen ei kohdistu rakentamistoimenpiteitä.

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

Asemakaavaratkaisu on Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 ja Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 tavoitteiden mukainen. Sarvikinranta kytkeytyy osaksi Kirkkonummen ja Espoon keskeistä Länsiväylän asumisvyöhykettä ja samalla Sarvikin asuinalueita. Maankäytön tehostuessa paranevat samalla palveluiden ja joukkoliikenteen järjestämisen edellytykset.

Suunnittelualueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti perusteltua, koska se sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen vaikutusalueella. Asemakaavaehdotusvaiheessa tutkitaan, onko kunnallistekniikka riittävä asemakaavan muutoksen mukaiselle rakentamiselle.

Kaava-alueelta tehtiin liikenteen toimivuustarkastelu (asemakaavaa varten laaditut selvitykset, numero 3, Sito Oy, 2017). Alueelta laskettiin liikennetuotos ja mallinnettiin liikenneverkko sekä ajoneuvokäyttäytyminen. Alueen tuottama keskivuorokausiliikennemäärä (KVL) on 610 ja iltahuipputunnin (IHT) liikennemäärä on 60. Osuus lähialueen liikenneverkon (Sarvikinpolun, Sarvvikintien ja Sarvikin puistotien väliset liittymät) liikenteestä vuorokausitasolla on 13 %.



Kuva 4.5. Liikennetuotos Sarvikinrannassa ja lähialueen liikenneverkossa

Asemakaavan toteutuminen lisää liikennettä Sarvikin alueen katuverkostossa. Liikenteen toimivuusongelmia ei kuitenkaan synny tiedossa olevan maankäytön toteutumisen myötä. Toimivuustarkastelun perusteella koko verkon palvelutaso on erinomaisella tasolla (palvelutaso A). Sarvikin alueen liittymien kuormitus on pientä, ollen pienimmillään Sarvvikintien ja Sarvikinpolun risteyksessä. Sarvikin puistotien kiertoliittymän

välityskyky riittää ennustetilanteessa hyvin. Kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi liikenneturvallisuuteen.

Sarvikinrannan asemakaavan muutos ja sen aiheuttama liikenteen lisääntyminen ei edellytä Sarvikintielle tai muille kaava-alueen ulkopuolisille kaduille muutoksia, esimerkiksi lisäkaistoja kääntyvälle liikenteelle.

Asuinalueen toteuttaminen parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä, jotka ovat nykyisellään kohtalaisen hyvät.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella on merkittävä vaikutus Espoonlahden maisemakuvaan. Asuinkerrostalokortteli ja pienvenesatama näkyvät selvästi Kivenlahteen ja Länsiväylälle ja muuttavat aiemmin lähes rakentamattomana näyttäytyneen rantakallion tehokkaasti rakennetuksi asuinkortteliksi. Puustoa poistetaan rakennettavilta alueilta, mikä muuttaa aluetta avoimemmaksi.

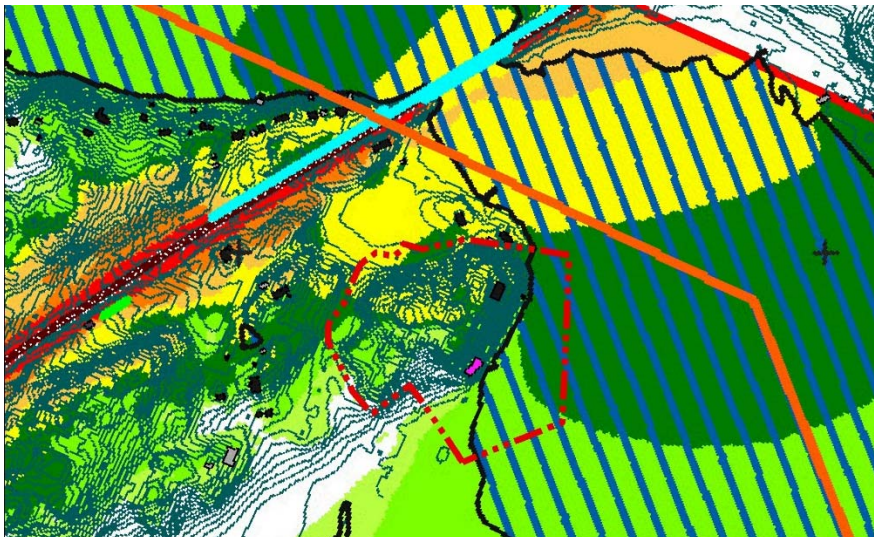
Kaava-alueen pohjoisosassa on kiinteä muinaisjäännös, johon suunnitellulla maankäytöllä ei ole vaikutuksia.

Asuinkerrostalokorttelin paikalta puretaan kaksi edustusaunarakennusta, joilla ei ole merkittävää kulttuurihistoriallista arvoa.

Alueelle laaditaan kaavaehdotusvaiheessa lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, jolla ohjataan mm. julkisivuperiaatteita, materiaaleja, värytystä, korttelipihojen suunnittelua sekä julkisten alueiden toteuttamista.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Länsiväylän ajoneuvoliikenne aiheuttaa alueella meluhaittaa. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason päivä- ja yöohjearvot ylittyvät paikoin kaava-alueella. Länsiväylän liikennemelua voidaan osittain torjua suunnitellulla rakennusten massoittelulla.



Kuva 4.6. Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq, 7-22}$ (ote maanteiden meluselvityksestä 2012, Kt 51 Kirkkonummi, Sito Oy 2012). Sarvikinrannan asemakaava-alue on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

Asuntojen sisätilat asuinrakennusten rakenteilla suojataan ajoneuvoliikenteen melulta siten, että Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot sisällä eivät ylitä.

Tärkeimmät leikki- ja oleskelualueet voidaan sijoittaa melulähteeseen nähden melusuojaan rakennusten taakse.

Alueelta laadittiin varjoanalyysi 2016, jossa on mallinnettu varjostus keväällä, kesällä ja talvella. Kesällä suunniteltu rakentaminen ei aiheuta varjostusta läheisiin rakennuksiin. Keväisin ja kesäisin varjostusta voi esiintyä lähimmässä asuinrakennuksessa noin kello 11.00–13.30 välisenä aikana. Suunniteltu rakentaminen ei lisää oleellisesti varjostusvaikutuksia. Nykyisellään puusto varjostaa lähialueen rakennuksia tiettyinä ajankohtina, ja rakentaminen ei muuta tilannetta oleellisesti.

Varjoanalyysi on esitetty liitteessä 11.

4.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on esitetty liitteessä 3.

4.8 Nimistö

Olemassa oleva nimistö säilyy entisellään. Uusi nimistö annetaan asemakaavaehdotusvaiheessa. Alueen oleva nimistö on seuraava (ruotsinkielinen nimi suluisissa):

Kadut

- Sarvikinpolku (Sarvikisstigen)

Kevytliikenneväylät

- Grännäsinpolku (Grännässtigen)
- Siltarannanpolku (Brostrandsstigen)

Lähevirkistysalueet

- Grännäsinpuisto (Grännäsparken)
- Kaislaniitty (Vassängen)

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Sarvikinrannan havainnekuva on kaavaselostuksen liitteenä (liite 4). Rakentamisen ilmettä ja laatutasoa on kuvattu lisäksi perspektiivi- sekä julkisivu- ja leikkauskuvilla (liitteet 5, 6 ja 7). Asemakaavaehdotusvaiheessa kaava-alueelle laaditaan lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, jossa esitetään tarkempia suunnitelmaratkaisuita sekä kortteli-että yleisille alueille mm. kaupunkikuvan, pihojen toteutuksen ja hulevesiratkaisuiden suhteen.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Sarvikinrannan toteuttaminen alkaa uuden kadun ja sen kunnallistekniikan rakentamisella. Mahdolliset laajemmat toimenpiteet kunnallistekniikan verkostossa selvitetään asemakaavaehdotusvaiheessa. Uuden asuinpientalokorttelin ja asuinkeuhkotalokorttelin toteutusaikataulut ovat toisistaan riippumattomia ja asuinpientalokorttelin voidaan toteuttaa jo ennen uuden kadun rakentamista, jos kunnallistekniikan suhteen ei tule esteitä.

Asuinkeuhkotalokorttelin toteuttaminen on sidoksissa rantareitin toteuttamiseen. Pienvenesatama ja liikerakennusten kortteli voivat toteutua riippumatta asuinkeuhkotalokorttelin aikataulusta.

Asuinkerrostalokorttelin ja sen pysäköintilaitoksen mahdollinen vaiheittainen toteuttaminen selvitetään asemakaavaehdotusvaiheessa. Vaiheittaisessa toteutuksessa tulee huomioida mm. pihojen suojautuminen liikennemelulta, esteettömät ja muut kulkureitit sekä hulevesien käsittely.

5.3 Toteutuksen seuranta

Vastuu julkisten alueiden, kuten katualueiden ja lähivirkistysalueiden ylläpidosta ja siisteydestä on kunnalla.



KIRKKONUMMEN KUNTA

SARVVIKINRANNAN ASEMAKAAVA

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