

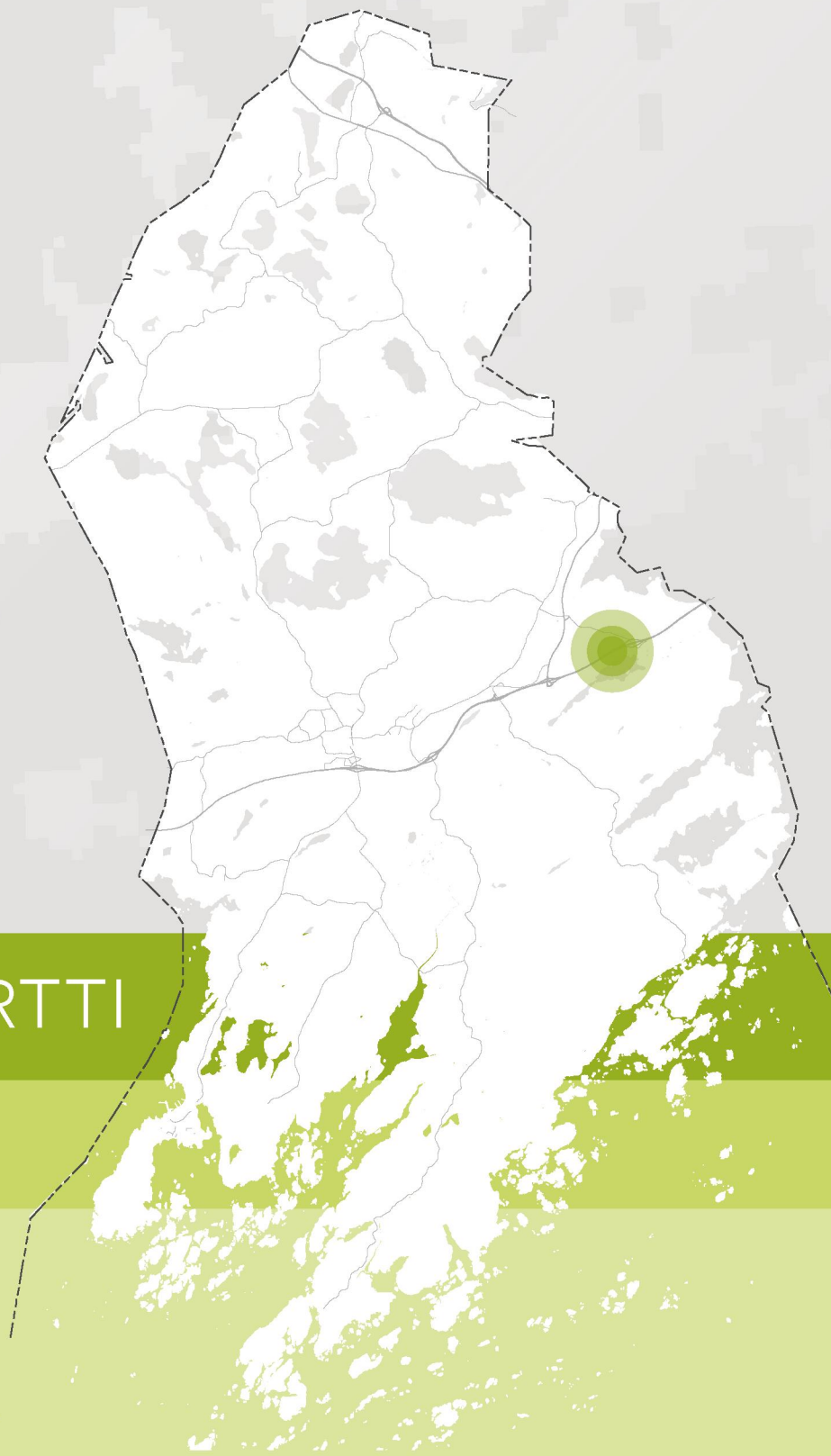
KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

HANKENUMERO 34500

SARVVIKINPORTTI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS

joka koskee 11.5.2017 päivättyä kaavakarttaa

Kunta **Kirkkonummi**

Kaavan nimi **SARVVIKINPORTIN ASEMAKAAVA JA
SARVVIKIN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Sarvviikinportin asemakaavassa muodostuvat korttelit 2221-2222, 2225-2227, 2231, 2250-1153 sekä niihin rajoittuvat katu-, virkistys-, suojaviher-, vesi-, sekä pysäköintialueet.

Sarvviikin asemakaavan muutos koskee Sarvviikin asemakaavan kortteleita 2221-2222, 2225-2227 ja 2231 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheralueita



Laatija Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Mikko Rusanen, mikko.rusanen@aa-r.fi
Noora Lahdenperä, noora.lahdenpera@aa-r.fi

Vireilletulo Kuulutus 27.11.2015

Käsittelyt Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 22.10.2015 § xx, 15.6.2016 § xx

Asemakaavaluonnos
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 10.12.2015 § xx, 25.8.2016 § xx

Asemakaavaehdotus
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 11.5.2017
Kunnanhallitus

Asemakaavan hyväksyminen
Yhdyskuntatekniikan lautakunta
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

Hankenumero 34500

Piirustukset Asemakaava, nro 3292
Havainnekuva, nro 3293

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1.	TIIVISTELMÄ	4
1.1	Kaavan sisältö	4
1.2	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.3	Kaavan toteuttaminen	5
2.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Kaavan tarkoitus	6
2.2	Suunnittelualueen kuvaus	6
2.2.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.2.2	Luonnonympäristö	7
2.2.3	Rakennettu ympäristö	9
2.2.4	Maanomistus	12
2.3	Suunnittelutilanne	12
2.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
2.3.2	Maakuntakaavat	12
2.3.3	Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050	13
2.3.4	Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040	14
2.3.5	Kirkkonummen yleiskaava 2020	15
2.3.6	Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaava	16
2.3.7	Asemakaavat	17
2.3.8	Muut kaava-alueita koskevat päätökset, suunnitelmat ja selvitykset	17
3.	SUUNNITTELUN VAIHEET	18
3.1	Asemakaavasunnittelun tarve	18
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	18
3.2.1	Osalliset	18
3.2.2	Vireille tulo	18
3.2.3	Päätöksentekovaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
3.2.4	Viranomaisyhteistyö	22
4.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
4.1	Suunnitteluratkaisut	23
4.1.1	Lähtökohtaiset tavoitteet	23
4.1.2	Suunnitteluprosessin aikana täsmentyneet tavoitteet	24
4.2	Asemakaavan sisältö	25
4.3	Mitoitus	27
4.4	Kaavaehdotuksen vaikutukset	28
4.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
4.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	30
4.4.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin	32
4.4.4	Vaikutukset talouteen	32
4.4.5	Ympäristön häiriötekijät	32
4.4.6	Yhteenvedo	34
4.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	33
4.6	Nimistö	35
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
5.1	Kaavan toteuttamista ohjaavat suunnitelmat	36
5.2	Toteuttamisen ajoitus	36

LUETTELO KAAVASELOSTUKSEN LIITTEISTÄ:

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Asemakaavakartta ja -määräykset
Liite 3	Havainnekuva
Liite 4	Katujen yleissuunnitelmat
Liite 5	Hulevesien hallintasuunnitelmat
Liite 6	Näkymät kortteleista 2251, 2252 ja 2231
Liite 7	Sarvikin kaavamuutosalue: hulevesi-, lumitila- ja pelastuskaaviot

LUETTELO KAAVAN LIITTEISTÄ:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Sarvikinportti, Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje
- Luontoselvitykset:
 - Liito-orava-selvitys, Sundsberg Kirkkonummi (Sito Oy, tarkistettu 23.11.2016.)
 - Liito-orava-selvitys, Sarvikinportti, muistio (Ramboll Finland Oy, 2015)
 - Kurkirannan täydentävä luontoselvitys (Ramboll Finland Oy, 2013)
 - Finnträskin asemakaavan luontoselvityksen tarkistus (Sito Oy, 2013)
 - Kurkiranta (Finnträsk) luontoselvitys (Sito Oy, 2012)
 - Kurkirannan lepakkoselvitys (Keiron Oy, 2012)
- Muinaisjäännösinventoinnit:
 - Kurkirannan kaava-alueen muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy, 2013)
- Meluselvitys (Ramboll Finland Oy, tarkistettu selvitys 2017)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIÄ JA LÄHDEMATERIAALEISTA:

- Vesihuollon yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy 2017)
- Sarvikinportin liikenteen toimivuustarkastelut (Ramboll Finland Oy 2015-16)
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (2015)
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2015 (HSL, 2015)
- Helsingin seudun asuntostrategia (2015)
- Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 (Pöyry Finland Oy, 2014)
- Helsingin seudun MAL-aiesopimus (2012)
- KUUMA-kuntien yhteinen kehityskuva (2012)
- KUUMA-kuntien pientaloasumishanke (2012)
- Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan kaupallinen selvitys (2012)
- Model 2020 liikenteen ja maankäytön visio, Sundsberg (Sito, 2011)
- Kirkkonummen palveluverkkoselvitys 2025 (2011)
- Kirkkonummen linjastosuunnitelma (2011)
- Kantatien 51 uudet liikennejärjestelyt (2001-2007)
- Kirkkonummen kunta- ja palvelustrategia (2006)
- Finnträsk-järven veden laadun seurantaraportit
- Sarvikin asemakaava (2005) / Sarvikin laatu- ja ympäristöohje (2004) / Sarvikin katuverkon yleissuunnitelmakartta (2008)

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavan sisältö

Suunnitteluala sijaitsee itäisellä Kirkkonummella Länsiväylän eteläpuolella, rakenteilla olevan Sarvikin asuinalueen ja Inkilänporttiin asemakaavoitettavan kaupallisten palveluiden keskittymän välissä. Osalla suunnittelualuetta on voimassa Sarvikin asemakaava, jota muutetaan. Asemakaava-alueen laajuus on noin 73 hehtaaria. Sarvikin asemakaava-alueella katu- ja kunnallistekninen rakentaminen on käynnissä, muutoin suunnitteluala on rakentamaton lukuun ottamatta yhtä asuinrakennusta.

Sarvikinportin asemakaavan toteuttaminen tukee myöhemmin suunniteltavan Sundsbergin lähipalvelukeskuksen kehittämistä. Kaava-alue kuuluu Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 (kunnanvaltuuston hyväksymä 4.5.2015, § 37) kehitettäviin alueisiin.

Suunnittelun tarkoituksena on ollut tutkia Länsiväylän eteläpuolelle tavoitellun uuden asuinrakentamisen määrää ja laajuus suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan ja Finnräskin maisema- ja luontoarvoihin. Asuinrakentamisen sijoittuminen alueelle edellyttää poikkeamista yleiskaavasta, mutta Sarvikin eritasoliittymän ympäristön kaupunkirakenteen kehittäminen on Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 tavoitteiden mukaista.

Kaavaluonnoksessa on tutkittu kerrostalovaltaisen asuinalueen sijoittamista Länsiväylän eteläpuolelle Sarvikin eritasoliittymän itä- ja länsipuolelle. Tavoitteena on jatkaa Sarvikin kaavoitettua asuinalueita länteen, Finnräsk-järven rantamaisemaan. Samalla alueen virkistyskäytön mahdollisuuksia parannettaisiin. Asuinrakentaminen mahdollistaa noin 1200 uutta asukasta. Finnräsk-järven ranta-alue tullaan säilyttämään yleisessä virkistyskäytössä. Suunnitelmassa on varattu paikka lähikaupalle sekä huolto- tai liikenneasemalle. Lähikauppa edellyttää vaikutusalueellaan noin 3000 asukasta. Sarvikin, Sarvikinkallion ja Sarvikinportin asemakaavojen yhteenlaskettu väestömäärä asettuu noin 3000 asukkaan tuntumaan luoden edellytykset lähikaupan sijoittumiselle Sarvikiin.

Sarvikin asemakaavan muutosalueen osalta nykyinen pientalovaltainen rakentaminen muutetaan kerrostalorakentamiseksi ja tehostetaan maankäyttöä Sarvikin liittymän tuntumassa. Kaavamutoksella luodaan myös edellytykset uuden oppimiskeskuksen rakentamiselle Sarvikin alueelle, sillä nykyistä koulukorttelia laajennetaan merkittävästi. Kaavamutos laaditaan muuttamatta nykyisten korttelialueiden rajoja. Asuinrakennusoikeus nousee muutettavasta asemakaavasta vähäisesti eli noin 4300 k-m².

Hulevesien hallintaan ja laatuun kiinnitetään erityistä huomiota: uuden maankäytön toteutumisen edellytyksenä on, että Finnräskin veden laatu ei tule heikentymään. Kaavatyön yhteydessä huomioidaan myös Länsiväylän pohjoispuolelle kaavoitettavan työpaikka-alueen vaikutus pintavesiin. Maankäyttöratkaisut huomioivat virkistys- ja viheryhteydet ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä alueen luontoarvot.

1.2 Kaavaprosessin vaiheet

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä hyväksyttiin kunnanhallituksessa 17.4.2013 Kurkirannan asemakaavan nimellä. Päivitetty käynnistämissopimus Sarvikinportin asemakaava-nimellä hyväksyttiin kunnanhallituksessa 13.10.2014. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 22.8.2013 (§ 60, Kurkirannan asemakaava) ja hanke kuulutettiin vireille 13.9.2013. Ennen kuin kaavan valmistelu eteni kaavaluonnokseksi, muutettiin asemakaava-alueen rajausta kahteen otteeseen.

Ensimmäisen suunnitteluala-alueen muutoksen yhteydessä kaava nimettiin Sarvikinportin asemakaavaksi ja asemakaavan päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 10.12.2014 (§ 79). Sarvikinportin asemakaava kuulutettiin vireille 6.3.2015.

Kesällä 2015 ilmeni, että viereisen Sarvikin alueen voimassa olevan asemakaavan maanomistaja Sato Oy haluaa muuttaa asemakaavaa siten, että pientalorakentamiseen varatut korttelialueet voidaan jatkossa toteuttaa kerrostalorakentamisena. Muutoksen yhteydessä Kirkkonummen kunta halusi lisäksi varautua uuden oppimiskeskuksen sijoittumiseen alueelle laajentamalla voimassa olevan kaavan Y -korttelialuetta. Sato Oy toimitti alkusyksyllä 2015 kuntaan kaavamutoshakemuksen, jossa esitettiin määrättyjen kortteleiden käyttötarkoituksen muuttamista.

Kunta suhtautui aloitteeseen myönteisesti ja esitti EKE-yhtiöille, että Sarvikinportin asemakaavan kaavarajausta muutettaessa alueeseen liitetään osa Sarvikin asemakaavasta. Myös EKE-yhtiöt suhtautuivat Saton Oy:n esitykseen myönteisesti. Tämän johdosta laadittiin uusi Sarvikinportin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 22.10.2015 (§ 70). Kaavahanke kuulutettiin vireille 27.11.2015.

Kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 10.12.2015. Lautakunta päätti asettaa nähtäville voimassa olevaan yleiskaavaan perustuvan maankäyttövaihtoehdon (VE 0), jossa Sarvikinportin alueelle ei sijoittunut uutta asuntorakentamista (§ 86). Kunnanhallitus otti yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksen otto-oikeudellaan käsiteltäväksi 21.12.2015, sillä se katsoi, että yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätös oli Kirkkonummen kunnan strategian ja aikaisempien päätösten vastainen. Kunnanhallitus päätti palauttaa kaavaluonnoksen lautakunnalle uuteen valmisteluun (§ 407).

Kirkkonummen kunnan, ELY-keskuksen ja Uudenmaan liiton työneuvottelussa 17.2.2016 ELY-keskus ja Uudenmaan liitto totesivat, että VE 0 –vaihtoehtoa ei ole tarpeen enää tutkia eikä asettaa nähtäville, mikäli asemakaava-aluetta laajennetaan länteen. Tällöin laajennus sisältäisi myös Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 osoitetun Finnträsk-järven pohjoisrannan keskikohtaan sijoittuvan asumisen aluevarauksen alue (AP). Kaavaluonnoksen seuraava versio laadittiin siten, että kaava-aluetta jatkettiin lännessä Inkilänportin asemakaava-alueeseen saakka. Asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin samassa yhteydessä.

Asemakaavaluonnos käsiteltiin Yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 25.8.2016, joka päätti asettaa kaavan nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 19.9.-21.10.2016.

1.3 Kaavan toteuttaminen

Sarvikinportin itäisen osan (Sarvikin asemakaavan muutosalue) kunnallistekniikka on valmistunut vuoden 2016 alkupuolella, mahdollistaen alueen talorakentamisen suunnittelun käynnistämisen välittömästi asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Finnträsk-järven ranta-alueelle sijoittuvan uuden asuntoalueen toteuttaminen ajoittuu vuoden 2020 tuntumaan.

Sarvikinportin asemakaava mahdollistaa uuden oppimiskeskuksen toteuttamisen Sarvikiin. Sen rakentamisesta kunta päättää erikseen.

Kaavoitusaloitteen tehneiden maanomistajien lähtökohtana on toteuttaa kaavaluonnokseen perustuvaa asuntorakentamista pääosin vapaarahoitteisena omistustuotantona. Asuinrakentamisen arvioidaan kestävän 5-10 vuotta toteutuksen aloittamisesta.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on luoda Finnträsk-järven itäosan rantamaisemaan viihtyisiä asuin-alue ja laadukkaat yleiset virkistysalueet. Sarvikin asemakaavoitetun asuinalueen osalta alueen asuntotarjontaa muutetaan pientaloista kerrostaloihin ja samalla tehostetaan Sarvikin liittymän ympäristön rakentamista. Rakentaminen tukee Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa 2040 esitetyn Sundsbergin paikalliskeskuksen toteuttamisedellytyksiä. Kaavassa otetaan huomioon viher- ja virkistysyhteydet kaava-alueelta laajemmille ulkoilualueille sekä alueen luonto- ja maisemalliset arvot. Palveluiden osalta alue tukeutuu Masalaan ja kuntakeskukseen sekä myöhemmin myös rakennettavan Sundsbergin paikalliskeskuksen palveluihin. Kaavamutoksella mahdollistetaan uuden oppimiskeskuksen ja asukkaita palvelevan lähikaupan rakentaminen Sarvikin alueelle.

Suunnittelun keskeisenä tarkoituksena on ollut tutkia Länsiväylän eteläpuolelle uuden asuinrakentamisen sijoittumista ja määrää sekä esittää perusteita yleiskaavasta poikkeavaan maankäyttöratkaisuun. Alueelle on tarkoitus osoittaa kerrostalorakentamista ja siirtää asuntorakentamisen painopiste moottoritien liittymää lähimpänä olevalle vyöhykkeelle. Voimassa olevassa yleiskaavassa Länsiväylän eteläpuolelle on osoitettu pientalorakentamista asemakaavoitettavan alueen länsiosaan. Kunnan tavoitteena on aluetta koskevien maankäytön suunnitelmien toteutuminen. Alue sisältyy Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 kehittämisalueeseen ja kuuluu Kirkkonummen kehityskuvassa 2040 Sundsbergin paikalliskeskuksen tehostuvan maankäytön alueeseen.

2.2 Suunnittelualueen kuvaus

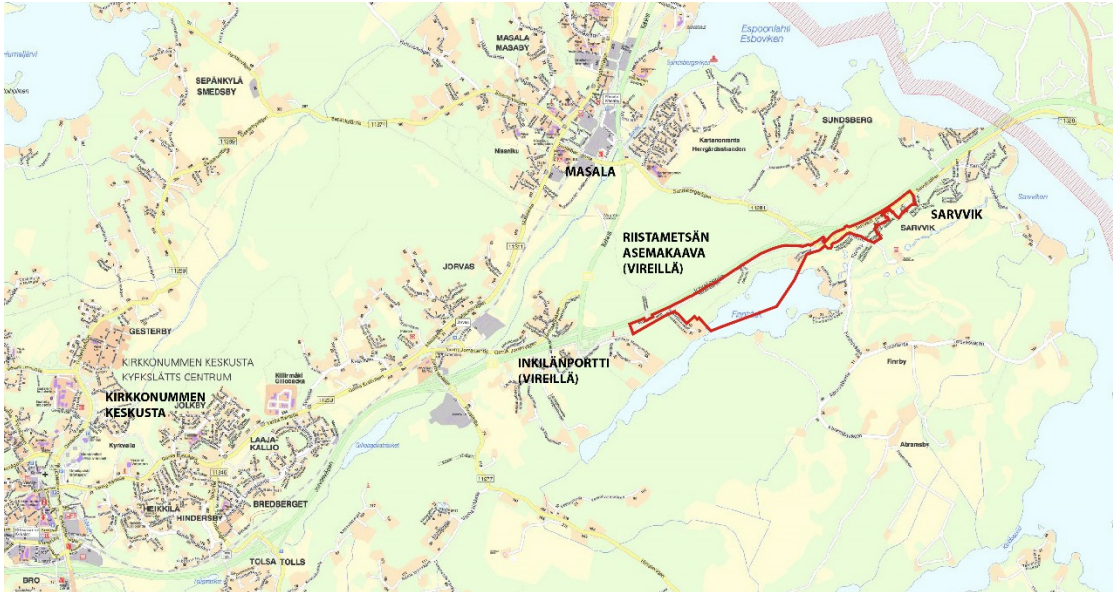
2.2.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 1. Näkymä Finnträsk-järven itäosasta kohti länttä.

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen itäosassa Länsiväylän eteläpuolella Finnträsk-järven itäpäässä, noin kahden kilometrin päässä Masalan taajamakeskuksesta, jossa sijaitsee myös rautatieseisake. Alue sijoittuu liikenteellisesti edullisesti Sarvikin eritasoliittymän tuntumaan olleen sijainniltaan yksi kunnan parhaimmista joukkoliikenteellä saavutettavista alueista. Sarvikinportin asemakaava on siten otollinen asumiselle kehitettävä vyöhyke. Suunnittelualue on nykyisellään kahta asuinkiinteistöä lukuun ottamatta rakentamaton, lisäksi kaavamutosalueella on katu- ja kunnallistekniikan rakentaminen käynnissä.

Suunnittelualue käsittää idässä osan Sarvikin noin 2000 asukkaan asemakaava-alueesta, länsipuolella sijaitsee suunnitteilla oleva Inkilänportin kaupallisen keskittymän alue. Etelässä kaava-alue rajautuu Finnträsk-järveen, kaavamutosalue käsittää muutamia nykyisen Sarvikin asemakaavan kortteleita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 73 hehtaaria.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti. Suunnittelualue rajattu punaisella.

2.2.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualueen keskiosassa sijaitsevaa yksityistä asuinkiinteistöä sekä kaavamuutosalueen katualueita lukuun ottamatta asemakaava-alue on rakentamaton.

Suunnittelualueen länsiosa muodostuu Finnräskin rantaan viettävästä, sekametsäisestä rinneestä, jonka yläosassa on kalliopaljastumia. Uomien läheisyydessä on kosteampia tulvametsiä. Rantapuusto on lehtipuuvältaista ja rannassa sijaitsee kapea ruovikkovyöhyke. Suunnittelualueen keskialueella rannassa sijaitsee silokallioalue. Lisäksi rantavyöhykettä seurailee mäntykasvuinen matala nauhamainen rantamuodostuma, joka huomioidaan puistoraittien sijoittumisella sen pohjoispuolelle. Keskiosan yksityisen kiinteistön alue käsittää sekametsää, avokallioalueen ja hoidettuja viheralueita. Suunnittelualueen itäosan kaavamuutosalue on pienipiirteistä ja vaihtelevaa, varttuneen sekametsän aluetta. Alueen maisemakuva on alkanut jo muuttua Sarvikin asemakaava-alueen rakentamisen myötä. Välittömästi kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Sarvikin golfkenttä.

Maastonmuodot ja maaperä

Länsiväylän eteläpuolella suunnittelualueen maasto viettää kohti Finnräskiä, korkeimman kohdan sijaitessa noin +40 metrin korkeudella merenpinnan yläpuolella. Finnräskin järven pinta on +21.7 metrin korkeudella merenpinnan yläpuolella. Maaperä suunnittelualueella on kalliota ja hiekkamoreenia.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaava-alue rajautuu osin Finnräskin järveen. Finnräsk on matala ja kapea, pitkäomainen 76 ha suuruinen järvi, ja sen vedenpinta on +21.7 metriä merenpinnan yläpuolella. Järvi on nykytilanteessa luokiteltu keskinkertaisesti reheväksi ja järven ekologinen tila hyväksi (2013). Suunnittelualueen keskivaiheilla kulkee perattu oja, joka kerää vesiä Länsiväylän pohjoispuolen suo- ja metsäalueilta sekä tien varsilta. Ojan vedenlaatu on ollut heikko. (Sito Oy, 2012; Ramboll Finland Oy, 2014). Finnräsk –järven vedenlaatua tarkkaillaan kunnan ympäristönsuojelun toimesta joka toinen vuosi. Länsiväylän leventämistöistä ja Sarvikin kunnallistekniikan rakentamisesta on koitunut heikennyksiä veden laatuun. Paikallisen asukasyhdistyksen ja ELY –keskuksen yhteisessä koekalastuksessa 2016 todettiin kalakannan heikentyminen. Järvestä otetaan vettä lisäksi kaava-alueen vieressä olevan golfkentän kasteluun.

Luonnonarvot

Alueen osalle, jolle tehdään kokonaan uusi asemakaava, on laadittu useita luontoselvityksiä ja niiden täydennyksiä vuosina 2012-2016. Selvitykset on erikseen laadittu myös liito-oravista ja lepakoista. Kaava-alueen länsiosaa sivuaa maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteys. Yh-

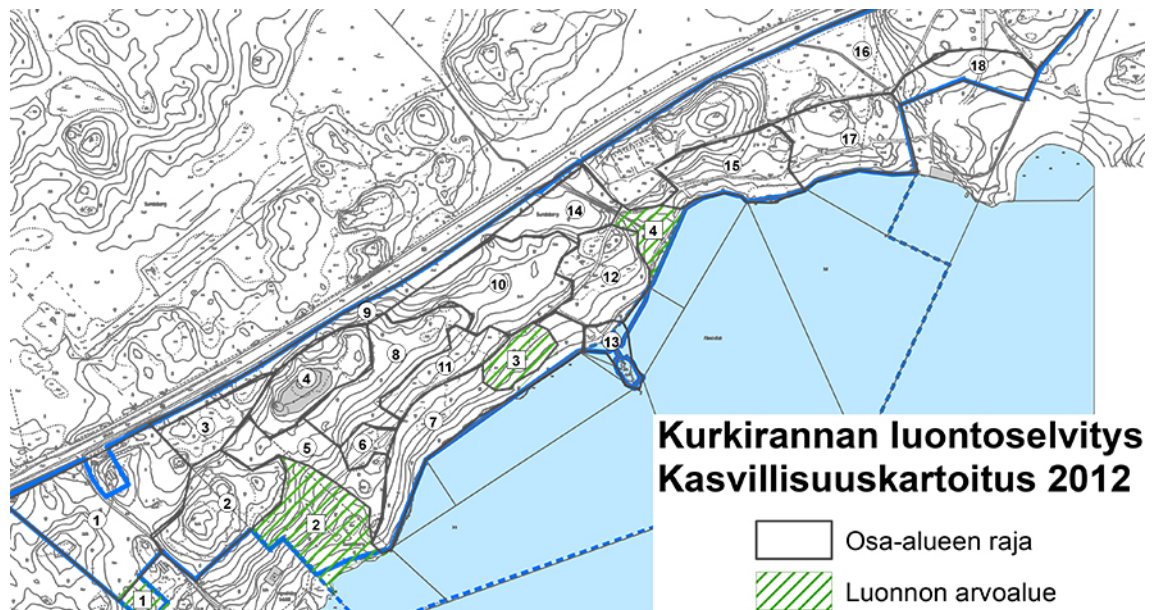
teys on osa Porkkalanniemen ja Kirkkonummen keskiosan viheralueiden välistä ekologista yhteyttä.

Sarvikin kaavamuutosalueen luonnonolot on selvitetty Sarvikin asemakaavoituksen yhteydessä. Koska muutokset kohdistuvat jo rakentamiseen kaavoitetuille korttelialueille, ei uusia selvityksiä ole ollut tarpeen tehdä.

Liito-oravaselvitys on päivitetty 23.11.2016. Selvitysalue on kattanut asemakaava-alueen lisäksi alueita kaavan länsipuolelta sekä Länsiväylän pohjoispuolelta. Selvityksen perusteella liito-oravalla ei ole vaikutusta asemakaava-alueen maankäyttöön.

Luonnonsuojelullisesti tai monimuotoisuuden kannalta merkittävät kohteet

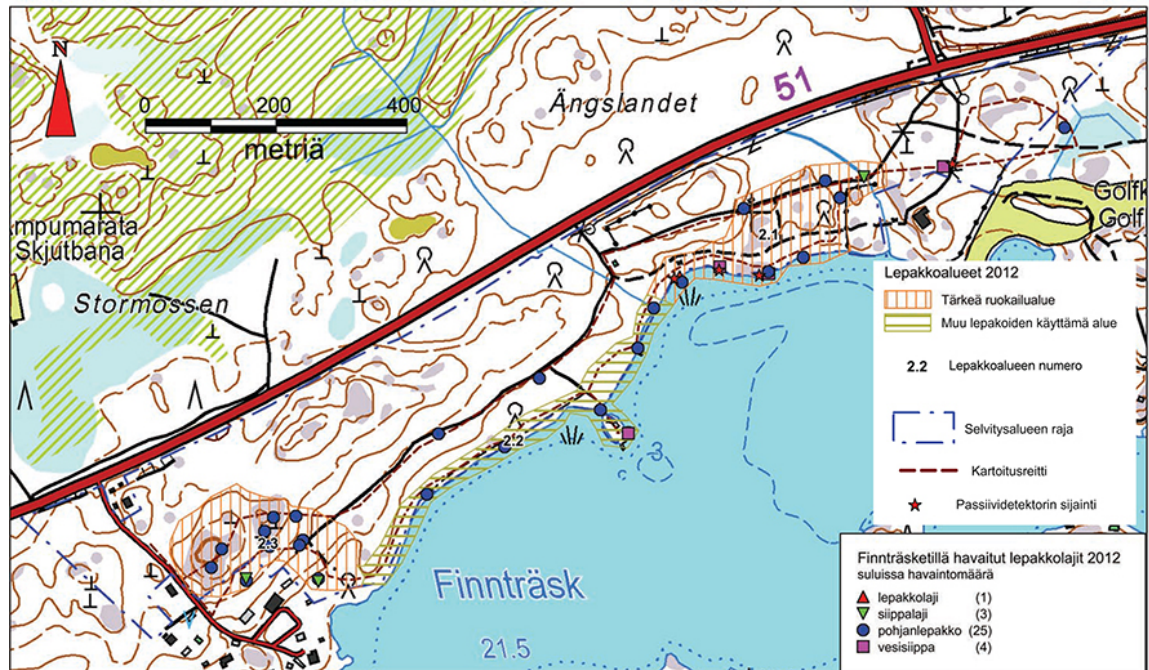
Suurella osalla aluetta ei ole erityisiä luontoarvoja. Asemakaava-alueen keski- ja länsiosassa sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti arvokkaita kohteita: saniaislehto ja rantalehto (kuvan 3 kuvio 2), keskiravinteinen lehto (kuvan 3 kuvio 3) sekä tulvametsä (kuvan 3 kuvio 4).



Kuva 3. Suunnittelualueen länsiosan luontokohteet (selvitysalue on kaava-alueetta laajempi). Kuvio numero 4 käsittää suunnittelualueella sijaitsevan, paikallisesti arvokkaan tulvametsän. Kuva: Sito Oy, 2012.

Lepakot

Finnträskin ranta-alueella on tehty havaintoja pohjanlepakoista ja siipoista. Suunnittelualueen keskiosassa sekä länsiosassa sijaitsevat kaksi lepakoille tärkeää saalistus- ja ruokailualueita, jotka on katsottu kuuluvaksi arvoluokkaan II (Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen mukainen luokitus). Alueilla ei ole suoraan luonnonsuojelulain suojaa, mutta alueiden arvo tulee huomioida maankäytössä EUROBATS-sopimuksen nojalla. Saalistusalueiden välillä rantaviivan tuntumassa sijaitsee muu lepakoille tärkeä alue (arvoluokka III). (Keiron Oy, 2012).



Kuva 4. Lepakoiden tärkeät ruokailualueet (ruskea pystyviivoitus) ja muu lepakoiden käyttämä alue (vihreä vaakaviivoitus). Kuva: Keiron Oy, 2012.

2.2.3

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, väestön rakenne ja kehitys

Asemakaava-alue on osa Kirkkonummen tärkeintä, rantarataan ja Länsiväylään tukeutuvaa, kasvuvyöhykettä. Joukkoliikenteen palvelutason puolesta suunnittelualue on sijainniltaan yksi Kirkkonummen parhaista. Noin kahden kilometrin päässä kaava-alueesta sijaitsee Masalan aluekeskus. Suunnittelualan itäpuolelle rakentuu Sarvikin asuinalue (osin kaavamuutosaluetta). Suunnittelualueella sijaitsee nykyisellään kaksi asuinalueita.

Kirkkonummi kasvaa voimakkaasti. Vuoden 2016 lopussa kunnassa on hieman yli 39 000 asukasta ja vuoden 2030 ennuste on kunnan väestösuunnitteen mukaan 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, mutta ikäihmisten ja yksinelävien suhteellinen määrä kasvaa nykytilanteesta huomattavasti lähivuosikymmeninä. Niinpä pienten talouksien määrä kasvaa nopeasti myös Kirkkonummella. Lisäksi eläkkeelle jäävien suurten ikäluokkien määrä on merkittävä.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella ei nykyisin ole palveluita tai työpaikkoja. Itäisen Kirkkonummen aluekeskuksessa Masalassa on hyvä lähipalvelutarjonta (etäisyys suunnittelualueelta noin 2 km). Etäisyys kuntakeskuksen palveluihin on noin 7,5 km ja Espoon Kivenlahteen noin 5 km. Asemakaava-alueen itäosassa Sarvikin asemakaava-alueella (osin kaavamuutosaluetta) on osoitettu varaukset koululle ja päiväkodille. Inkilänporttiin on suunnitteilla seudullinen kaupallisten palveluiden alue.

Kaupunki- ja maisemakuva

Asemakaava-alue on pääosin rakentamatonta. Suunnittelualueen länsiosaa on Länsiväylän eteläpuolella ilmeeltään metsäinen ja Finnräsk-järvi piiloutuu Länsiväylän suuntaan metsän taakse. Sarvikinportin eritasoliittymä toimii alueelle saapumisen maamerkinä.

Virkistys

Asemakaava-alueen länsiosaa käytetään nykyisin virkistykseen, alueella kulkee reittejä ja polkuja ja siellä sijaitsee epävirallinen uimapaikka. Suuri osa alueesta altistuu kuitenkin Länsiväylältä tulevalle melulle. Asemakaava-alueen itäpuolella kaava-alueeseen rajautuen sijaitsee Sarvikin golfkenttä.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Sarvikinportin asemakaava-alue on hyvin ajoneuvoliikenteen saavutettavissa. Kirkkonummen keskeinen sisääntuloväylä Länsiväylä kulkee suunnittelualueen pohjoispuolella ja alueelle liitytään Sarvikinportin uuden eritasoliittymän kautta. Sundsbergintie liittyy suunnittelualueen Masalaan. Länsiväylän keskimääräinen liikennemäärä suunnittelualueen kohdalla on noin 21 900 ja Sundsbergintien liikennemäärä noin 3100 ajoneuvoa vuorokaudessa.

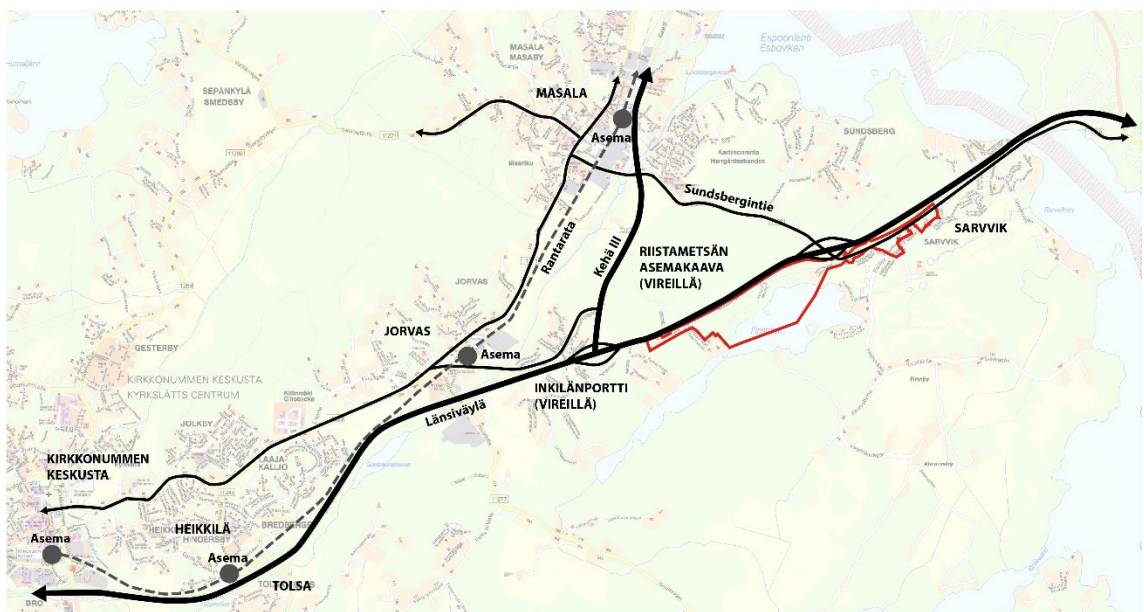
Joukkoliikenne

Sarvikinportin asemakaava-alue sijoittuu edullisesti jo olemassa olevaan joukkoliikenteen palvelutarjontaan nähden ja lukeutuu parhaiten joukkoliikenteellä saavutettaviin alueisiin Kirkkonummella.

Helsingin sekä Kirkkonummen kuntakeskuksen ja Masalan suuntiin on huipputuntien aikana 5-6 lähtöä / suunta ja arkiliikenteessä kaikkiaan 56 lähtöä / suunta. Bussiliikenne kulkee nykyisellään Länsiväylää pitkin sekä Sarvikinpuistotietä. Helsingin suunnasta bussivuorot kulkevat Sarvikin eritasoliittymän kautta edelleen joko kuntakeskukseen tai Sundsbergintietä pitkin Masalaan. Länsimetron valmistuessa alueen joukkoliikenne tulee olemaan osa metron liityntäliikennettä: Matinkylän metroasemalta kulkee päivittäinen linja Sarvikin eritasoliittymän risteysalueen kautta Masalaan ja Kirkkonummen kuntakeskukseen.

Kevyen liikenteen yhteydet

Länsiväylän eteläpuolella kulkee sen suuntaisesti yksityistie, joka toimii käytännössä osana kevyenliikenteen verkostoa Espoon ja kuntakeskuksen suuntaan. Myös Sundsbergintien vartta pitkin Masalaan päin kulkee kevyen liikenteen reitti. Reitit toimivat osana seudullista pyöräilyverkkoa.



Kuva 5. Liikenneverkko kaava-alueen ympäristössä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi pientaloa. Rakennukset eivät ole kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaitteellisen arvon kannalta merkittäviä.



Kuvat 6 ja 7. Vasemmalla: kaava-alueen itäosassa sijaitsevassa pihapiirissä on kaksi rakennusta. Oikealla: Sarvikin liittymän tuntumassa on 1980-luvulla rakennettu pientalo ja sitä ympäröivä laaja pihapiiri.

Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Sarvikinportin osalta on laadittu muinaishistoriallinen inventointi. Asemakaava-alueelta ei ole löytynyt kiinteitä muinaismuistoja. Asemakaava-alueen länsiosasta löytyi kolme Porkkalan vuokra-ajan aikaista taisteluhautavarustusta. (Mikroliitti Oy, 2013 ja 2015).

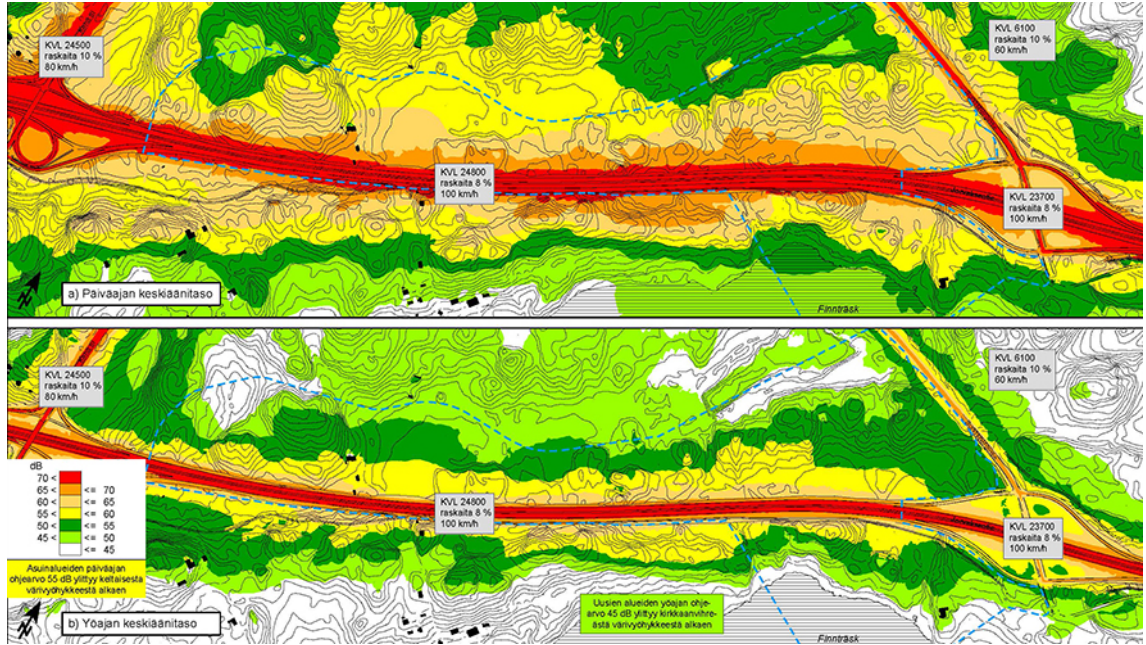
Tekninen huolto

Kaava-alueen läpi Länsiväylän eteläpuolella kulkee itä-länsisuuntainen siirtovesijohto ja -viemäri sekä Fortum Power and Heat Oy:n kaukolämpölinja. Sarvikin liittymän tuntumassa sijaitsee myös puistomuuntamo. Sarvikin asemakaavan alueella oleva katuverkko on rakennettu valmiiksi.

Sarvikin puistotien varrella, välittömästi kaava-alueen ulkopuolella, on moottoritien liittymän tuntumassa alueellinen eko-piste.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelun yhteydessä laaditun meluselvityksen ennusteen 2035 perusteella Uudenmaan maakuntakaavassa ja Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 virkistyskäyttöön osoitettujen alueiden sallitut päivä- ja yöajan ohjearvot ylittyvät suurella osin asemakaava-aluetta ilman meluntorjuntatoimenpiteitä. (Ramboll Finland Oy, 2015).



Kuva 8. Melukartat, ennuste 2035. Ylempi kuva kuvaa päiväajan keskiäänitasoa ja alempi yöajan keskiäänitasoa. Asuinalueiden päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy keltaiselta väriyöhykkeeltä alkaen ja yöajan ohjearvo 45 dB kirkkaanvihreältä väriyöhykkeeltä alkaen. Kuva: Ramboll Finland Oy, 2015.

2.2.4 Maanomistus

Suunnittelualan yksityiset maanomistajat ovat EKE-Rakennus Oy, Sato Oyj:n konserniyhtiöt, Rantasarfvik Oy ja Kirkkonummen Asunto Oy Ruusuranta.

2.3 Suunnittelutilanne

2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen valtakunnallisista alueidenkäytön tavoitteista osana maankäyttö- ja rakennuslakia. Tavoitteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslain §:ään 24 ja auttavat saavuttamaan suunnittelun avulla hyvää elinympäristöä sekä kestävää kehitystä kaava-alueella.

Tavoitteiden tarkoituksena on luoda alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle. Sarvikiinportin asemakaavaa koskevat tavoitteista erityisesti seuraavat asiakokonaisuudet: toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat. Asemakaava toteuttaa myös tarkistettuja alueidenkäyttötavoitteita (1.3.2009), joiden mukaan Helsingin seutua, maakuntakeskuksia ja maaseudun keskusten muodostamaa verkostoa kehitetään toimivan aluerakenteen runkona.

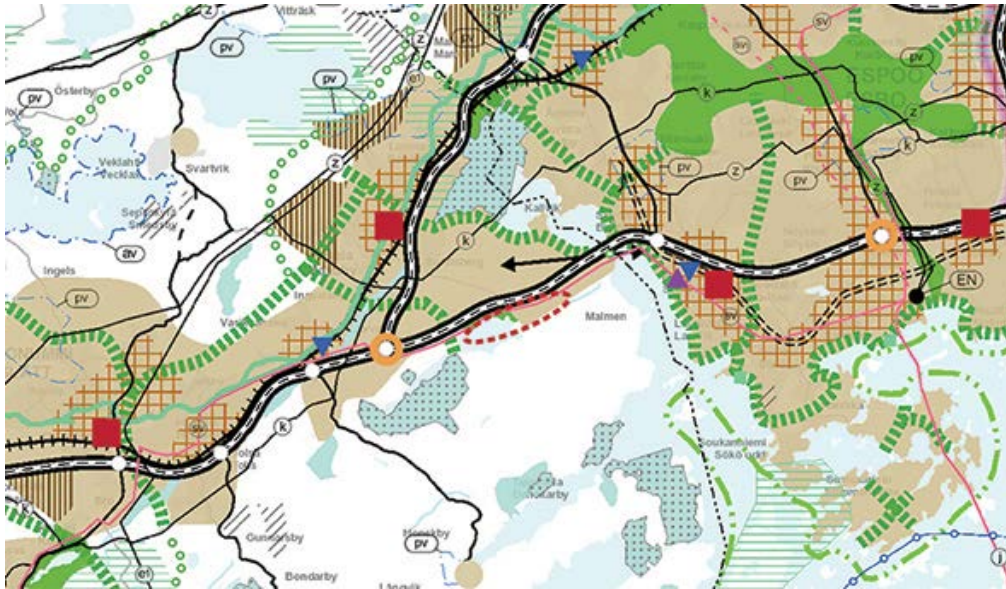
Lisäksi asemakaavaa koskevat Helsingin seudun erityistavoitteet, joiden mukaan alueidenkäytön suunnittelu tulee sijoittaa joukkoliikenteen palvelualueelle ja parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta. Suunnittelussa huomioidaan virkistyskäyttöön soveltuvat, riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.

2.3.2 Maakuntakaavat

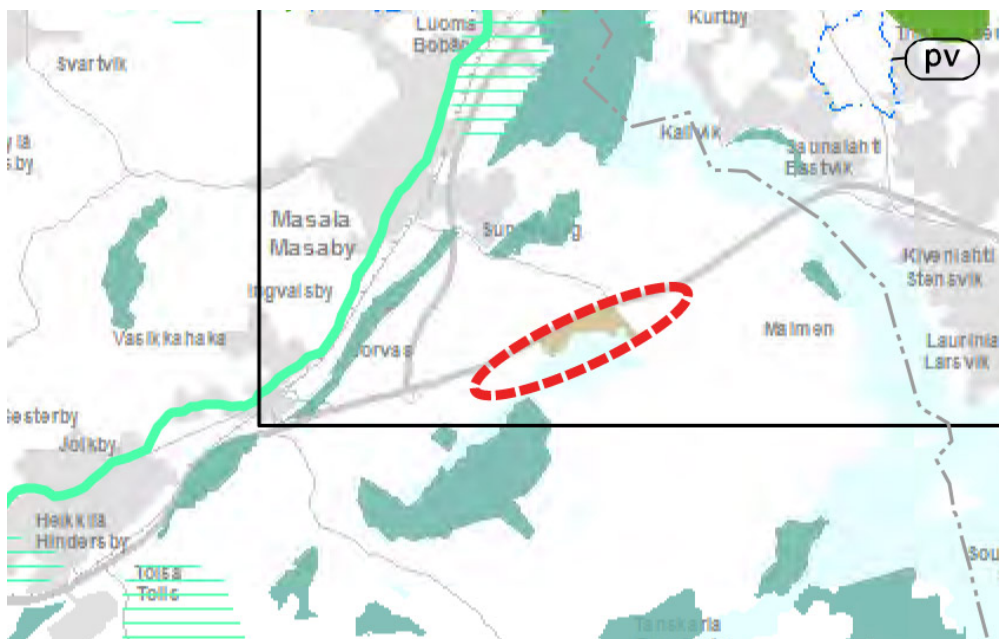
Aluetta koskee Uudenmaan maakuntakaava (ympäristöministeriö vahvistanut vuonna 2006), Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu vuonna 2010) sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu lokakuussa 2014). Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava ei koske aluetta. Vahvistetuissa maakuntakaavoissa suunnittelualan itäosa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualan länsireunalla ja -puolella on viheryhteystarve, joka on osa maakunnallisesti merkittävää ekologista yhteyttä Porkkalanniemen ja Kirkkonummen keskiosan välillä. Länsiväylän eteläpuolella Finnträsk-järven ja Länsiväylän välinen alue on osoitettu virkistysalu-

eeksi. Länsiväylän vartta pitkin kulkee siirtoviemäri. Uudenmaan 1. ja 3. vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on vireillä ja se käsittelee seuraavia teemoja: elinkeinot ja innovaatio toiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotus on ollut nähtävillä 9.11.-9.12.2016. Ehdotuksessa suunnittelualueen Finnräsk-järven pohjoispuolinen virkistysalue merkintä on poistunut ja Finnräskin itäreuna osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Kuva 9. Ote voimassaolevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla. Kuva: Uudenmaanliitto.



Kuva 10. Ote Uudenmaan 4.vaihemaakuntakaavaehdotuksesta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla. Kuva: Uudenmaan liitto.

2.3.3 Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (MASU 2050) perustuu kuntien ja valtion yhteisesti sopimaan maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimukseen 2012-2015, jossa sovittiin Helsingin seudulle laadittavasta yhteisestä maankäyttösuunnitelmasta. Suunnitelma sovittaa yhteen seudun alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä liikennejärjestelmän kehittämisperiaatteet ja ratkaisut. Helsingin seudun yhteistyökokous hyväksyi Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma

2050 ja asuntostrategian 24.3.2015. Kirkkonummen kunnanvaltuusto hyväksyi suunnitelmat 4.5.2015.

MASU 2050-työssä suunnittelualue on osoitettu sekä seudun ensisijaisesti kehitettäväksi vyöhykkeeksi 2016-2050, että kuntien muut kehittämisalueet 2016 - 2050 -vyöhykkeeksi. Lisäksi on esitetty Länsimetron jatkaminen Kirkkonummen puolelle.

- Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016 - 2050:
 - tiivistää ja täydentää nykyrakennetta,
 - on MAL-kriteerien mukaisesti erityisen hyvä alue,
 - vyöhykkeelle on perusteltua sijoittaa maankäyttöä koko suunnittelukaudella,
 - tavoitteena on ohjata vyöhykkeelle vähintään 80 % seudun asuntorakentamisesta
 - vyöhykkeelle osoitetaan ensisijaisesti kohtuuhintaista asuntotuotantoa, seudullisia investointeja sujuvan ja vastuullisen liikkumisen tukemiseksi liikennejärjestelmäsuunnitelman mukaisesti sekä muita valtion tukimuotoja asuntostrategian mukaisesti
- Kuntien muut kehittämisalueet 2016 - 2050:
 - seudullisten vyöhykkeiden ulkopuolelle jäävät alueet, joiden kehittäminen on kuntien nykyisten suunnitelmien mukaisia,
 - kriteerien mukaisesti hyvä alue,
 - tavoitteena on, että mahdollisimman suuri osa siitä asuntotuotannosta jota ei ohjata ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle, ohjattaisiin näille alueille (enintään 20 % seudun asuntotuotannosta),
 - alueen kehittäminen ei saa aiheuttaa merkittäviä seudullisia investointitarpeita eikä haitata myöhempiä seudullisen mittakaavan kehittämistä.

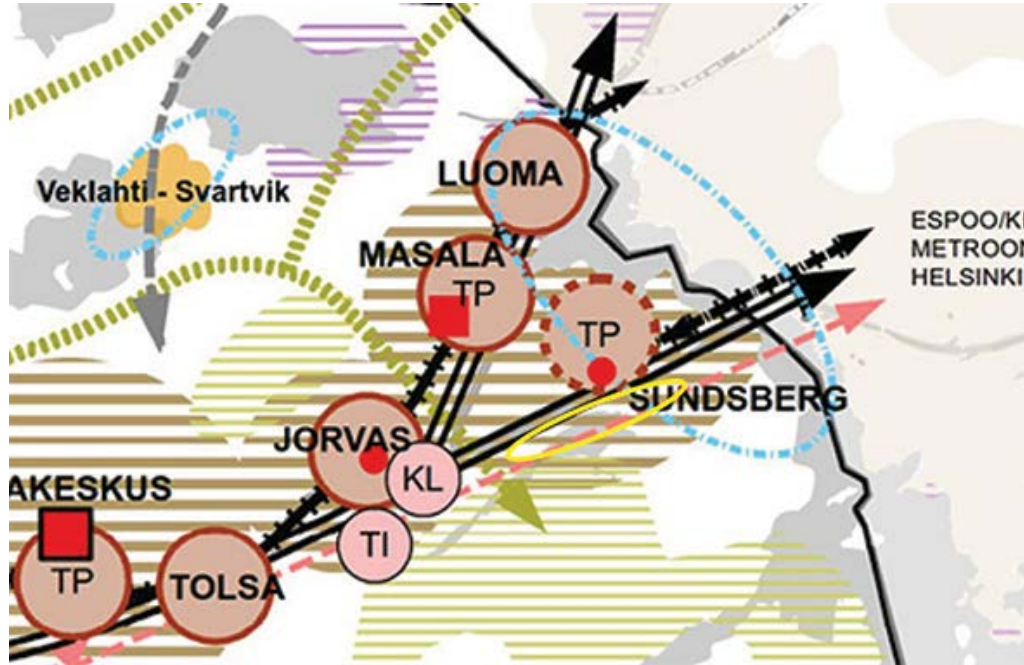


Kuva 11. Ote Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmasta 2050. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla. Ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016 - 2050 on esitetty tummemmalla ruskealla ja muut kehittämisalueet 2016 - 2050 vaaleammalla ruskealla. Violetti raidoitus esittää Länsimetron jatkamista Kirkkonummelle.

2.3.4 Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040

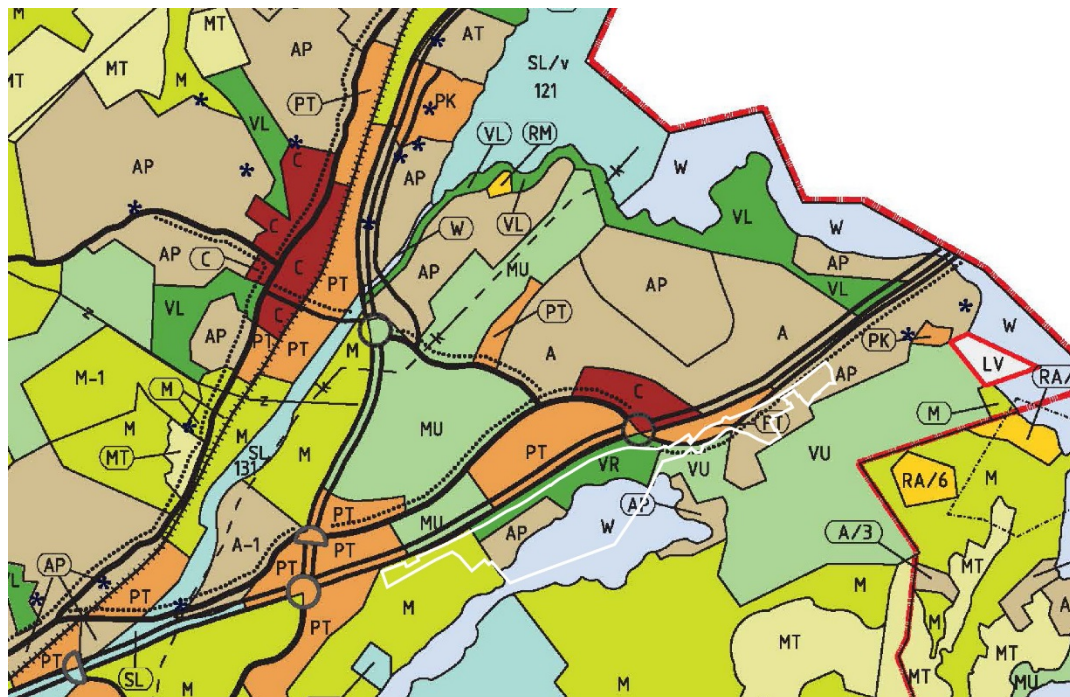
Koko Kirkkonummen kuntaa koskeva maankäytön kehityskuva 2040 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2014 (§ 73, laatijana Pöyry Finland Oy). Kehityskuva esittää kunnan maankäytön tavoiteltua kehitystä yleispiirteisesti ja periaatetasoisesti ja se on kunnan kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma. Kehityskuvalla on määritetty: kunnan kehitys- ja kasvutavoitteet vuoteen 2040 saakka, kasvun painopisteet, kasvun jakautuminen kunnan eri taajamiin ja osa-alueisiin, taajamien ja eri osa-alueiden profiilit sekä ominaispiireet. Kehityskuvalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslainmukaisia oikeusvaikutuksia.

Kehityskuvassa suunnittelualue on osa Kirkkonummen pääkasvuyöhykettä (rantaradan ja Länsiväylän vyöhyke), joka tukeutuu rantarataan ja tulevaisuudessa myös Länsimetron. Itäisen Kirkkonummen alueella on kehityskuvan mukaan 15 000 – 20 000 asukaspotentialiaali. Masala on kehityskuvassa itäisen Kirkkonummen vahvistuva aluekeskus ja Sundsberg toimii lähipalvelukeskuksena.



Kuva 12. Ote Kirkkonummen maankäytön kehityskuvasta 2040. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella. Punaisella pallolla on merkitty lähipalvelukeskus, ruskealla katkoviivalla tulevan raideliikenteen 800m aseman ympäristö, ruskealla vaakaviivalla maankäytön kehittämisen painopiste, TP-merkinnällä palveluiden sijainti, vaaleanpunaisella katkoviivalla seudullinen kevyen liikenteen yhteys ja vihreällä katkoviivalla tärkeä viheryhteys.

2.3.5 Kirkkonummen yleiskaava 2020



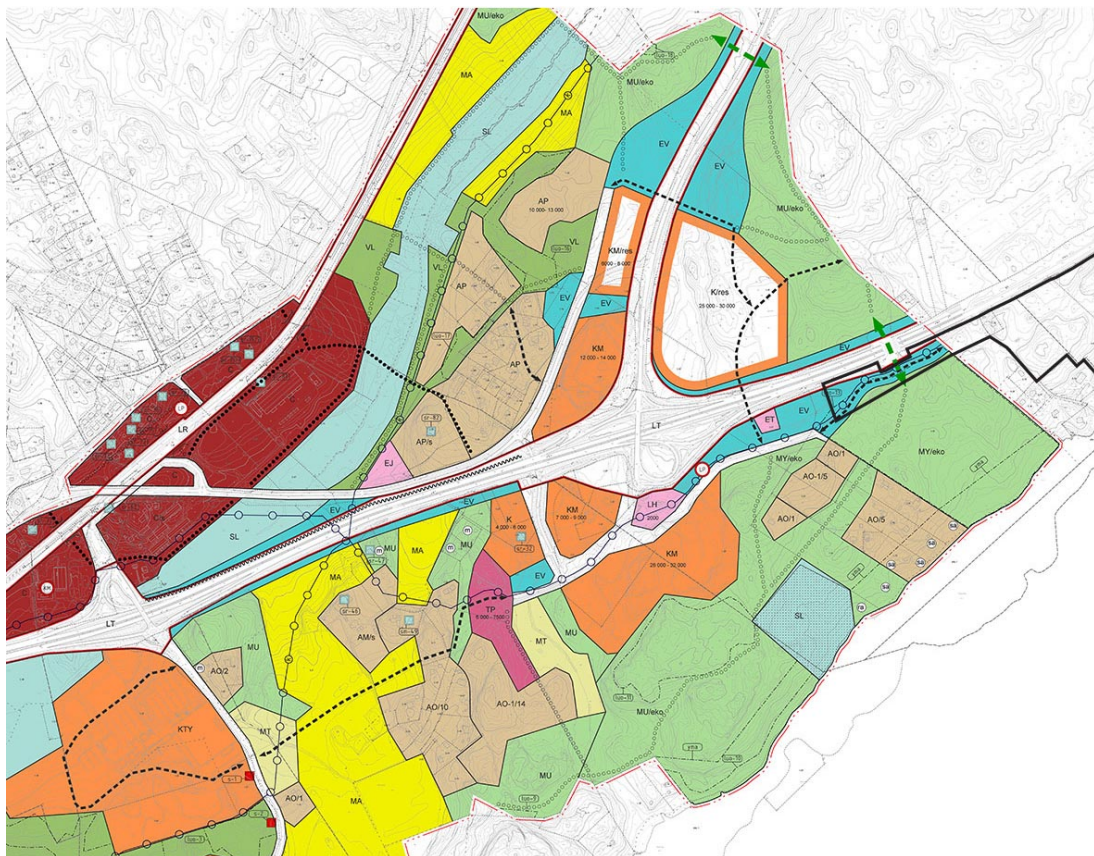
Kuva 13. Ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020. Suunnittelualue on rajattu valkoisella.

Kirkkonummen yleiskaava 2020 tuli lainvoimaiseksi vuonna 2000. Yleiskaavassa Finnräsän ja Länsiväylän välinen alue on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) sekä pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AP). Sarvikinpuistotiehen rajautuu yritystoiminnan alue (PT) sekä pientalovaltainen asuntoalue (AP). Sarvikin risteysalueen ja asemakaava-alueen koillispuolelle on osoitettu keskustatoimintojen alue (C), johon on tarkoitus toteuttaa Sundsbergin paikalliskeskus lähipalveluineen.

Kirkkonummen kaavoitusohjelmassa vuosille 2017-2021 on ohjelmoitu Sundsbergin ja Sarvikin osayleiskaavan laatimisen käynnistäminen sijoitettu ns. alempaan odotuskoriin, joka tarkoittaa hankkeen ajoittamista vuoden 2022 jälkeiseen aikaan (kunnanvaltuusto 19.12.2016, § 126).

2.3.6 Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaava

Suunnittelualueen länsipuoleisten alueiden maankäyttöä määrittelee Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaava. Sarvikinportin asemakaava ulottuu pieneltä osin tämän yleiskaavan alueelle Länsiväylän eteläreunan osalta ja sen kautta kulkee seudullisesti merkittävä ekologinen väylä (MY/eko), joka liittyy ekologiseen siltayhteyteen länsiväylän poikki. Yhteys on toteutettava tavalla, joka turvaa eläinten liikkumismahdollisuudet. Osayleiskaavassa on osoitettu myös tutkittavat tieliikenteen yhteystarpeet Inkilänportista Sundsbergin suuntaan sekä Inkilänportista nykyisen pientaloasutuksen suuntaan.



Kuva 14. Ote Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavasta. Kaavan itäosassa oleva länsiväylän suunniteltu tutkittava tieliikenteen yhteystarve on osa Sarvikinportin asemakaava-alueita.

2.3.7 Asemakaavat

Suunnittelualueen länsiosassa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Itäosassa suunnittelualue käsittää osan Sarvikin asemakaavasta (lainvoimainen 29.9.2005). Suunnittelualueen länsipuolella on vireillä Inkilänportin asemakaava.



Kuva 15. Suunnittelualueen liittyminen alueen voimassa ja vireillä oleviin asemakaavoihin.

2.3.8 Muut kaava-alueita koskevat päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

Kaavatyön yhteydessä on laadittu liikennemeluselitys, liikenteen toimivuustarkastelu, katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma, tarkastelu hulevesien vaikutuksista Finnräskin vedenlaatuun sekä hulevesien hallintasuunnitelma Ramboll Finland Oy:n toimesta.

3. SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavasuunnittelun tarve

Sarvikinportin asemakaavasuunnittelu liittyy itäisen Kirkkonummen kehittämiseen hyviin joukkoliikennedyhteyksiin tukeutuen. Suunnittelualue sisältyy Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 sekä Helsingin seudun MASU 2050-suunnitelman maankäytöltään tehostuviin alueisiin. Alue kytkeytyy rakenteilla olevaan Sarvikin asuinalueeseen.

Asemakaavahanke käynnistyi vuonna 2013 EKE-yhtiöiden aloitteesta. Kaavahanke on kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman (v. 2013 - 2017) mukainen hanke. Sittenkin alkupe räisen kaavahankkeen rajausta on tarkistettu kolmesti ja hankkeen nimi on muuttunut Sarvikinportin asemakaavaksi. Viimeisimmässä vaiheessa kaava-alue laajennettiin siten, että kaava-alue ulottuu lännessä nykyiseen pientaloalueeseen asti.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualan maanomistajat, kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja käyttäjät, alueella toimivat yhdistykset ja lähialueen asukkaat sekä eri viranomaiset, joiden toimialaa kaava koskee.

Ulkopuoliset lausunnonantajat:

Uudenmaan liitto
Uudenmaan ELY-keskus
Museovirasto
Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
Espoon seudun ympäristöterveys
Helsingin seudun liikenne (HSL)
Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
Liikennevirasto
Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
Uudenmaan riistanhoitopiiri
Fortum Distribution Oy
Fortum Power and Heat Oy
Elisa Oyj
TeliaSonera Finland Oyj

Kunnan viranomaiset:

Rakennusvalvonta
Ympäristönsuojelu
Kuntatekniikkapalvelut
Vesihuoltolaitos
Sivistystoimi
Kulttuuritoimi
Elinkeinotoimi
Perusturva
Nimistötoimikunta
Vanhusneuvosto
Vammaisneuvosto

Yhdistykset:

Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry
Kyrksläts Hembygdsförening rf
Mellersta Kyrksläts ungdomsförening rf
Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
Kyrksläts Natur och Miljö rf
Kirkkonummen yrittäjät ry
Nylands Svenska producentförbund, Kyrksläts lokalavdelning
Eteläinen metsäreviiri Oy
Finträskin alueen tiekunnat
Alueen asukasyhdistykset

3.2.2 Vireille tulo

Sarvikinportin asemakaava kuulutettiin suunnittelualan laajennuksen jälkeen uudelleen vireille 1.7.2016 yhdyskuntatekniikan lautakunnan hyväksytyä hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (15.6.2016, § 50). Vireilletulosta on ilmoitettu kunnan kotisivuilla sekä Kirkkonummen sanomissa ja Västra Nylandissa.

3.2.3 Päätöksentekovaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavoituksen käynnistäminen

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä Kirkkonummen kunnan sekä EKE-Rakennus Oy:n ja Kirkkonummen Asunto Oy Ruusurannan välillä hyväksyttiin kunnanhallituksessa 17.4.2013 Kurkirannan asemakaavan valmistelua varten. Päivitetty versio sopimuksesta hyväksyttiin 13.10.2014, kaavarajauksen ja nimen muututtua Sarvikinportin asemakaavaksi. Sato Oyj on toimittanut kaavamutoshakemuksen kunnanhallitukselle syyskuussa 2015. Sarvikin

asemakaavaa koskevan kaavamuutosalueen osalta ei laadittu uutta käynnistämissopimusta, koska olemassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on määrä järjestellä uusin periaattein.

Asemakaavahankkeen käynnistyessä laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 22.8.2013 (§ 60, Kurkirannan asemakaava). Tämän jälkeen hankkeen nimi muutettiin Sarvikinportin asemakaavaksi, jonka päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmat hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 10.12.2014 ja 22.10.2015 (Sarvikinportin asemakaava). Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 15.6.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan osallisilla on mahdollisuus mm. osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavaratkaisun vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Kaavatyön vaiheista ja nähtävillä asetettavista suunnitelmista tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla sekä kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Suunnittelualueen asukkaita on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta myös kirjeitse.

Asemakaavaa on valmisteltu yhteistyössä Kirkkonummen kunnan sekä kaavoitusaloitteen tehneiden alueen maanomistajien sekä suunnittelusta vastaavien konsulttien kanssa. Lisäksi kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut ovat tiedottaneet hankkeen etenemisestä sivustoihinsa, jonka kanssa on vuonna 2015 valmisteltu palveluverkkoselvitystä. Selvitys koskee mm. päiväkotien, koulujen ja oppimiskeskusten sijoittumista kunnan yhdyskuntarakenteessa.

Luonnosvaihe - vaihtoehtotarkastelut

Luonnosvaiheen käsittelyyn laadittiin kaksi maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehtojen tarkoituksena oli sovittaa Länsiväylän eteläpuolelle tavoitellun uuden asuinrakentamisen määrää ja laajuutta voimassa olevaan yleiskaavaan ja Finnträskin maisema- ja luontoarvoihin. Toinen vaihtoehto perustui voimassa olevan yleiskaavan mukaiseen maankäyttöön ja toinen siitä poikkeavaan ratkaisuun, jossa Sarvikin eritasoliittymän alueen maankäyttöä tehostettiin selkeästi.

Uuden asuinrakentamisen sijoittuminen alueelle edellyttää poikkeamista yleiskaavasta, mutta Sarvikin eritasoliittymän ympäristön kaupunkirakenteen kehittäminen on Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 tavoitteiden mukaista.

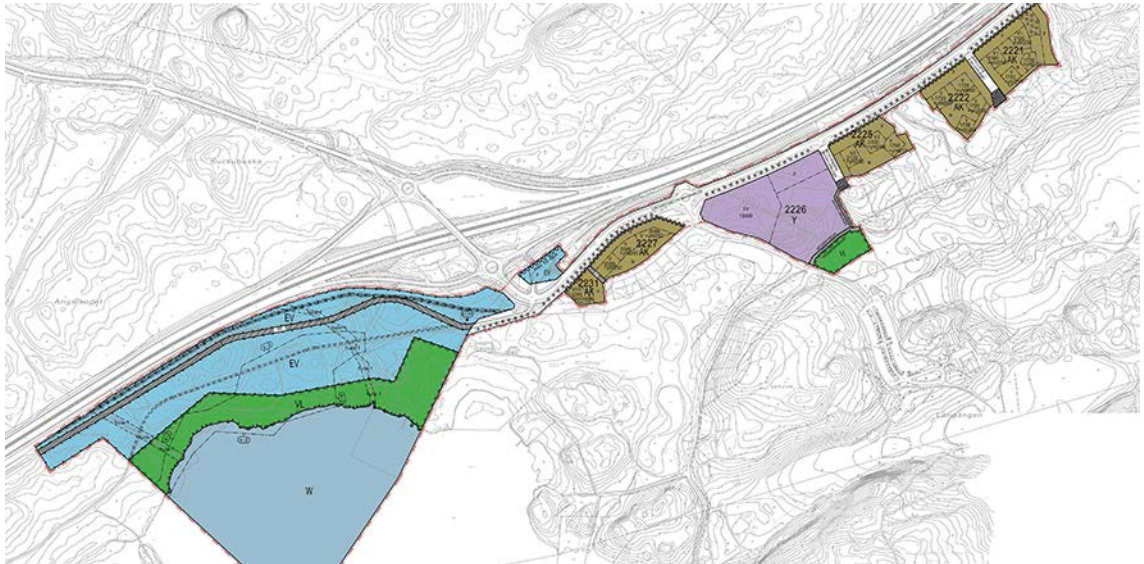
VE0-vaihtoehdossa Sarvikin voimassa olevaa asemakaavaa oli esitetty muutettavaksi Sarvikin eritasoliittymän tuntumassa siten, että pientalorakentamisen sijasta alueelle voitaisiin rakentaa kerrostaloja. Vaihtoehto mahdollisti uusia asukkaita 650 -700 sekä uuden oppimiskeskuksen sijoittumisen Sarvikiin. Liittymän länsipuolelle ei sijoittunut uutta rakentamista. Finnträsk-järven ympäristössä ei tapahtunut muutoksia ja rantavyöhyke oli varattu yleiseen virkistyskäyttöön.

VE1-vaihtoehdossa tutkittiin kerrostalovaltaisen asuinalueen sijoittamista Länsiväylän eteläpuolelle Sarvikin eritasoliittymän itä- ja länsipuolelle. Tavoitteena oli jatkaa Sarvikin kaavoitettua asuinalueita länteen Finnträsk-järven rantamaisemaan parantaen samalla alueen virkistyskäytön mahdollisuuksia. Vaihtoehto mahdollisti noin 1200 uutta asukasta ja Finnträsk-järven rantaluonnon säilyttämisen yleisessä virkistyskäytössä. Sarvikinportin eritasoliittymän tuntumaan oli varattu kortteli huolto- tai liikenneasemalle, jolle olisi voitu sijoittaa myös päivittäistavarakauppa. Sarvikin, Sarvikinkallion ja Sarvikinportin asemakaavojen yhteenlaskettu väestömäärä asettuu noin 3000 asukkaan tuntumaan. Tämän oli arvioitu luovan edellytykset lähikaupan sijoittumiselle Sarvikiin.

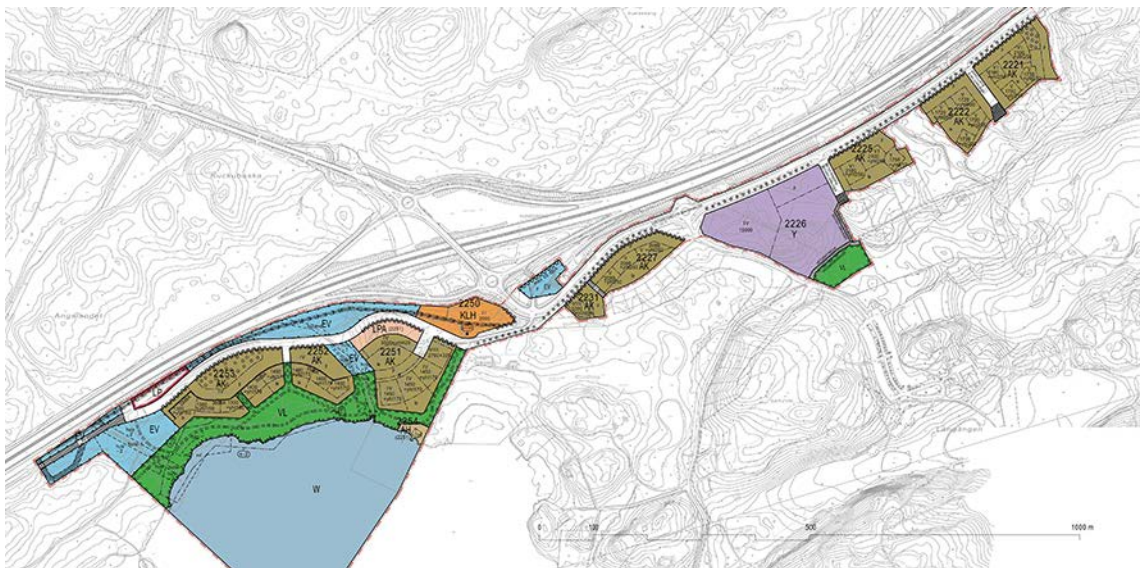
Molemmissa vaihtoehdoissa Sarvikin asemakaavan muutosalueen osalta nykyinen pientalovaltaisen rakentaminen muutettiin kerrostalorakentamiseksi ja samalla tehostettiin maankäyttöä Sarvikin liittymän tuntumassa. Kaavamuutoksella luotiin myös edellytykset uuden oppimiskeskuksen rakentamiselle Sarvikin alueelle, sillä nykyistä koulukorttelia olisi laajennettu merkittävästi. Kaavamuutos laadittiin muuttamatta nykyisten korttelialueiden rajoja. Asuinrakennusoikeus nousi muutettavasta asemakaavasta vähäisesti eli noin 4300 k-m².

Kaavaluonnokset olivat yhdyskuntatekniikan lautakunnan käsittelyssä 10.12.2015. Lautakunta päätti asettaa vain VE0-mukaisen luonnoksen nähtävillä (§ 86). Kunnanhallitus otti yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksen otto-oikeudellaan käsiteltäväksi 21.12.2015, sillä se katsoi, että yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätös on Kirkkonummen kunnan strategian ja aikaisempien päätösten vastainen. Kunnanhallitus päätti palauttaa kaavaluonnoksen lautakunnalle uuteen valmisteluun (§ 407).

Kirkkonummen kunnan, ELY-keskuksen ja Uudenmaan liiton työneuvottelussa 17.2.2016 ELY-keskus ja Uudenmaan liitto totesivat, että kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä tehdyllä vaihtoehtotarkastelulla (VE0, VE1) voidaan osoittaa, että VL-aluetta tulee tehokkaammassa maankäyttövaihtoehdossa (VE1) enemmän kuin yleiskaavan mukaisessa (VE0). Lisäksi todettiin, että yleiskaavassa osoitettu Finnräsk-järven pohjoisrannan keskikohtaan sijoittuva asuimisen aluevarausta (AP) voidaan siirtää Sarvikinportin asemakaavan alueelle, millä voitaisiin kompensoida yleiskaavassa kyseiseltä kohdalta puuttuvaa aluevarausmerkintää. Tällöin asemakaava-alueita tulee laajentaa siten, että myös kompensoitava yleiskaavan AP-aluevaraus sisältyy asemakaavaan. Kyseisen muutoksen jälkeen ei VE0-vaihtoehtoa ole tarpeen enää tutkia, eikä asettaa nähtäville.



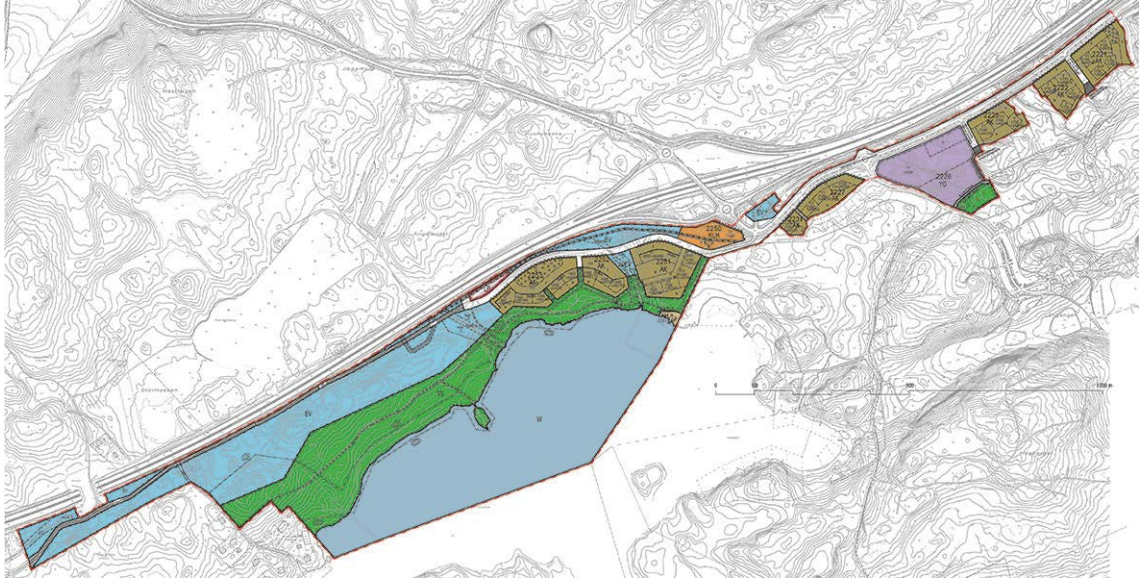
Kuva 16. VE0 (10.12.2015): alue suunnitellaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Länsiosalle suunnittelualueesta osoitetaan vain virkistyskäyttöä. Sarvikin asemakaavan muutosalueelle sijoittuu kerrostalovaltaista rakentamista noin 30 000 k-m² sekä uusi oppimiskeskus 15 000 k-m².



Kuva 17. VE1 (10.12.2015): alue suunnitellaan asuin- ja virkistysalueena, jonne sijoittuu kerrostalovaltaista rakentamista noin 21 500 k-m². Ratkaisu poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta, mutta toteuttaa MASU 2050 ja Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 tavoitteita. Sarvikin asemakaavan muutosalueelle sijoittuu kerrostalovaltaista rakentamista noin 30 000 k-m² sekä uusi oppimiskeskus 15 000 k-m².

Kaavaluonnoksen käsittely ja palaute

Kaava-aluetta laajennettiin saadun palautteen perusteella siten, että se ulotettiin Inkilänportin viireillä olevan asemakaavan itäreunaan kiinni. Osayleiskaavan AP -alue sisällytettiin myös asemakaavaan, jolloin virkistysalueiden ja rakentamisen varattavien alueiden muodostamaa kokonaisuutta pystyttiin vertailemaan asemakaavasunnitelman ja osayleiskaavan kesken.



Kuva 18. Nähtäville asetettu kaavaluonnos.

Asemakaavaluonnos käsiteltiin Yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 25.8.2016, joka päätti kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 19.9.-21.10.2016. Yleisötilaisuus järjestettiin 4.10.2016. Luonnoksesta jätettiin 23 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Lausunnoissa ja mielipiteissä korostuneita asioita olivat erityisesti maankäytön vaikutus Finnträskin vedenlaatuun ja tärkeisiin ekologisiin yhteyksiin. Finnträskin suojeluyhdistys esitti huolensa rakentamisen volyymin vaikutuksen Finnträskin maisemakuvaan. Palautteessa kiinnitettiin myös huomiota asemakaavarakentamisen poikkeamiseen voimassa olevasta yleiskaavasta. Vaikutusten arvioinnin osalta lausunnoissa kiinnitettiin erityisesti vesihuollon suunnittelun ja hulevesien hallintasuunnitelmien keskeiseen asemaan alueen suunnittelussa.

Ehdotusvaiheen suunnittelutyö painottui suurelta osin asemakaavaan liittyvien selvitysten ja kunnallistekniikan suunnitelmien laatimiseen ja täydentämiseen sekä Sarvikinportin osalta lisäksi lähiympäristön ja rakentamistavan suunnitteluohjeen laatimiseen. Luonnosvaiheen jälkeen selkeimmät asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset ja täydennykset ovat seuraavat:

1. Kaavan länsiosaan suojaviheralue osoitettiin EV/eko alueena maakunnallisen ekologisen väylän huomioimiseksi.
2. Hulevesien hallintasuunnitelman perusteella täsmennettiin hulevesijärjestelmän ja viivytysalaiden merkinnät yleisillä alueilla ja hulevesien käsittelyä koskevat määräykset.
3. Virkistyskäyttöä ja uimarantaa palvelevan K –korttelialueen lisääminen kaavaan.
4. Keskeinen virkistysalue asuinkortteleiden ja rannan välissä osoitettiin puistoksi (VP).
5. Liityntäpysäköintialueen ottaminen mukaan kaavaan ja sen laajentaminen autopaikkojen määrän lisäämiseksi.
6. Rakennusten julkisivujen ja piha-alueiden meluntorjunnan huomioiminen tarkistetun meluselvityksen perusteella.

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavoituksesta on pidetty kaksi viranomaisneuvottelua Uudenmaan ELY-keskuksessa, 4.6.2013 ja 2.9.2014. Viranomaisia on tiedotettu kaavoituksen käynnistämisestä myös toimittamalla tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Ennen viimeisimmän Sarvikinportin osallistumis- ja arviointisuunnitelman toimittamista ovat viranomaistahot olleet hyvin tietoisia hankkeesta, sillä asemakaavahanketta on käsitelty Kirkkonummen kunnan, Uudenmaan liiton sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kaavoitusviranomaisten välisissä neuvotteluissa 21.11.2013, 15.9.2015 ja 17.2.2016.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on kaavahanketta käsitelty Kirkkonummen kunnan, Uudenmaan liiton sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kaavoitusviranomaisten välisissä neuvotteluissa 8.12.2016 sekä 14.2.2017. Lisäksi Museoviraston kanssa on sovittu toimintatavasta koskien Sarvikin asemakaavamuutosalueen muinaismuistiselvitystä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Suunnitteluratkaisut

4.1.1 Lähtökohtaiset tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Helsingin seudun erityiskysymykset edellyttävät mm. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydennysrakentamista sijoittamalla uusia asuntoja mm. palvelujen ja joukkoliikenteen saata-
vuuden näkökulmasta edullisille paikoille.

Aluetta koskevien muiden maankäyttösuunnitelmien tavoitteet

Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa 2040 Sarvikinportin asemakaavan alue kuuluu kehittämisen painopistealueeseen tukeutuen Sundsbergin paikalliskeskukseen.

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 Sarvikinportin asemakaava-alueen länsiosa Finnräskjärven ja Länsiväylän välissä on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) sekä myös osin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP) ja itäosa yritystoiminnan alueeksi (PT) ja pientalovaltaiseksi alueeksi (AP).

Maanomistajien tavoitteet

Alueen maanomistajien tavoitteena on kaavoittaa alueelle kerrostalovaltaista asuntorakentamista.

Rakentaminen

Alueen edullinen sijainti yhdyskuntarakenteen ja joukkoliikenteen järjestämisen näkökulmasta luo hyvät edellytykset asuntorakentamisen kehittämiseen. Sarvikinportin asemakaavan maankäyttö sijoittuu edullisesti Sundsbergin paikalliskeskukseen nähden.

Kaavaehdotuksen tavoitteena on luoda viihtyisä ja laadukas kerrostalovaltainen asuinalue Finnräskin rantamaisemaan huomioiden alueen maisema- ja luontoarvot. Suunnittelussa tutkitaan alueelle soveltuva rakentamisen määrä. Asuinrakentaminen liittyy kiinteästi Sarvikin asuinalueeseen. Tehokkain asuntorakentaminen sijoittuu Sarvikin eritasoliittymän tuntumaan. Kortteleiden pysäköintiratkaisut sovitetaan laadukkaasti asuinympäristöön ja ne ovat taloudellisesti toteuttamiskelpoisia.

Virkistys ja luontoarvot

Kaavaehdotuksessa huomioidaan alueen luonto- ja maisema-arvot. Alueelle osoitetaan laadukkaat virkistysalueet ja riittävät virkistysyhteydet alueen ulkopuolelle. Alueen epävirallinen uima-
paikka säilytetään ja muutetaan viralliseksi kuntalaisten käyttöön. Uusi maankäyttö ei saa heikentää Finnräskin vedenlaatua.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Kaavaehdotuksessa liikenneverkon suunnittelussa otetaan huomioon Finnräskjärven ranta-
alueelle sijoittuvan uuden asuntoalueen liittyminen Sarvikin asuinalueeseen. Suunnittelun alueen läpi osoitetaan nopea seudullinen pyöräreitti Länsiväylän suuntaisesti. Liikenteen meluhaittojen leviäminen asuinalueelle estetään. Suunnittelussa otetaan huomioon alueella sijaitseva nykyinen ja rakenteilla oleva kunnallistekniikka. Alueelle laaditaan ennestään kaavoittamattomalle osalle myös vesihuollon sekä katujen ja pysäköinnin yleissuunnitelmat.

4.1.2 Suunnitteluprosessin aikana täsmentyneet tavoitteet

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050

Helsingin seudulle on laadittu yhteinen maankäyttösuunnitelma, joka sovittaa yhteen seudun alue- ja yhdyskuntarakenteen sekä liikennejärjestelmän kehittämisperiaatteet ja -ratkaisut.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 mukaisesti Sarvikinportin asemakaava sijaitsee alueella, joka on seudullisesti ensisijaisesti kehitettävää vyöhykettä sekä kunnan muuta kehittämisaluetta. Se tarkoittaa, että alueelle on toteutettava asuntorakentamista, koska se sijaitsee joukkoliikenteen näkökulmasta hyvin saavutettavalla alueella.

Sivistystoimen palveluverkkosuunnitelma

Kunnan sivistystoimea koskeva palveluverkkosuunnitelma 2016-2025-2040 on valmistunut vuonna 2016 ja se koskee mm. Kirkkonummen kouluverkon uudistamista. Sarvikia on pidetty yhtenä vaihtoehtona uuden oppimiskeskusten sijoituspaikkoja harkittaessa. Sarvikin asemakaavan muutoksessa varataan paikka uudelle oppimiskeskukselle, jonka rakentamisesta kunta päättää myöhemmin.

Maakuntakaavojen tavoitteet

Samanaikaisesti asemakaavatyön kanssa on laadittu Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaa. Kaavaehdotuksessa Finnräsk-järven ja Länsiväylän välisellä alueella ollut maakuntakaavan virkistyskäyttömerkintä on Kirkkonummen kunnan esityksestä poistettu, sillä alueella ei ole laajaa seudullista virkistyskäytön merkitystä. Maakuntakaavaehdotuksessa Finnräskin itäpää on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Maankäyttö

Asemakaavasuunnittelun aikana kaavarajausta päätettiin muuttaa kolmeen otteeseen. Ensimmäisen vaiheen jälkeen katsottiin tarkoituksenmukaiseksi sisällyttää kaavaan ainoastaan Sarvikin eritasoliittymään ja Sarvikin asuinalueeseen kiinteimmin tukeutuva alue. Samalla kaava-alueeseen otettiin mukaan Länsiväylän pohjoispuoleinen työpaikka-alue. Myöhemmin työpaikka-alue ja asuntoalue päätettiin erottaa omiksi kaavahankkeikseen. Samalla Sarvikinportin asemakaavan aluetta laajennettiin itään koskemaan osaa Sarvikin asemakaavasta alueen maanomistajan aloitteesta. Nähtäville asetettavaan suunnitelmaan päätettiin kaava-aluetta ulottaa länteen nykyiseen pientaloalueeseen ja Inkilänportin asemakaava-alueeseen asti, siten että yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaisen alueen aluevaraus (AP) sisältyy kaava-alueeseen.

Asemakaavaehdotus toteuttaa Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 ja Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 tavoitteita. Yleiskaavan maakuntakaavaa toteuttava virkistyskäyttömerkintä ei vastaa enää sellaisenaan alueen muuttuneita maankäyttötavoitteita, eikä Kirkkonummen kunta halua korostaa alueen seudullista virkistyskäyttöä.

Maankäyttöratkaisun suhde yleiskaavaan

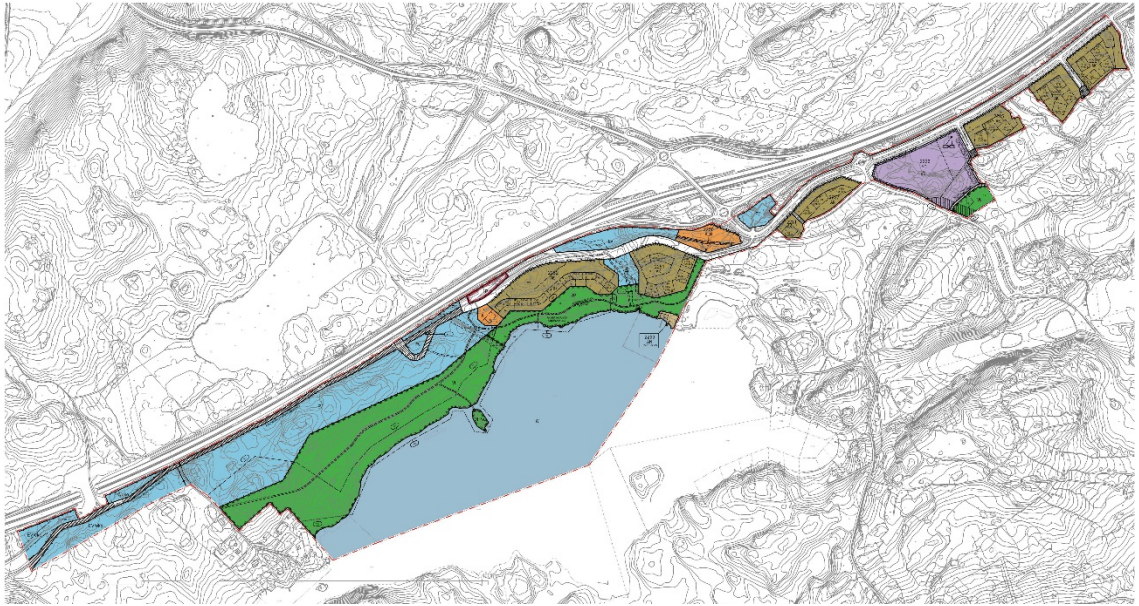
Asemakaava-alueen osalta Kirkkonummen yleiskaava 2020 ratkaisun on todettu vanhentuneen tapahtuneen yhdyskuntarakenteen kehityksen perusteella, johon on otettu kantaa myös kunnan maankäytön kehityskuvassa 2040. Tätä käsitystä tukee myös Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 sekä Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotus. Yhdyskuntarakenteen tiivistymisen painopiste on selkeästi suuntautumassa Sarvikinportin liittymäalueen ympäristöön. Osayleiskaavan AP –alue alueen länsiosassa on irrallinen muusta yhdyskuntarakenteesta. Osayleiskaavan virkistyskäyttötavoitteet ovat sovitettavissa myös tilanteeseen, jossa rakentamisalue siirtyy lähemmäksi liittymää ja Sarvikin asemakaavoitettua aluetta rantaviivan jäädessä kokonaisuudessaan yleiseksi virkistysalueeksi.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Katuverkon ja liittymien mitoituksessa varaudutaan Sundsbergin paikalliskeskuksen maankäyttötavoitteiden mukaisiin liikennemääriin. Asemakaavassa varataan mahdollisuus liittää Finnräsk-järven pohjoispuolella kevyen liikenteen yhteys Länsiväylän ylitse toteutettavalle rinnakkaistielle.

Liikenneverkon vaikutusten selvittämiseksi on laadittu toimivuustarkastelu, jossa tarkasteltiin Sarvikinportin ja Inkilänportin eritasoliittymien alueiden toimivuus vuoteen 2040 mennessä huomioiden Sundsbergin paikalliskeskuksen maankäyttösuunnitelmat.

4.2 Asemakaavan sisältö



Kuva 19. Kaavaehdotus.

Kaavaehdotuksessa maankäyttö poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta, mutta se toteuttaa Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 ja Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 tavoitteita. Finnträsk-järven lähialue suunnitellaan kerrostaloalueena. Lisäksi on varattu tilaa liikenneasemalle, jonka yhteyteen voi sijoittua päivittäistavarakauppa. Ranta-alueet varataan yleiseen virkistyskäyttöön.

Sarvikin asemakaavan muutosalueella pientalomainen rakentaminen muutetaan kerrostalorakentamiseksi. Olemassa oleva korttelirakenne säilyy hyvin pitkälti nykyisen asemakaavan mukaisena. Sarvikinportin eritasoliittymän ympäristön rakentamistehokkuutta kasvatetaan. Kaavassa varaudutaan oppimiskeskuksen sijoittamiseen alueelle. Alueen katu- ja kunnallistekniikka on rakennettu, joten Sarvikin asemakaavan korttelirajauksiin ei tehdä muutoksia.

Asuinkorttelit

Kaava-alueen länsiosaan sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueita (AK). Rakentamisen korkeus on neljästä viiteen kerrosta, mutta risteysalueen tuntumaan sijoittuu kahdeksankerroksinen rakennus. Yhteensä rakennusoikeutta on noin 21 500 k-m² (noin 500 asukasta). AK-korttelia 2251 palvelee yhteiskäyttöinen asumista palveleva korttelialue (AH), jolle toteutetaan asukkaiden käyttöön yhteinen laadukas sauna ja siihen liittyvä piha-alue.

Sarvikin asemakaavan muutosalueelle sen länsiosassa, sijoittuu kerrostalovaltaista rakentamista (AK) noin 30 000 k-m² (noin 700 asukasta). Rakentamisen korkeus on viidestä kuuteen kerrosta, mutta täälläkin risteysalueen tuntumaan sijoittuu kahdeksankerroksinen rakennus.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet

Sarvikin eritasoliittymän läheisyyteen sijoittuu liike- ja huoltorakennusten korttelialue (KLH). Kortteliin varaudutaan sijoittamaan 1500 k-m² liikenneasema, jonka yhteyteen voi sijoittua korkeintaan 600 k-m² kokoinen päivittäistavarakauppa.

Rantavyöhykkeen virkistyskäyttöä palvelevaa liike- ja huoltorakennusta varten osoitetaan 150 k-m² rakennusoikeutta asuinrakentamisen länsipuolelle osoitettuun K –korttelialueelle.

Yleisten rakennusten korttelialueet

Suunnittelualueen itäosaan, Sarvikin asemakaavan muutosalueelle osoitettuun Y-kortteliin, sijoittuu 15 000 k-m² kokoinen oppimiskeskus.

Puisto-, virkistys-, ja viheralueet

Länsiväylän eteläpuolella Finnträsk-järven yleiseen käyttöön varattavasta ranta-alueesta muodostuu alueen päävirkistysalue Finnträskinpuisto (VL/VP), jonne sijoittuu uimaranta (vvl). Länsi-

väylän läheisyydessä sijaitsevat, melulle altistuvat viheralueet osoitetaan suojaviheralueiksi (EV). Suunnitelma huomioi lepakoille tärkeät elinympäristön Finnräskin ranta-alueella (luo), mutta ei luokan II kohdetta kaava-alueen itäosassa. Maakunnallisesti merkittävän ekologisen väylän vyöhyke on kaavassa osoitettu EV/eko –alumerkinnällä.

Tie- ja katualueet

Länsiväylän eteläpuolelle toteutetaan katuyhteys, Finnräskinranta, Sarvikin puistotien jatkoksi ja varataan mahdollisuus toteuttaa kevyen liikenteen yhteys Länsiväylän yli. Inkilänportin ja Sarvikinportin välille jäävä yksityistien osuus muutetaan jalankulun ja pyöräilyn katualueeksi. Kaava-alueen länsipuolella olevat pientalokiinteistöt tulevat jatkossa käyttämään tätä katuosuutta ajoyhteytenään Inkilänportin suuntaan. Sarvikinportin eritasoliittymän kohdalla liikenneaseman korttelia on laajennettu vähäisesti nykyiselle tiealueelle.

Sarvikin asemakaavan muutosalueella Sarvikinraitti muuttuu osaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), muutoin katuverkkoon ei tehdä muutoksia.

Keskeiset kävelyä ja pyöräilyä palvelevat pyöräilyn ja kävelyn väylät suunnitellaan esteettöminä.

Pysäköinti

Kaikkien korttelialueiden pysäköinti toteutetaan maantasopysäköintinä tonteilla (p). Alueen korkeuseroihin sovittaminen edellyttää osin pysäköintialueiden osalta paikoin tukimuurien ja maisemoitavien maastoleikkauksien tekemistä, mikä on huomioitu korttelialuevarauksissa.

Yleiset pysäköintialueet (LP) on esitetty katuverkon yleissuunnitelmassa. Asuinkortteleiden pysäköimisalueet (p) suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena. Pysäköimisalueiden periaatteellinen järjestelyt on esitetty kaavan yhteydessä laaditussa lähiympäristön ja rakentamistavan suunniteluohjeessa.

Liityntäpysäköintiin osoitetulle pysäköintialueelle on varattu laajentumistilaa n. 20 autopaikalle.

Kunnallistekniikka

Katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmat on laadittu kaavaehdotusvaiheen yhteydessä. Sarvikinportin alueelle toteutetaan uusi vesihuoltoverkosto. Sarvikinportin ja Länsiväylän pohjoispuolelle kaavoitettavan työpaikka-alueen (Riistametsän asemakaava) rakentaminen edellyttää myös Sarvikin kaavamuutosalueella vesihuollon rakentamista.

Länsiväylän suuntaisen siirtovesijohdon ja -viemärin sijainti ja suojaetäisyys on osoitettu kaavassa.

Asemakaavassa on osoitettu sijaintipaikat erillisille muuntamorakennuksille (et/m) ja pumppaamoille (et/p).

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallintasuunnitelma on laadittu osana vesihuollon yleissuunnitelmaa (liite 4). Asemakaavassa määrätään lisäksi, että kunkin toteutushankkeen rakennuslupavaiheessa on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien käsittely alueella perustuu luonnonmukaisiin menetelmiin. Korttelialueiden hulevedet viivytetään omilla tonteillaan. Yleisille alueille on osoitettu hulevesijärjestelmälle varatut alueen osat (hule-1) ja erikseen viivytysaltille varatut paikat (hule-2). Tonttikohtaisesti hulevesien käsittelyä edellytetään $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ päällystettyä pintalaa kohden.

4.3 Mitoitus

<i>Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)</i> <i>Suurin sallittu kerrosluku</i>	53 130 k-m ² +yht. 6095 k-m ² VIII
<i>Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)</i> <i>Suurin sallittu kerrosluku</i>	150 k-m ² I
<i>Yleisten rakennusten korttelialue (YO)</i> <i>Suurin sallittu kerrosluku</i>	15 000 k-m ² IV
<i>Liike- ja huoltamorakennusten korttelialue (KLH)</i> <i>Suurin sallittu kerrosluku</i>	1500 k-m ² II
<i>Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)</i> <i>Suurin sallittu kerrosluku</i>	150 k-m ² I
Asemakaava yht.	69 930 k-m²+yht. 6095 k-m²

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK): 1 ap / 90 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto
- Yleisten rakennusten korttelialueet (YO): 1 ap. / 150 k-m²
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) sekä liike- ja huoltamorakennusten korttelialue (KLH): 1 ap / 20 k-m² elintarvikemyymälätilojen osalta, muuten 1 ap / 40 k-m²

Polkupyöräpaikoitukselle on asuinrakentamisen kortteleissa varattava tilaa: 1 pp / 30 k-m², 1 pp / asuinhuone.

4.4 Kaavaehdotuksen vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Sarvikin kaavamuutosalueen osalta suunnitelma on Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 ja Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 tavoitteiden mukainen. Myös muilta osin kaavaratkaisun maankäyttö perustuu Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmaan 2050 ja Kirkkonummen maankäytön kehityskuvaan 2040.

Sarvikinportin asemakaava-alueella rakentamisen tehokkuuden lisääminen Sarvikinportin eritasoliittymän ympäristössä tukee tavoitetta kaupunkirakenteen tiivistämisestä. Asuinalue liittyy rakenteilla olevaan Sarvikin asuinalueeseen ja edelleen osaksi Kirkkonummen tärkeintä taajamavyöhykettä kytkeytyen Länsiväylän suuntaiseen kaupunkirakenteen tiivistymiseen Espoossa. Tulevaisuudessa alue tukeutuu myös Sundsbergin paikalliskeskukseen.

Suunnitteluratkaisu vahvistaa itäisen Kirkkonummen yhdyskuntarakennetta. Maankäyttö tukeutuu olemassa oleviin hyviin joukkoliikenteen yhteyksiin. Tehostuva maankäyttö parantaa edellytyksiä hyödyntää olemassa olevaa joukkoliikenteen palvelutasoa mahdollistaen myös sen kehittämisen. Asemakaavalla mahdollistetaan eri liikkumismuodoille uusien yhteyksien rakentamista Länsiväylän molemmin puolin liikenneväylän kaupunkirakenteellisen estevaikutuksen vähentämiseksi.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnitelman mahdollistamat uudet asukkaat (noin 1200) tukeutuvat ensi vaiheessa Masalan ja kuntakeskuksen palveluihin. Tulevaisuudessa Sundsbergin paikalliskeskus toimii tärkeänä lähipalvelukeskittymänä.

Suunnitelman mahdollistama asukasmäärä edistäisi päivittäistavarakaupan sijoittumista Sarvikinportin eritasoliittymään osoitetulle liike- ja huoltamorakennusten korttelialueelle. Sarvikin-Sarvikinportin asukasmäärä nousee 3000 asukkaan tuntumaan, mikä luo edellytykset mm. päivittäistavarakaupan sijoittumiseen alueelle. Liike- ja huoltamorakennuksen korttelialueelle saa sijoittaa myymälä-, ravintola-, huoltoasema-, ja toimistotiloja. Liiketiloihin syntyy kymmenkunta työpaikkaa.

Oppimiskeskukselle on varattu korttelialue kunnan palveluverkkoselvityksen perusteella, jossa Sarvvik on esitetty yhtenä sijaintivaihtoehtona. Oppimiskeskus toimisi toteutuessaan noin 60 henkilön työpaikkana.

Asemakaavan väestömäärä vahvistaa Inkilänporttiin suunnitellun kaupallisten palvelujen keskitymän asemaa.

Väestön kehitys ja asuntotuotanto

Sarvikinportin kortteleihin sijoittuu noin 360 asuntoa ja 500 uutta asukasta. Asuntorakentaminen toteutetaan kerrostaloina. Rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 kehittämisvyöhykkeille ja osin ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle.

Sarvikin asemakaava (sisältäen tämän kaavamuutoksen korttelialueet) mahdollistaa asunnot noin 2000 asukkaalle. Tavoitteena on monipuolinen asukasjakauma. Kerrostalovaltainen asuminen monipuolistaa kunnan asuntotarjontaa, yhden ja kahden henkilön asuntokuntien osuudet ovat olleet Kirkkonummella kasvussa.

Suunnittelualueen itäosan kaavamuutosalueella (Sarvikin asemakaava-alue) rakentamaton pientalovaltainen asuinalue muutetaan kerrostaloalueeksi. Rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa 2050 osoitetulle ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle. Muutoksella kerrostalorakentamiseen pyritään vastaamaan kysynnän ja asuntotuotannon nykyisiin tarpeisiin. Korttelia 2231 lukuun ottamatta kaavamuutosalueen korttelien rakennusoikeuden määrä vastaa voimassa olevaa asemakaavaa, mutta rakennusoikeus on jaettu korttelialueiden kesken uudelleen. Kaksi asuinpienalojen korttelia (AP) muuttuvat osaksi oppimiskeskuksen korttelialuetta (YO) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaavamuutosalueelle sijoittuu noin 500 asuntoa ja 700 uutta asukasta.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

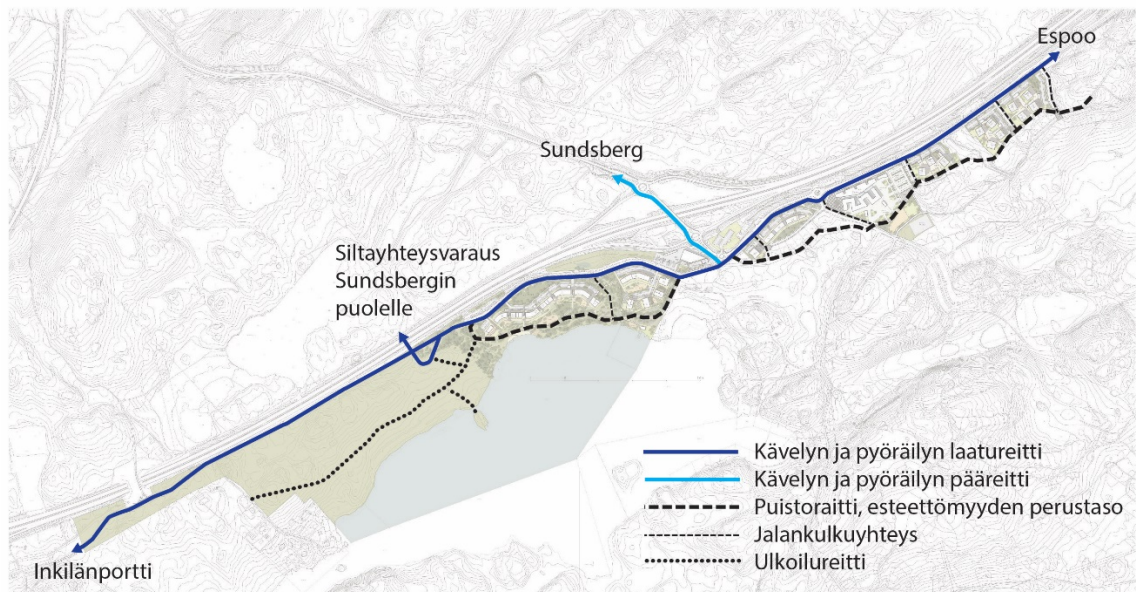
Länsiväylän ja Kehä III:n liikennemäärien oletetaan HSL:n HELMET-malli-ennusteen ja Liikenneviraston tieliikenne-ennusteen perusteella kasvavan seuraavien 20 vuoden aikana noin 30 %. Sundsbergintien liikennemäärä kasvaa taustaennusteen perusteella suhteessa vielä enemmän, kun maankäyttö Kirkkonummen itäosissa kasvaa. Asuinalueen matkatuotoksen muutos (iltauhiipputunnin yhteensä 70 tulevaa ja lähtevää autoa lisää) ei aiheuta liikenneverkon toimivuusongelmia. Liikenneaseman matkatuotoksen (enimmillään 200 autoa suuntaansa) on arvioitu kuormittavan erityisesti eritasoliittymän eteläpuolen ramppikiertoliittymää.

Sarvikin puistotien kiertoliittymästä laaditun toimivuustarkastelun perusteella tuleva maankäyttö ei aiheuta toimivuusongelmia.

Jalankulku ja pyöräily

Kaavaratkaisulla parannetaan seudullisten jalankulku- ja pyöräreittien jatkuvuutta. Länsiväylän suuntainen uusi kevyen liikenteen pääreitti yhdistyy sekä kuntakeskuksen että Espoon suuntaan kulkeviin seudullisiin pääreitteihin.

Paikallinen virkistysreitiverkosto Finnräsk-järven ympäristössä säilyy. Sarvikinportin asuinrakentelien osalta reitiverkosto suunnitellaan uudelleen ja pääpuistoraitti toteutetaan esteettömänä. Asemakaavassa varaudutaan ylikulkusillan rakentamiseen Länsiväylän yli. Ylikulku yhdistää Finnräsk-järven ranta-alueet Länsiväylän pohjoispuolen viherverkkoon ja tulevaan maankäyttöön.



Kuva 20. Kaava-alueen jalankulun ja pyöräilyn reitit ja niiden liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Joukkoliikenne

Kaava-alue sijoittuu Kirkkonummen joukkoliikenteen kannalta parhaimman palvelutason vyöhykkeelle. Valtaosalla kaava-aluetta toteutuu kriteeri, jonka mukaan kävelyetäisyys linnuntietäisyyksinä jää alle 600 metrin ja kaikki alueet joka tapauksessa alle 800 metrin (HSL:n linjastosuunnitelmassa Kirkkonummelle tavoite-etäisyydet ovat runko- ja raideliikenteen bussipysäkkien osalta alle 800 metriä ja muiden bussipysäkkien osalta alle 600 metriä).

Tehostuva maankäyttö parantaa osaltaan edellytyksiä kehittää tulevaisuudessa palvelutasoa. Joukkoliikenteen palvelutaso paranee Espoon Länsimetron valmistumisen myötä, jolloin alueen joukkoliikenne tulee olemaan osa metron liityntäliikennettä. Liityntäpysäköinnin kapasiteettia on nostettu asemakaavan muutoksella noin 20 auton verran.

Maisema, kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Rakentamisen kaupunkikuvallinen vaikutus on paikallinen, eikä rakentamisella tule olemaan vaikutusta laajempaan maisemakuvaan. Rakentaminen on osa Länsiväylän varren käynnissä olevaa muutosta kaupunkimaisemmin ja tiiviimmin rakennetuksi kaupunkiympäristöksi. Finnräskin puoleinen rakentaminen myötäilee kapeana vyöhykkeenä Länsiväylän vartta eikä sijoitu tiealuetta merkittävästi korkeammalle. Sarvikinportin eritasoliittymän lähelle sijoittuvat 8 – kerroksiset rakennukset erottuvat selkeimmin Länsiväylän tiemaisemassa. Moottoritien liittymästä itään, eli Sarvikin kaavamuutosalueella, rakentaminen tulee erottumaan selkeästi ja muuttaa Länsiväylän maisemaa kaupunkimaisemmaksi, sillä korttelien rakennukset sijoittuvat selkeästi Länsiväylää ja Sarvikinpuistotietä korkeammalle ja korttelialueiden nykyinen puusto korvautuu suurelta osin rakentamisella.

Maisemallisesti herkin alue on Finnräskin rantavyöhyke, johon kohdistuu maisemavaikutuksia. Suunnittelualueen länsiosassa Finnräsk-järven suuntaan säilyy leveä rakentamaton vyöhyke, jota hoidetaan puistomaisena. Rakentamisella on joitain vaikutuksia Finnräsk-järven maisemakuvaan rakennusten ylimpien kerroksien erottuessa järven maisemakuvassa. Rakentamisen korkeus alueella kuitenkin porrastuu korkeimman rakentamisen sijoittuessa liittymäalueen tuntumaan. Puistoraittien ja rakennettavien alueiden valaiseminen muuttavat rakennettumaksi pimeän ajan maisemaa. Rakentaminen täydentää osittain jo rakennetun ympäristön (golkkenttä, asuinrakennus pihapiireineen ja virkistyspalvelut) reunaa toiminnalliseksi kokonaisuudeksi ja monipuolistaa merkittävästi alueen virkistyspalveluita.

Suunnittelualueen länsiosassa ei ole kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä arvoja. Alueella sijaitseva yksityinen asuinkiinteistö puretaan uuden rakentamisen tieltä. Suunnittelualueen itäosan kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueella todettuihin kulttuuriarvoihin, sillä alue on kunnallistekniikan ja katujen osalta rakennettu lainvoimaisen Sarvikin asemakaavan mukaisesti. Lainvoimaisessa asemakaavassa nyt muutettaville korttelialueille ei ole osoitettu suojelu- ym. merkintöjä.

Sarvikinportin alueelta on laadittu muinaishistoriallinen inventointi 2013. Alueella ei ole muinaishistoriallisia kohteita. Alueen länsiosasta löydetyt Porkkalan vuokra-aikaiset taistelukaivanot on huomioitu säilytettävänä kohteina asemakaavassa.

Sarvikin asemakaavamuutosalueelta ei erillistä selvitystä ole tämän kaavaprosessin yhteydessä tehty. Kaavamuutos koskee ainoastaan jo rakentamiseen osoitettuja korttelialueita, jolloin lainvoimaisen asemakaavatilanteen perusteella on arvioitu, ettei erillistä selvitystä kyseisten korttelien osalta tarvitse tehdä. Toimintatapa on sovittu ehdotusvaiheen yhteydessä kunnan ja Museoviraston kesken.

Tekninen ja energiahuolto

Vesihuollon ja katujen suunnitelmat on laadittu kokonaisuutena, joka käsittää tämän asemakaavan sekä Länsiväylän pohjoispuolelle kaavoitettavaan Riistametsän asemakaavaan sisältyvän työpaikka-alueen. Sarvikinportin osalta rakentaminen edellyttää uuden kunnallistekniikan rakentamista. Sarvikinportin ja Länsiväylän pohjoispuoleisen Riistametsän asemakaavan työpaikka-alueen rakentaminen edellyttää vesihuollon rakentamista myös Sarvikin kaavamuutosalueella todennäköisesti YO korttelialueeseen saakka. Nykyisiä johtoja ei siirretä. Kaava-alueen läpi itä-länsi -suunnassa kulkevan siirtoviemäri ja kaukolämpöputki on osoitettu kaavassa.

Sarvikinportin rakentaminen tukeutuu alueella jo olevaan muuntamoon. Sarvikin kaavamuutuskorttelien osalta YO –tontille toteutetaan uusi muuntamo.

Alue liitetään kaukolämpöverkkoon.

4.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

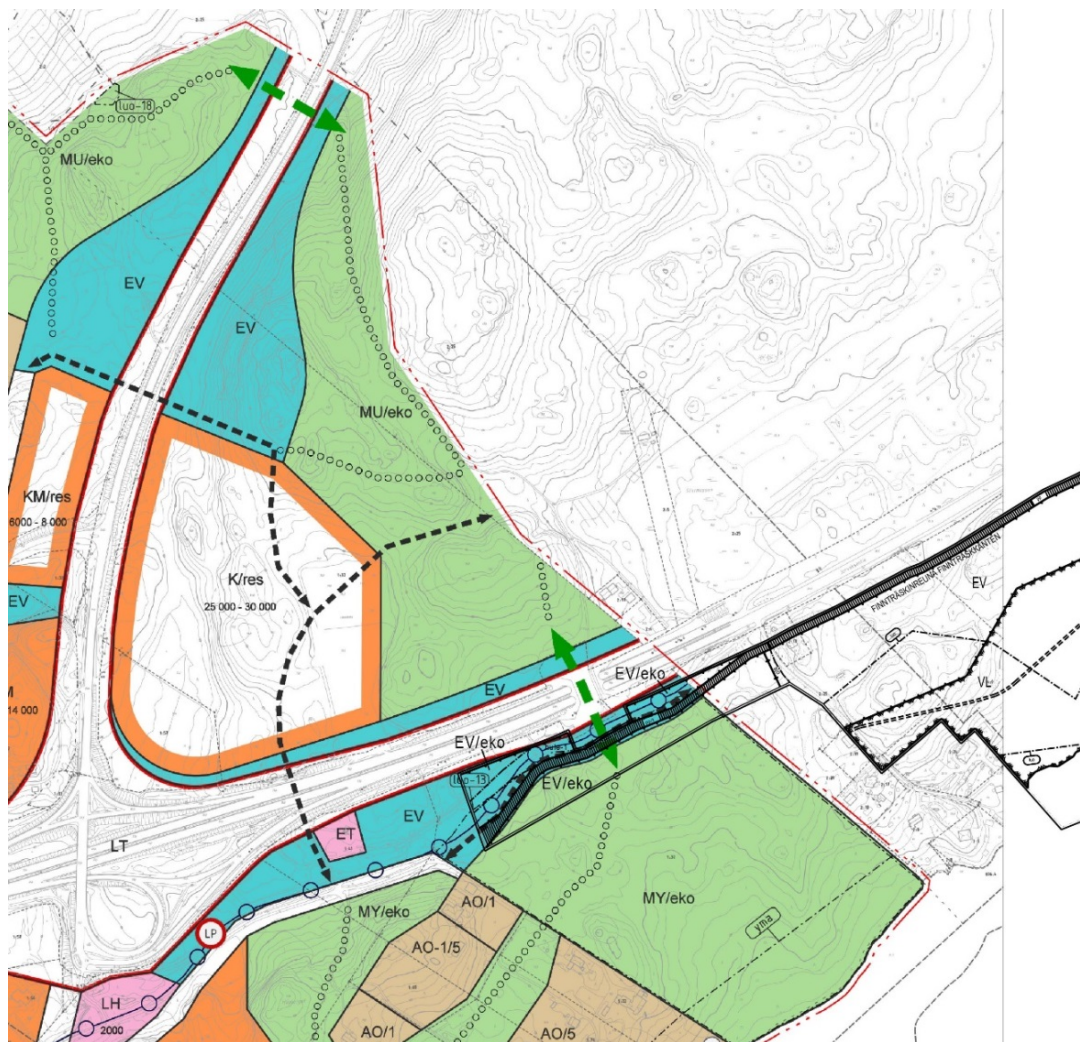
Luonnonolot ja luonnonsuojelu

Finnräskin rantavyöhykkeeseen liittyvä rakentaminen on keskitetty tiiviille vyöhykkeelle Länsiväylän suuntaisesti. Rantavyöhyke säilyy rakentamattomana yleisessä käytössä. Korttelialueiden rakentamisella ja lisääntyvällä lähiuikoilulla on väistämättä vaikutuksia ympäröiviin virkistysalueisiin. Uusi rakentaminen kasvattaa alueella liikkuvien ihmisten määrää, mikä voi vaikuttaa luonnonympäristöön kuluttavalla tavalla. Luonnonalueisiin kohdistuvaa suoraa kulutusta pyritään ehkäisemään ohjaamalla liikkumista kaavassa osoitetulla ulkoilureitistillä.

Asemakaavaratkaisussa on huomioitu laadittujen luontoselvitysten perusteella tunnistetut säilytettävät tai suojeltavat luonnonarvot. Finnträsk-järven ranta-alue on lepakoille tärkeä alue ja lisäksi suunnittelualueella sijaitsee lepakoiden saalistus- ja ruokailualue, joka suunnitelmassa korvautuu asuntorakentamisella. Luontoselvityksen mukainen suositus kaava-alueen länsiosassa sijaitsevan saalistus- ja ruokailualueen ja siihen liittyvän rantaviivan säilyttämisestä kuitenkin toteutuu. Lepakkoalueet eivät ole luonnonsuojelulailta suojeltuja. Vaikutuksia lievennetään säilyttämällä puustoa viheralueilla sekä tarvittaessa istuttamalla rakennettaville alueille kohtullisen nopeakasvuisia täydennysistutuksia. Ranta-alueella rannansuuntainen puustoinen vyöhyke pyritään pääosiltaan säilyttämään lepakoiden esiintymisen turvaamiseksi.

Kaava-alueen länsiosa säilyy rakentamattomana. Inkilänportin alueeseen liittyvä EV/eko – merkinnällä osoitettu suojaviheralue on osa maakunnallisesti merkittävää ekologista yhteysväylää. Asemakaavassa on huomioitu maankäyttöratkaisun liittyminen Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavassa osoitettuun ekologisteen yhteyteen. Alueella saa harjoittaa metsätaloutta, mutta kasvillisuutta ja maastoa on käsiteltävä siten, että toimenpiteet vahvistavat yhteyden toimivuutta.

Suunnittelualueen itäosan kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonoloihin, sillä alueen luontoarvot on huomioitu voimassa olevassa kaavassa.



Kuva 21. Asemakaava-alue sovitettuna Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavaan. Asemakaava-alueen länsiosa kuuluu maakunnallisesti merkittävään ekologisteen väylään. Väylälle on rakennettu riistasilta Länsiväylän poikki. Asemakaavassa on huomioitu ekologisten yhteyden jatkuminen kaavamääräyksin. Lisäksi osayleiskaavaan on merkitty tutkittava tieyhteys nykyisten pientalokiinteistöjen ajoyhteydeksi. Kaava-alueelta Inkilänporttiin osoitettu jk/pp katuyhteys on osa Länsiväylän suuntaista pääpyöräilyreittiä ja tulee palvelemaan myös paikallisten asukkaiden ajoyhteytenä. Katuyhteys kulkee alueella nykyisin olevan yksityistien kohdalla.

Maaperä ja vesi

Suunnittelualueella maaperää pyritään muokkaamaan mahdollisimman vähän rakennettaessa.

Vesistövaikutusten osalta keskeisin päämäärä on, että kaavan toteuttaminen ei heikennä Finnräskin veden laatua. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet ja sen perusteella laaditut kaavamääräykset ja merkinnät on laadittu tämän tavoitteen toteuttamiseksi. Paitsi Sarvikinportin asemakaava-alueelta, tulee Finnräskiin johtumaan merkittävästi hulevesiä Länsiväylän pohjoispuolelle kaavoitettavalta Riistametsän asemakaavan työpaikka-alueelta. Hulevesien hallintasuunnitelmassa on tarkasteltu molempien kaava-alueiden maankäytön muutoksia kokonaisuutena ja huomioitu lopputilanne hulevesijärjestelmän mitoituksessa.

Asemakaavan asuinrakentamisen myötä hulevesivirtaamat lisääntyvät noin kaksinkertaiseksi ja pysäköintialueiden hulevesivirtaamat lähes kymmenkertaisiksi nykytilaan verrattuna. Hulevesien hallinta alueella tulee perustumaan luonnonmukaisiin menetelmiin. Korttelialueilla muodostuvat hulevedet tulee viivyttää lähtökohtaisesti kortteleissa. Asemakaava edellyttää korttelialueilla hulevesien käsittelyyn tilavarausta $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ päällystettyä pinta-alaa kohden.

Korttelialueiden hulevedet johtuvat Finnräskiin pääosin kahta uomaa pitkin, jotka sijoittuvat asemakaavassa EV- tai VL/VP -alueille. Yleisille alueille toteutetaan yhtenäinen hulevesien hallintajärjestelmä, joka on osoitettu kaavassa hule-1 ja hule-2 -merkinnöin.

Kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomiota myös rakentamisaikaiseen hulevesien hallintaan. Katurakentamisen ja korttelien rakentamisen aikaisten hulevesien hallinnasta on esitettävä suunnitelma rakennuslupavaiheessa. Ensimmäisessä rakentamisvaiheessa yleisille alueille toteutetaan viivytyksaltaat, jolloin ne ovat heti käytettävissä osana hulevesien hallintaketjua jo rakentamisvaiheessa.

Järven tilaa seurataan kunnan ympäristönsuojeluyksikön toimesta joka toinen vuosi.

4.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Finnräsk-järven ympäristössä lähialueen asukkaiden virkistysmahdollisuudet paranevat. Uudisrakentaminen muodostaa virkistysalueelle melusuojaa ja epävirallinen uimapaikka muutetaan viralliseksi, mikä lisää Finnräsk-järven ranta-alueen käyttöarvoa. Länsiväylän suuntainen pyöräilyväylä täydentää seudullista reittiverkostoa. Asemakaavassa varaudutaan myös Länsiväylän pohjoispuoleisten alueiden tulevaisuuden rakentamisen virkistystarpeisiin osoittamalla kevyen liikenteen siltayhteys Länsiväylän poikki Finnräsk -järven virkistysalueille.

Sarvikin kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Merkittävin vaikutus on rakentamattoman pientaloalueen muuttaminen kerrostalovaltaiseksi. Alueen asukasmäärä säilyy kuitenkin likimain voimassaolevaa kaavaa vastaavana. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysalueisiin.

Suunnitelmassa osoitetun huoltamo- ja liikerakennuksen alue parantaa myös Sarvikin alueen palvelutarjontaa. Uusi asuinrakentaminen ylläpitää osaltaan joukkoliikenteen hyvää palvelutasoa.

4.4.4 Vaikutukset talouteen

Suunnitelman asuntorakentamisessa pyritään kohtuuhintaisuuteen. Suunnitelmassa on huomioitu toteutuksen kannalta sopiva hankekoko ja pyritty kustannuksiltaan kohtuullisiin pysäköintiratkaisuihin. Koko kaava-alueen katuverkko ja kunnallistekniikka toteutetaan maanomistajien toimesta. Itäosan Sarvikin kaavamuutosalueella jo rakennetut katualueet ja kunnallistekniikka säilytetään. Kunta lunastaa virkistysalueet.

Sarvikinportin osalta katujen, raittien ja vesihuollon rakentamisen kustannusarvio on noin 3,3 miljoonaa euroa. Arvio ei sisällä kevyen liikenteen siltayhteyttä Länsiväylän yli.

Oppimiskeskuksen toteuttamiskustannuksista ei ole olemassa laskelmia.

4.4.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan yhteydessä on laadittu liikennemeluselvitys, jossa on huomioitu myös Sarvikin kaavamuutoskorttelit. Selvitys on kaavan liitteenä.

Selvityksen perusteella Länsiväylän liikennemelu saadaan torjuttua korttelien piha-alueilta hyvin kattavasti suunnitelman mukaisella rakennusten massoittelulla. Lisäksi tarvitaan paikoin täyden-

täviä melusteita piha-alueita koskevien melutason ohjearvojen saavuttamiseksi. Meluille altistuville julkisivuille on asemakaavassa osoitettu desibelivaatimukset. Asuinrakennusten huoneistot suunnataan siten, että kullekin huoneistolle voidaan järjestää melulta suojattu tuuletusmahdollisuus.

Asuntorakentaminen suojaa myös yleisiä virkistysalueita melulta. Yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvan / jäävän alueen laajuus on vastaava kuin jos maankäyttö olisi yleiskaavan mukainen (eli alueelle ei sijoituisi rakentamista).

Ilmanlaadun vaikutusta on arvioitu Länsiväylän liikennemäärien ennustetilanteessa (n. 30 000 ajoneuvoa/vrk). Asumisen tai ilmanlaadun kannalta herkkien toimintojen (esim. koulut) osalta voidaan täyttää suosituksetäisyyksiä koskevat arvot. Asuminen sijoittuu vähintään n. 70 metrin etäisyydelle ja koulun korttelialue vähintään 55 metrin etäisyydelle Länsiväylästä (ajoradasta mitattuna). Arviointi perustuu YTV:n Liikenteen jäljet ja Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuun Herkkien kohteiden ilmanlaatu –julkaisuissa esitettyihin vähimmäisetäisyyksiin.

4.4.6 Yhteenveto

Maankäytössä otetaan huomioon sekä luonnonympäristö että rakennettu ympäristö. Seuraavassa esitetään lyhyt yhteenveto asemakaavan kulttuurisista, sosiaalisista ja ekologisista vaikutuksista.

Kulttuuriset vaikutukset

Asemakaavalla turvataan ranta-alueiden ja luontoalueiden yleinen käyttö. Vesistön saavutettavuus korostuu tilanteessa, jossa yleistä merenrantaviivaa on monin paikoin niukalti tarjolla. Paikalliset ja seudulliset luontoarvot huomioidaan asemakaavassa ja säilytetään osana viheralueverkostoa. Keskeisiä puistoalueita kehitetään käyttäjystävällisemmiksi ja toiminnaltaan monipuolisiksi.

Alue sovitetaan kaupunkikuvallisesti Länsiväylän suurimittakaavaiseen liikennemaisemaan sekä Finnträsk –järven maisemakuvaan. Rakennusten arkkitehtuurin lähtökohtana ovat laadukkaat ja kestävät julkisivumateriaalit.

Sosiaalisia vaikutuksia

Asemakaavalla edistetään asuntotarjonnan monipuolistumista ja uudistumista. Alueelle toteutuu omistusasuntoja ja vuokra-asuntoja. Pyrkimys ratkaisujen kohtuuhintaisuuteen, oppimiskeskuksen läheisyys, muiden lähipalvelujen mahdollistaminen sekä turvallinen lähiympäristö tekevät alueen houkuttelevaksi myös lapsiperheiden näkökulmasta. Esteetön asuinympäristö sopii kaiken ikäisille ja eri toimintakyvyn omaaville asukkaille.

Kaavan toteutuessa syntyy viihtyisää ja luonnonläheistä kaupunkiympäristöä. Asuminen ja viheralueet eivät sijoitu ympäristöhäiriöille herkille alueille.

Maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän kasvu tukevat kattavampien lähipalvelujen sijoittumista alueelle.

Alue säilyy myös muiden kuin paikallisten asukkaiden käytössä. Ranta ja muut virkistysarvoltaan keskeiset paikat säilyvät yleisessä käytössä.

Ekologisia vaikutuksia

Asemakaavan ratkaisut perustuvat ekologisesti kestäväen yhdyskuntarakenteen edistämiseen. Rakentaminen liittyy kiinteästi olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Virkistysalueet muodostavat ekologisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Rakentaminen sijoittuu aluetta säästään kapealle, perustamisoloiltaan edulliselle vyöhykkeelle ja säästää luonnonympäristöä.

Alue on joukkoliikenteen kannalta Kirkkonummen parhaimman palvelutason vyöhykettä. Kaavan myötä Länsiväylän suuntainen nopean pyöräilyn verkosto täydentyy ja kestäväen liikkumisen edellytykset parantuvat.

Ratkaisujen keskeisenä reunaehtona on ollut, että Finnträsk –järven vedenlaatu ei maankäytön muutosten myötä heikenny. Kaavan yhteydessä alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on huomioitu lopputilanteen lisäksi myös rakentamisaikaisten vesien käsittely. Alueen hulevesien käsittely voidaan hoitaa luonnonmukaisin menetelmin. Suunnitelmissa on otettu huomioon tätä asemakaavaa laajemmin ympäröivän maankäytön muutokset hulevesien valumaan.

Taloudellisia vaikutuksia

Asukasmäärän kasvu tukee välillisesti monipuolisempien lähipalvelujen sijoittumista Sarvikiin. Asemakaavassa osoitettuun liikenneaseman kortteliin saa sijoittaa päivittäistavarakaupan. Myös oppimiskeskuksen sijoittuminen alueelle tukisi lähipalvelujen toteutumista.

Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkorttelien vaiheittain toteuttamisen. Asemakaava laaditaan ilman tonttijakoa, mikä mahdollistaa toteutusvaiheiden laajuuteen joustavuutta. Pysäköintiratkaisuissa ja rakentamistavan ohjaamisessa on pyritty kohtuuhintaisen asumisen toteutumiseen.

Uusien katujen, reittien ja vesihuollon rakentamisen kustannusarvio on noin 3,3 miljoonaa euroa.

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä muihin kunnan ja Helsingin seudun suunnitelmiin

Asemakaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Tavoitteiden osalta Helsingin seudun erityiskysymyksistä voidaan tämän alueen osalta nostaa esiin seuraavia: alueidenkäytön suunnittelu tulee sijoittaa joukkoliikenteen palvelualueelle ja parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä, jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, suunnittelussa huomioidaan virkistyskäyttöön soveltuvat, riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.

Taajamarakenteen tiivistyminen sijoittuu Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksen mukaiselle alueelle. Asuinkorttelit sijoittuvat myös Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 ja Kirkkonummen kehityskuvan 2040 maankäyttötavoitteiden mukaisesti.

Kirkkonummen yleiskaavan 2020 maankäyttötavoitteet tämän kaava-alueen osalta on suunnitteluprosessin aikana todettu vanhentuneiksi toteutuneen yhdyskuntarakenteen muutoksen sekä edellä mainittujen maankäyttösuunnitelmien perusteella.

4.5 **Kaavamerkinnot ja määräykset**

Kaavaehdotuksen kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

4.6 **Nimistö**

Alueen kohteiden nimeämisestä on vastannut Kirkkonummen kunnan Nimistötoimikunta.

Kadut ja muut osoitenimet

- Sarvikin puistotie
- Finnräskinreuna
- Finnbyntie
- Metsätähdentie
- Sinikellontie
- Kurjenjalanpiha
 - korttelin 2252 AK sisäinen yhteys ja osoitenimi
- Kurjenpolvenpiha
 - korttelin 2251 AK sisäinen yhteys ja osoitenimi
- Heinäkedontie
 - Sarvikin asemakaavassa Sarvikinportin asemakaavan ulkopuolella, toimii osoitteena kortteleihin 2227 ja 2231

Kevyen liikenteen kadut ja polut

- Finnräskinreuna
- Heinäkedonpolku
- Metsätähdenpolku
- Metsäniitynkuja

Aukiot ja puistot

- Metsätähdenaukio
- Sinikellonaukio
- Finnräskinpuisto

Ohjeellinen puistopolku

- Kurjenmiekanpolku

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Kaavan toteuttamista ohjaavat suunnitelmat

Sarvikinportin lähiympäristö- ja rakentamistapaohje täydentää asemakaavaa sekä täsmentää korttelialueiden rakentamiselle asetettuja laatutavoitteita. Asiakirjassa määritellään suuntaviivat mm. rakennusten arkkitehtuurille ja piha-alueiden käsittelylle. Lisäksi se ohjaa mm. julkisten ulkotilojen laadun ja piha-alueiden liittymistä toisiinsa.

Sarvikin asemakaavan muutosalueella noudatetaan soveltuvin osin aiemmin laadittua suunniteluohjetta, mutta asuntorakentamisen osalta kaavamääräykset laaditaan siten, että esimerkiksi rakennusten julkisivukäsittely materiaaleineen tiedetään. Tarvittaessa annetaan ohjeita myös korttelien piha-alueiden käsittelyyn.

Alueelle on laadittu myös katujen ja pysäköinnin yleissuunnitelma, jonka pohjalta katujen toteutussuunnitelmat laaditaan. Kaavatyön yhteydessä on laadittu lisäksi vesihuollon yleissuunnitelma, joka sisältää hulevesien käsittelyn.

5.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan toteuttamisen aloittaminen on mahdollista, kun asemakaava ja kiinteistöjako ovat astuneet voimaan. Kirkkonummen kaavoitusohjelmassa ei osoiteta hankkeille tavoitteellisia aikatauluja.

Asuinkorttelien toteuttaminen aloitetaan heti asemakaavan vahvistuttua, koko toteutuksen arvioitu kesto on noin 5 - 10 vuotta.



KIRKKONUMMEN KUNTA

SARVVIKINPORTIN ASEMAKAAVA

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