

ASEMAKAAVALUONNOKSEN SELOSTUS

joka koskee 25.8.2016 päivättyä kaavakarttaa

Kunta **Kirkkonummi**

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

Asemakaavassa muodostuvat korttelit 2221-2222, 2225-2226, 2231, 2250-2254 ja niihin rajoittuvat katu-, virkistys-, sekä suojaviheralueet. Asemakaavan muutos koskee Sarvvikin asemakaavaa.



Laatija Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Mikko Rusanen, mikko.rusanen@aa-r.fi
Leena Holmila, leena.holmila@aa-r.fi

Vireilletulo Kuulutus 27.11.2015

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

Asemakaavaluonnos
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 10.12.2015, 25.8.2016

Asemakaavaehdotus
Yhdyskuntatekniikan lautakunta
Kunnanhallitus

Asemakaavan hyväksyminen
Yhdyskuntatekniikan lautakunta
Kunnanhallitus
Kunnanvaltuusto

Hankenumero 34500

Piirustukset Asemakaava, nro 3260
Havainnekuva, nro 3261

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	8
2.2.4 Maanomistus	10
2.3 Suunnittelutilanne	10
2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
2.3.2 Maakuntakaavat	11
2.3.3 Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050	12
2.3.4 Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040	13
2.3.5 Kirkkonummen yleiskaava 2020	13
2.3.6 Asemakaavat	14
2.3.7 Muut kaava-aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja selvitykset	15
3. SUUNNITTELUN VAIHEET	16
3.1 Asemakaavasunnittelun tarve	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	16
3.2.1 Osalliset	16
3.2.2 Vireille tulo	16
3.2.3 Päätöksentekovaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
3.2.4 Viranomaisyhteistyö	19
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
4.1 Suunnitteluratkaisut	20
4.1.1 Lähtökohtaiset tavoitteet	20
4.1.2 Suunnitteluprosessin aikana täsmentyneet tavoitteet	21
4.2 Asemakaavan sisältö	22
4.3 Mitoitus	23
4.4 Kaavaluonnoksen vaikutukset	24
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
4.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	26
4.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin	26
4.4.4 Vaikutukset talouteen	26
4.4.5 Ympäristön häiriötekijät	26
4.5 Kaavamerkinnot ja määräykset	26
4.6 Nimistö	27
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
5.1 Kaavan toteuttamista ohjaavat suunnitelmat	28
5.2 Toteuttamisen ajoitus	28

LUETTELO KAAVASELOSTUKSEN LIITTEISTÄ:

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Asemakaavakartta ja -määräykset
Liite 3	Havainnekuva
Liite 4	Katujen yleissuunnitelma
Liite 5	Hulevesien hallintasuunnitelma
Liite 6	Näkymä korttelista 2251
Liite 7	Näkymä korttelista 2252

LUETTELO KAAVAN LIITTEISTÄ:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luontoselvitykset:
 - Liito-orava-selvitys, Sundsberg Kirkkonummi (Sito Oy, 2016)
 - Liito-orava-selvitys, Sarvvikinportti, 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, 2015)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIKSI JA LÄHDEMATERIAALEISTA:

- 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

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavan sisältö

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

Sarvvikinportin asemakaavan toteuttaminen tukee myöhemmin suunniteltavan Sundsbergin lähi palvelukeskuksen 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 Finnträskin maisema- ja luontoarvoihin. Asuinrakentamisen sijoittuminen alueelle edellyttää poikkeamista yleiskaavasta, mutta Sarvvikin eritasoliittymän ympäristön kaupunkirakenteen kehittäminen on Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 tavoitteiden mukaista.

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

Sarvvikin asemakaavan muutosalueen osalta nykyinen pientalovaltainen rakentaminen muutetaan kerrostalorakentamiseksi ja tehostetaan maankäyttöä Sarvvikin liittymän tuntumassa. Kaavamuutoksella luodaan myös edellytykset uuden oppimiskeskuksen rakentamiselle Sarvvikin alueelle, sillä nykyistä koulukorttelia laajennetaan merkittävästi. Kaavamuutos 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 Finnträskin veden laatu ei tule heikentymään. 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 Sarvvikinportin 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 suunnittelualueen muutoksen yhteydessä kaava nimettiin Sarvvikinportin asemakaavaksi ja asemakaavan päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 10.12.2014 (§ 79). Sarvvikinportin asemakaava kuulutettiin vireille 6.3.2015.

Kesällä 2015 ilmeni, että viereisen Sarvvikin 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 kaavamuutoshakemuksen, jossa esitettiin määrättyjen kortteleiden käyttötarkoituksen muuttamista. Kunta suhtautui aloitteeseen myönteisesti ja esitti EKE-yhtiöille, että Sarvvikinportin asemakaavan kaavarajausta muutettaessa alueeseen liitetään osa Sarvvikin asemakaavasta. Myös EKE-yhtiöt

suhtautuivat Saton Oy:n esitykseen myönteisesti. Tämän johdosta laadittiin uusi Sarvvinportin 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 Sarvvinportin 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. Tämä tulisi tehdä siten, että myös Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 osoitettu Finnräsk-järven pohjoisrannan keskikohtaan sijoittuvan asumisen aluevarauksen alue (AP) sisällytetään asemakaavaan.

Kaavarajauksen muutoksen johdosta on asemakaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetty.

1.3 Kaavan toteuttaminen

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

Sarvvinportin asemakaava mahdollistaa uuden oppimiskeskuksen toteuttamisen Sarvviin. 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 viihtyisä asuinalue virkistysalueineen. 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 virkistysyhdytetydet kaava-alueelta laajemmille ulkoilualueille, alueen luonto sekä maisemalliset arvot. Palveluiden osalta alue tukeutuu Masalaan ja kuntakeskukseen sekä myöhemmin myös rakennettavan Sundsbergin paikalliskeskuksen palveluihin. Kaavamuutoksella 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. Voimassa olevassa yleiskaavassa Länsiväylän eteläpuolelle ei ole osoitettu asuinrakentamista. 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.

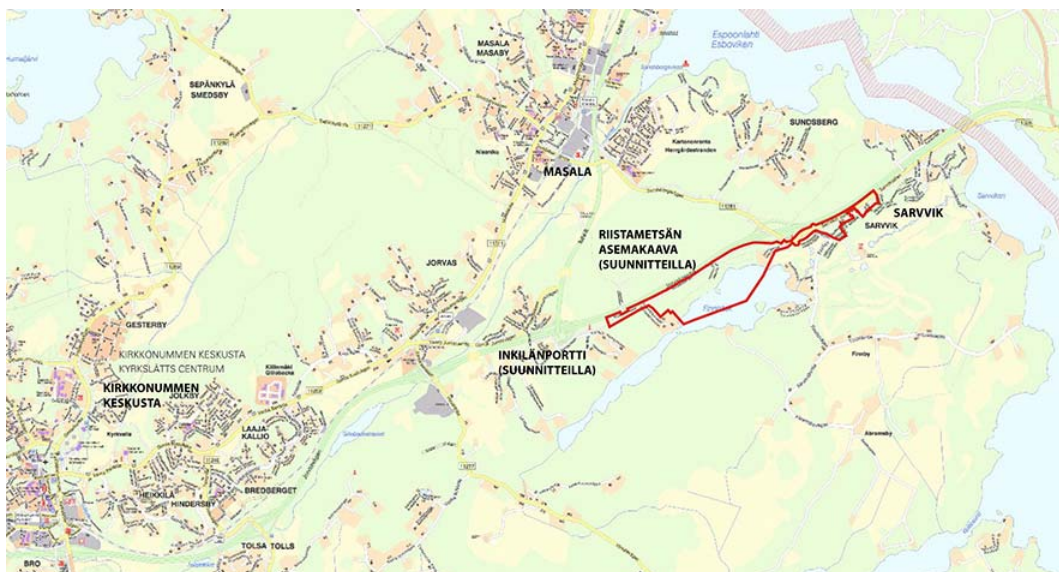
Kaavaluonnos mahdollistaa n. 22 000 k-m² (uusi kaava-alue) sekä n. 30 000 k-m² (kaavamuutos-alue) asuntorakentamista, 15 000 k-m² suuruisen oppimiskeskuksen sekä 1500 k-m² liikekorttelin, jonne sijoittuisi huolto- tai liikenneasema ja lähipalveluja.

2.2 Suunnittelualan kuvaus

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen itäosassa Länsiväylän eteläpuolella Finnträsk-järven itäpäässä, noin kahden kilometrin päässä Masalan taajamakeskuksesta, jossa sijaitsee myös rautatieasema. Alue sijoittuu liikenteellisesti edullisesti Sarvikin eritasoliittymän tuntumaan ollen sijainniltaan yksi kunnan parhaimmista joukkoliikenteellä saavutettavista alueista. Sarvikinportin asemakaava on siten otollinen asumiselle kehitettävä vyöhyke. Suunnittelualue on nykyisellään kahta asuinkiinteistöä lukuun ottamatta rakentamaton, lisäksi kaavamuutosalueella 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, kaavamuutosalue käsittää muutamia nykyisen Sarvikin asemakaavan kortteleita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 73 hehtaaria.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti. Suunnittelualue rajattu punaisella.

2.2.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

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

Suunnittelualan länsiosa muodostuu Finnträskin rantaan viettävästä, sekametsäisestä rinteestä, jonka yläosassa on kalliopaljastumia. Rantapuusto on lehtipuuvaltaista ja rannassa sijaitsee kapea ruovikkovyöhyke. Suunnittelualan keskialueella rannassa sijaitsee silokallioalue. Keskiosan yksityisen kiinteistön alue käsittää sekametsää, avokallioalueen ja hoidettuja viheralueita. Suunnittelualan itäosan kaavamuutosalue on pienipiirteistä ja vaihtelevaa, varttuneen sekametsän aluetta. Alueen maisemakuva on alkanut jo muuttua Sarvvikin asemakaava-alueen rakentamisen myötä. Välittömästi kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Sarvvikin golfkenttä.

Maastonmuodot ja maaperä

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

Vesistöt ja vesitalous

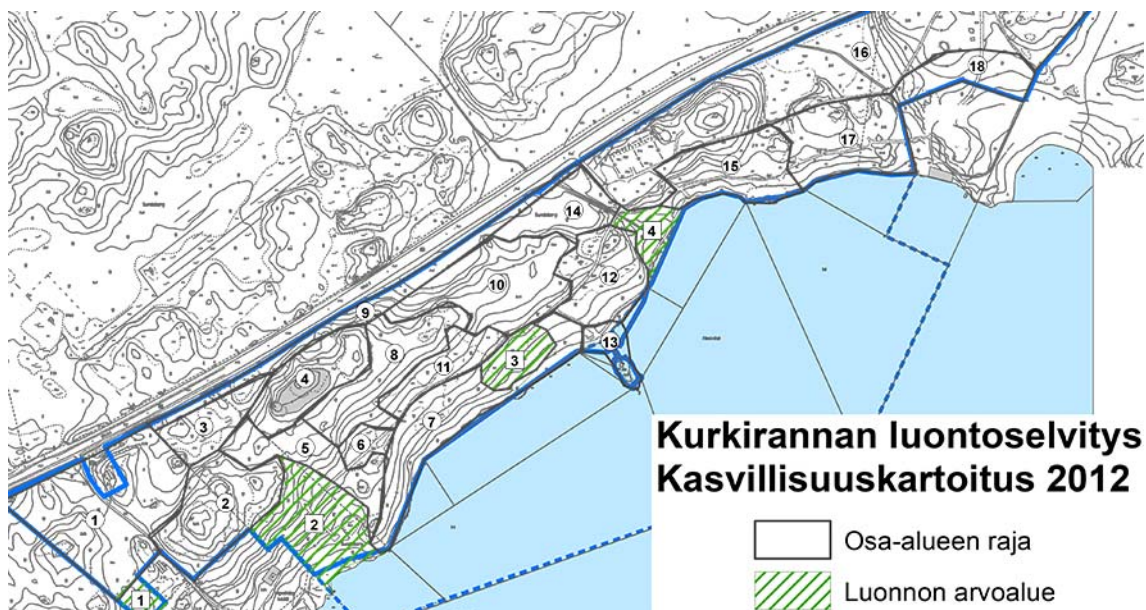
Asemakaava-alue rajautuu osin Finnträskin järveen. Finnträsk on matala ja kapea, pitkäomainen 76 ha suuruinen järvi, ja sen vedenpinta on +21.7 metriä merenpinnan yläpuolella. Järvi on nykytilanteessa luokiteltu keskinkertaisesti reheväksi ja järven ekologinen tila hyväksi (2013). Suunnittelualan keskivaiheilla 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).

Luonnonarvot

Alueelle on laadittu useita luontoselvityksiä.

Luonnonsuojelullisesti tai monimuotoisuuden kannalta merkittävät kohteet

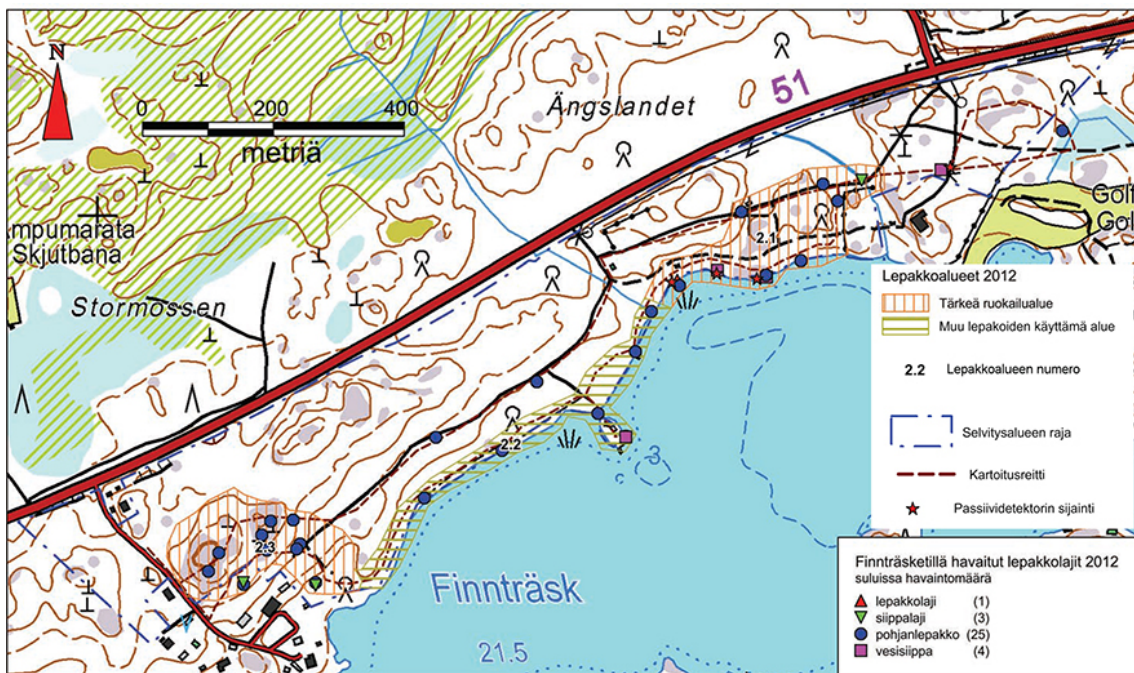
Suurella osalla aluetta ei ole erityisiä luontoarvoja. Asemakaava-alueen keski- ja länsiosassa sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta paikallisesti arvokkaita kohteita: saniaisleho ja rantalehto (kuvan 2 kuvio 2), keskiravinteinen lehto (kuvan 2 kuvio 3) sekä tulvametsä (kuvan 2 kuvio 4).



Kuva 2. Suunnittelualan länsiosan luontokohteet (selvitysalue on kaava-alueetta laajempi). Kuvio numero 4 käsittää suunnittelualueella sijaitsevan, paikallisesti arvokkaan tulvametsän. Kuva: Sito Oy, 2012.

Lepakot

Finnräskin 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 3. 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, kasvuyöhykettä. Joukkoliikenteen palvelutason puolesta suunnittelualue on sijainniltaan yksi Kirkkonummen parhaista. Noin kahden kilometrin päässä kaava-alueesta sijaitsee Masalan aluekeskus. Suunnittelualueen itäpuolelle rakentuu Sarvvin asuinalue (osin kaavamuutosaluetta). Suunnittelualueella sijaitsee nykyisellään kaksi asuinkeinteistöä.

Kirkkonummi kasvaa voimakkaasti. Vuoden 2015 lopussa kunnassa on noin 38 800 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 länsipuolella Sarvvin 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. Suunnittelualue on Länsiväylän eteläpuolelle ilmeeltään metsäinen, Finnträsk-järvi piiloutuu Länsiväylän suuntaan metsän taakse. Sarvvikin 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 tullevalle melulle. Asemakaava-alueen itäpuolella kaava-alueeseen rajautuen sijaitsee Sarvvikin golfkenttä.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

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

Joukkoliikenne

Sarvvikinportin 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 Sarvvikinpuistotietä. Helsingin suunnasta bussivuorot kulkevat Sarvvikin eritasoliittymän kautta edelleen joko kuntakeskukseen tai Sundsbergintietä pitkin Masalaan. Länsimetron valmistuessa alueen joukkoliikenne tulee olemaan osa metron liityntäliikennettä: Matinkylän metroasemalta kulkee päivittäinen linja Sarvvikin 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.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

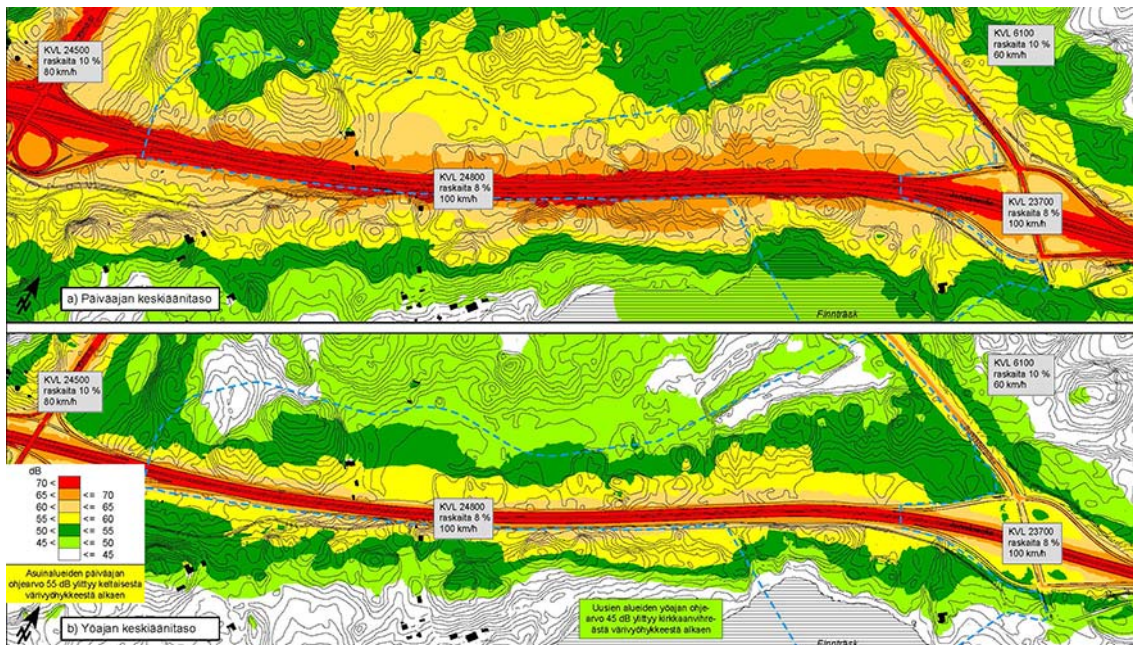
Asemakaava-alueelta ei ole löytynyt kiinteitä muinaismuistoja. Asemakaava-alueen länsiosasta löytyi kolme Porkkalan vuokra-ajan aikaista taisteluhautavarustusta. (Mikroliitti Oy, 2013 ja 2015). Suunnittelualueella sijaitsevat asuinkiinteistöt eivät ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä.

Tekninen huolto

Kaava-alueen läpi Länsiväylän eteläpuolella kulkee itä-länsisuuntainen siirtoviemäri ja Fortum Power and Heat Oy:n kaukolämpölinja. Sarvvikin liittymän tuntumassa sijaitsee myös puistomuuntamo. Sarvvikin asemakaavan alueella on katu- ja kunnallistekninen rakentaminen käynnissä.

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-alueetta ilman meluntorjuntatoimenpiteitä. (Ramboll Finland Oy, 2015).



Kuva 4. 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.

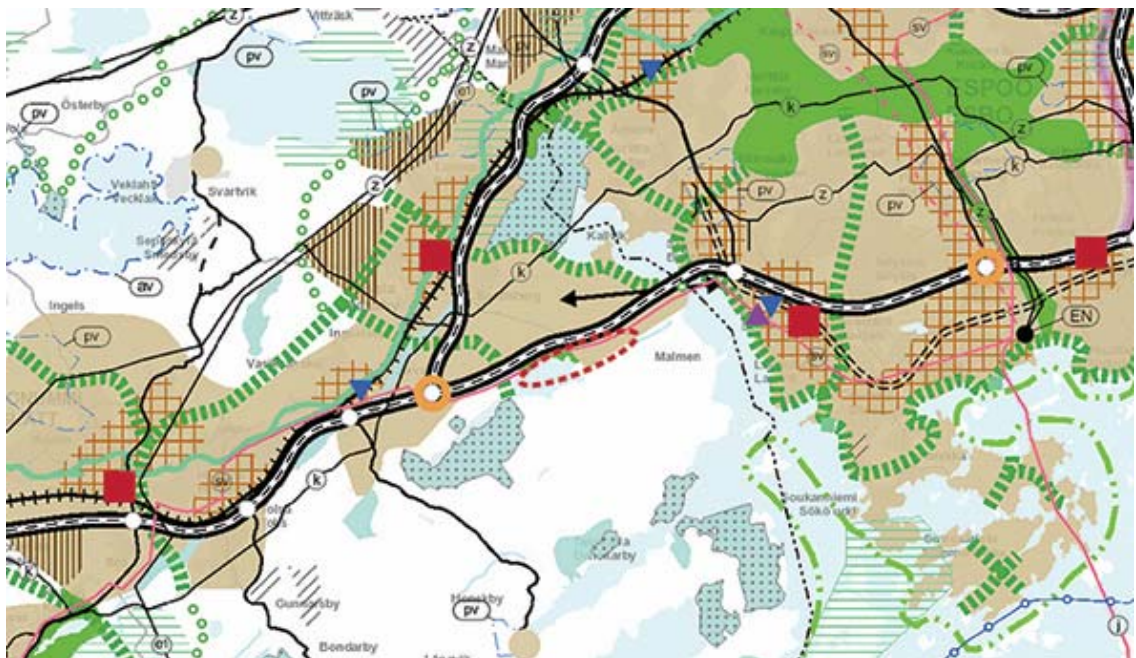
Tavoitteiden tarkoituksena on luoda alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle. Sarvvinportin asemakaavaa koskevat tavoitteista erityisesti seuraavat asiakokonaisuudet: toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, kulttuuri- ja luonnonperintö,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

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava (ympäristöministeriö vahvistanut vuonna 2006) sekä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (vahvistettu lokakuussa 2014). Vahvistetuissa maakuntakaavoissa suunnittelualueen itäosa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee viheryhteystarve ja Länsiväylän eteläpuolella Finnräsk-järven ja Länsiväylän välinen alue on osoitettu virkistysalueeksi. Länsiväylän vartta pitkin kulkee siirtoviemi. Uudenmaan 1. ja 3. vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on parhaillaan valmistelussa (toukokuu 2016) ja se käsittelee seuraavia teemoja: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus oli lausunnoilla loppuvuodesta 2015 ja alkuvuodesta 2016. Ehdotuksessa suunnittelualueen Finnräsk-järven pohjoispuolinen virkistysaluerunko on poistunut.



Kuva 5. Ote voimassaolevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla. Kuva: Uudenmaanliitto.



Kuva 6. Ote 4.vaihemaakuntakaavaluonnoksesta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla. Kuva: Uudenmaanliitto.

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 soviittaa 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 myöhempää seudullisen mittakaavan kehittämistä.

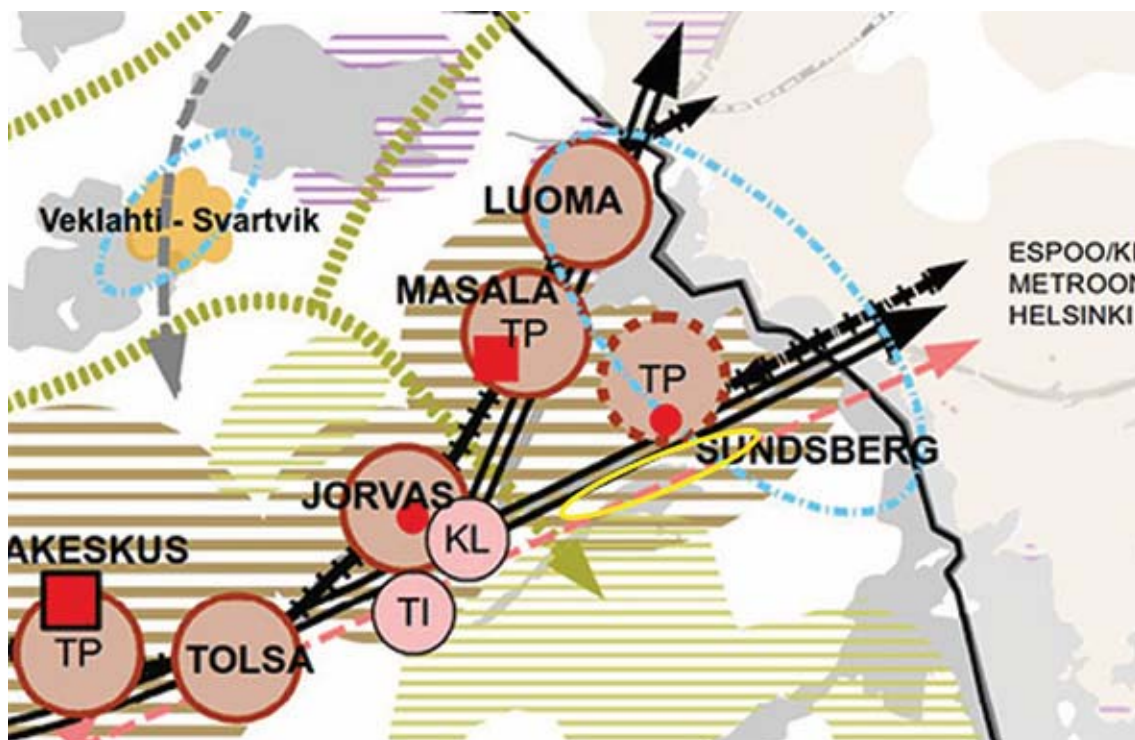


Kuva 7. Ote Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmasta 2050. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla. Ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016 - 2050 on esitetty tummemmalla ruskealla ja muut kehittämisalueet 2016 - 2050 vaaleammalla ruskealla. Violettii raidoitus esittää Länsimetron 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 suunnittelualaue on osa Kirkkonummen pääkasvuvyöhykettä (rantaradan ja Länsiväylän vyöhyke), joka tukeutuu rantarataan ja tulevaisuudessa myös Länsimetroom. Itäisen Kirkkonummen alueella on kehityskuvan mukaan 15 000 – 20 000 asukaspotentiaali. Masala on kehityskuvassa itäisen Kirkkonummen vahvistuva aluekeskus ja Sundsberg toimii lähipalvelukeskuksena.

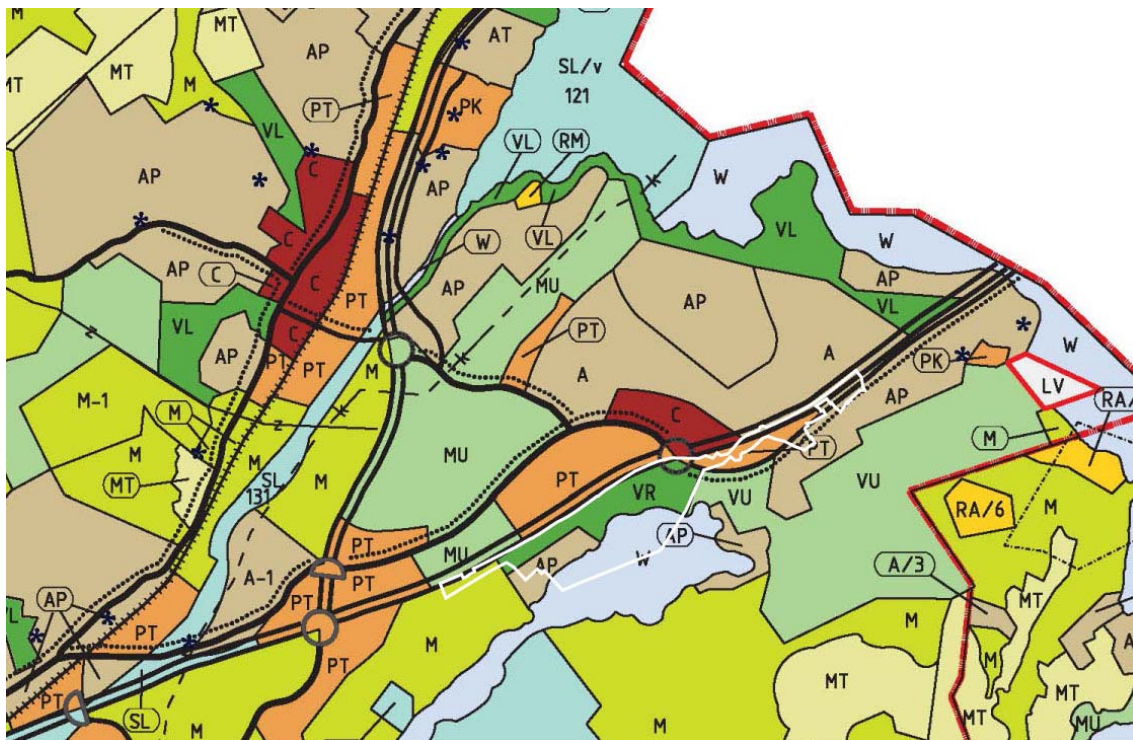


Kuva 8. Ote Kirkkonummen maankäytön kehityskuvasta 2040. Suunnittelualaueen sijainti on merkitty keltaisella. Punaisella pallolla on merkitty lähipalvelukeskus, ruskealla katkoviivalla tulevan raideliikenteen 800m aseman ympäristö, ruskealla vaakaviivalla maankäytön kehittämisen painopiste, TP-merkinnällä palveluiden sijainti, vaaleanpunaisella katkoviivalla seudullinen kevyen liikenteen yhteys ja vihreällä katkoviivalla tärkeä viheryhteys.

2.3.5 Kirkkonummen yleiskaava 2020

Kirkkonummen yleiskaava 2020 tuli lainvoimaiseksi vuonna 2000. Yleiskaavassa Finnträskin ja Länsiväylän välinen alue on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) sekä pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (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 on ohjelmoitu Sundsbergin ja Sarvikin osayleiskaavan laatimisen käynnistäminen vuodelle 2019 (kunnanvaltuusto 31.8.2015, § 77).

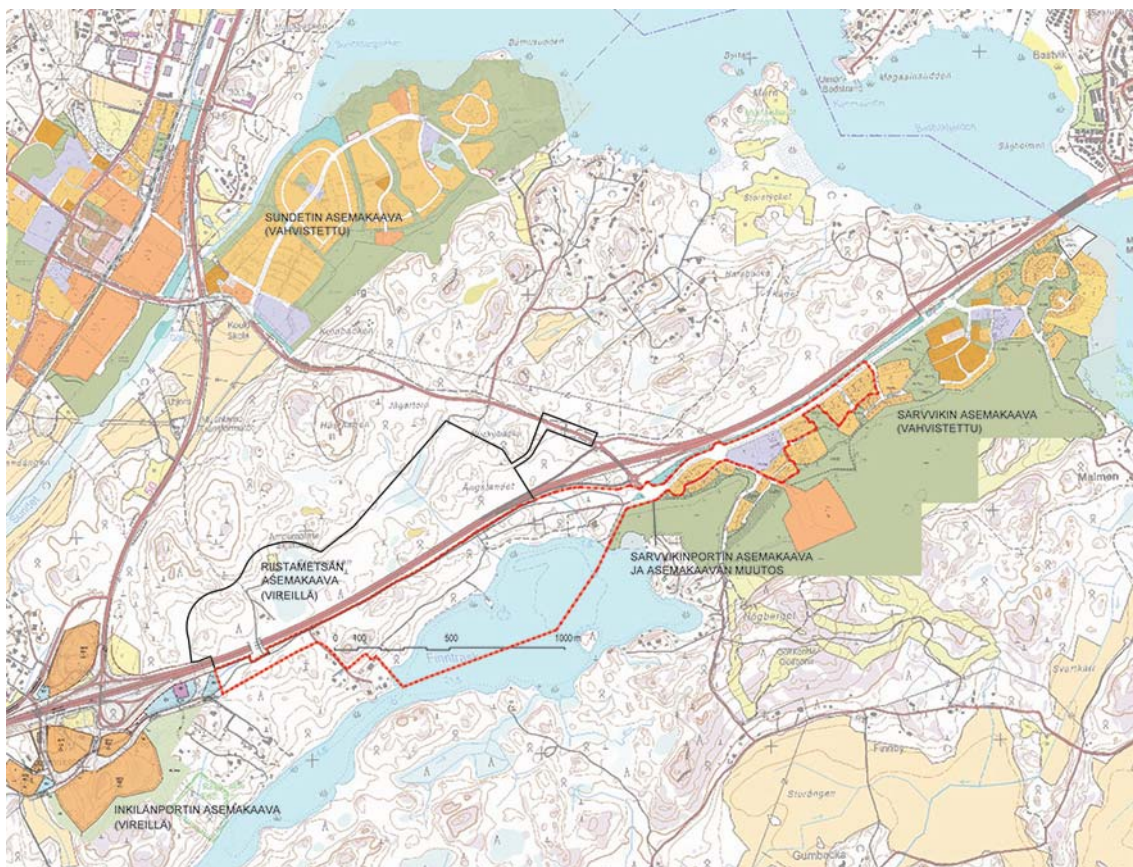


Kuva 9. Ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020. Suunnittelualue on rajattu valkoisella.

2.3.6

Asemakaavat

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



Kuva 10. Suunnittelualueen liittyminen alueen voimassa ja vireillä oleviin asemakaavoihin.

2.3.7 Muut kaava-alueita koskevat päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

Kaavatyön yhteydessä laaditaan liikenteen toimivuustarkastelu, katujen yleissuunnitelma, tarkastelu hulevesien vaikutuksista Finnträskin vedenlaatuun sekä hulevesien hallintasuunnitelma Ramboll Finland Oy:n toimesta. Alustavat selvitykset ovat kaavan liitteenä ja niitä tarkennetaan tarvittaessa suunnittelun edetessä.

3. SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavasuunnittelun tarve

Sarvvikinportin asemakaavasuunnittelu liittyy itäisen Kirkkonummen kehittämiseen hyviin joukko-liikenneyhteyksiin tukeutuen. Suunnittelualue sisältyy Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 sekä Helsingin seudun MASU 2050-suunnitelman maankäytöltään tehostuviin alueisiin. Alue kytketty rakenteilla olevaan Sarvvikin asuinalueeseen.

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

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat, kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja käyttäjät, alu- eella 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 lokal-
avdelning
Eteläinen metsäreviiri Oy
Finnträskin alueen tiekunnat
Alueen asukas-yhdistykset

3.2.2 Vireille tulo

Sarvvikinportin asemakaava kuulutettiin vireille 27.11.2015 yhdyskuntatekniikan lautakunnan hy- väksytyä hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (22.10.2015, § 70). 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 hyväk- syttiin 13.10.2014, kaavarajauksen ja nimen muututtua Sarvvikinportin asemakaavaksi. Sato Oyj

on toimittanut kaavamuutoshakemuksen kunnanhallitukselle syyskuussa 2015. Sarvvin asema-kaavaa koskevan kaavamuutosalueen osalta ei laadittu uutta käynnistämissopimusta, koska ole-massa 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 Sarvvinportin asemakaavaksi, jonka päivitetyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmat hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 10.12.2014 ja 22.10.2015 (Sarvvinportin asemakaava). Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskun-tatekniikan 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 ilmoi-tustaululla ja internet-sivuilla sekä kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Suunnittelualueen asuk-kaita on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta myös kirjeitse.

Asemakaavaa on valmisteltu yhteistyössä Kirkkonummen kunnan sekä kaavoitusaloitteen teh-neiden alueen maanomistajien sekä suunnittelusta vastaavien konsulttien kanssa. Lisäksi kaa-voitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut ovat tiedottaneet hankkeen etenemisestä sivustystoimea, jonka kanssa on vuonna 2015 valmisteltu palveluverkkoselvitystä. Selvitys koskee mm. päiväko-tien, 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 pe-rustui voimassa olevan yleiskaavan mukaiseen maankäyttöön ja toinen siitä poikkeavaan ratkai-suun, jossa Sarvvin eritasoliittymän alueen maankäyttöä tehostettiin selkeästi.

Uuden asuinrakentamisen sijoittuminen alueelle edellyttää poikkeamista yleiskaavasta, mutta Sarvvin eritasoliittymän ympäristön kaupunkirakenteen kehittäminen on Kirkkonummen maan-käytön kehityskuvan 2040 ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 tavoitteiden mu-kaista.

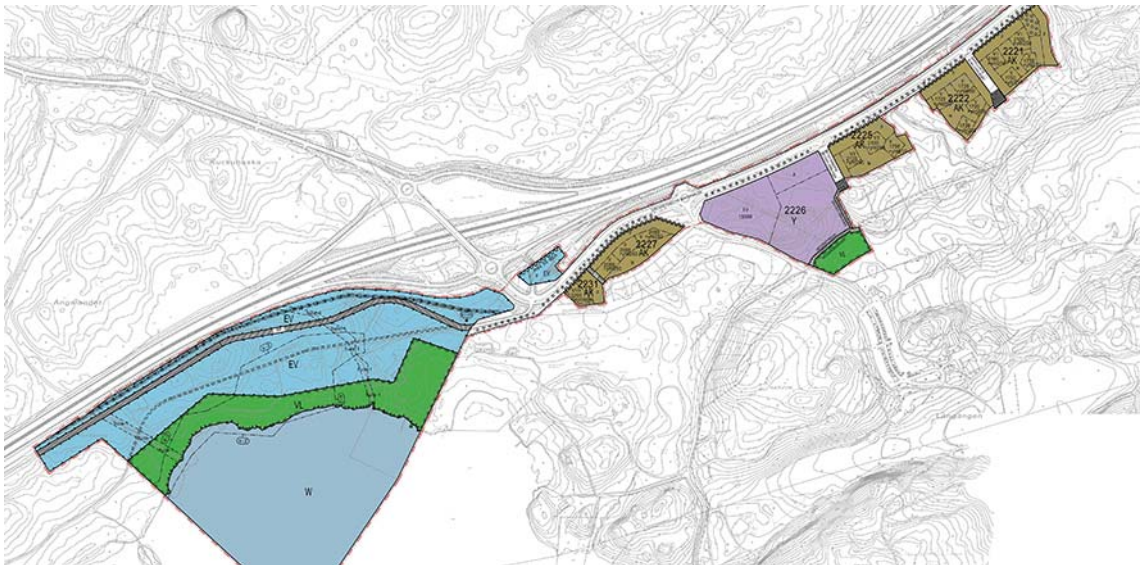
VE0-vaihtoehdossa Sarvvin voimassa olevaa asemakaavaa oli esitetty muutettavaksi Sarvvin eritasoliittymän tuntumassa siten, että pientalorakentamisen sijasta alueelle voitaisiin rakentaa kerrostaloja. Vaihtoehto mahdollisti uusia asukkaita 650 -700 sekä uuden oppimiskeskuksen si-joitumisen Sarvviin. 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 eteläpuo- lelle Sarvvin eritasoliittymän itä- ja länsipuolelle. Tavoitteena oli jatkaa Sarvvin kaavoitettua asuinalueetta länteen Finnträsk-järven rantamaisemaan parantaen samalla alueen virkistyskäytön mahdollisuuksia. Vaihtoehto mahdollisti noin 1200 uutta asukasta ja Finnträsk-järven ranta-alue säilytettiin yleisessä virkistyskäytössä. Sarvvinportin eritasoliittymän tuntumaan oli varattu kort-teli huolto- tai liikenneasemalle, jolle olisi voitu sijoittaa myös päivittäistavarakauppa. Sarvvin, Sarvvin kallion ja Sarvvinportin asemakaavojen yhteenlaskettu väestömäärä asettuu noin 3000 asukkaan tuntumaan. Tämän oli arvioitu luovan edellytykset lähikaupan sijoittumiselle Sarvviin.

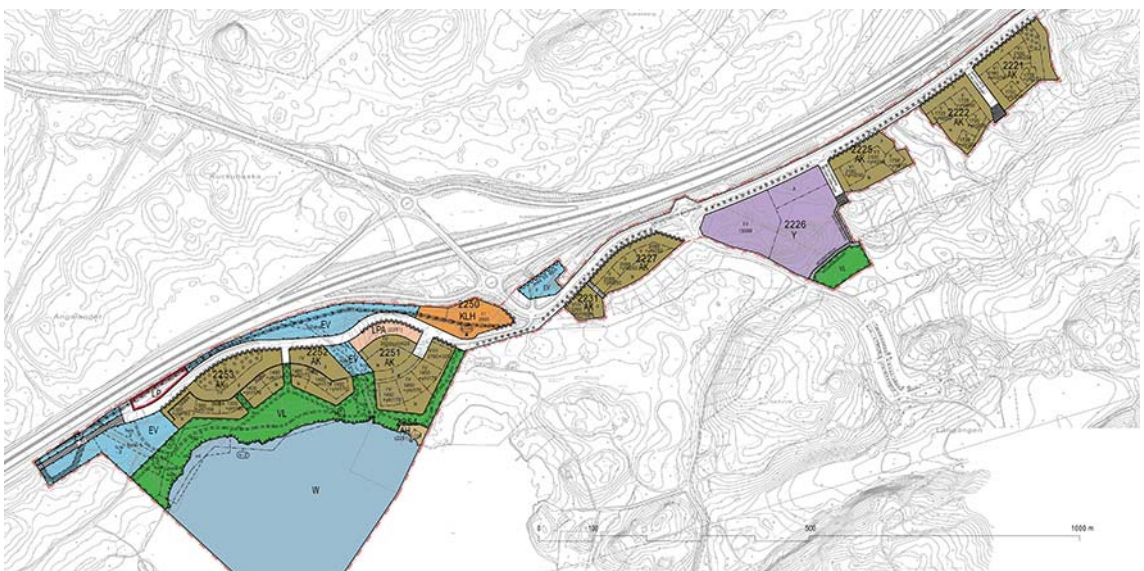
Molemmissa vaihtoehdoissa Sarvvin asemakaavan muutosalueen osalta nykyinen pientaloval-taisen rakentaminen muutettiin kerrostalorakentamiseksi ja samalla tehostettiin maankäyttöä Sarvvin liittymän tuntumassa. Kaavamuutoksella luotiin myös edellytykset uuden oppimiskes-kuksen rakentamiselle Sarvvin alueelle, sillä nykyistä koulukorttelia olisi laajennettu merkittä-västi. 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 nähtäville (§ 86). Kunnanhallitus otti yhdyskunta-tekniikan 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 val-misteluun (§ 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-alueita tulee tehokkaammassa maankäyttövaihtoehdossa (VE1) enemmän kuin yleiskaavan mukaisessa (VE0). Lisäksi todettiin, että yleiskaavassa osoitettu Finnträsk-järven pohjoisrannan keskikohtaan sijoittuva asumisen aluevarausta (AP) voidaan siirtää Sarvviikinportin 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 11. VE0 (10.12.2015): alue suunnitellaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Län-siosalle suunnittelualueesta osoitetaan vain virkistyskäyttöä. Sarvviikin asemakaavan muutos-alueelle sijoittuu kerrostalovaltaista rakentamista noin 30 000 k-m² sekä uusi oppimiskeskus (15 000 k-m²).



Kuva 12. VE1 (10.12.2015): alue suunnitellaan asuin- ja virkistysalueena, jonne sijoittuu kerros-talovaltaista rakentamista noin 21 500 k-m². Ratkaisu poikkeaa voimassa olevasta yleiskaa-vasta, mutta toteuttaa MASU 2050 ja Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 tavoitteita. Sarvviikin asemakaavan muutosalueelle sijoittuu kerrostalovaltaista rakentamista noin 30 000 k-m² sekä uusi oppimiskeskus (15 000 k-m²).

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 Sarvvinportin osallistumis- ja arviointisuunnitelman toimittamista ovat viranomaistahot olleet hyvin tietoisia hankkeesta, sillä asemakaavahanketta on käsitelty Kirkkonummen kunnan ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kaavoitusviranomaisten välisessä neuvottelussa 21.11.2013, 15.9.2015 ja 17.2.2016.

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 saatavuuden näkökulmasta edullisille paikoille.

Aluetta koskevien muiden maankäyttösuunnitelmien tavoitteet

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

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 Sarvvinportin asemakaava-alueen länsiosa Finnträsk-järven ja Länsiväylän välissä on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja itäosa yritystoiminnan alueeksi (PT) ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (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. Sarvvinportin asemakaavan maankäyttö sijoittuu edullisesti Sundsbergin paikalliskeskukseen nähden.

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

Virkistys ja luontoarvot

Kaavaluonnoksessa 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 Finnträskin vedenlaatua.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Kaavaluonnoksessa liikenneverkon suunnittelussa otetaan huomioon Finnträsk-järven ranta-alueelle sijoittuvan uuden asuntoalueen liittyminen Sarvvin asuinalueeseen. Suunnittelualueen 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 Sarvviikinportin 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.

Kouluverkkosuunnitelma

Kirkkonummen kunnassa on vireillä palveluverkkoselvityksen laatiminen (tilanne vuonna 2015). Selvitys koskee mm. Kirkkonummen kouluverkon uudistamista. Sarvvikia on pidetty yhtenä vaihtoehtona uuden oppimiskeskusten sijoituspaikkoja harkittaessa. Palveluverkkoselvitys valmistuu alkuvuodesta 2016. Sarvviikinportin asemakaavassa varataan paikka uudelle oppimiskeskuskelle, jonka rakentamisesta kunta päättää myöhemmin.

Maakuntakaavojen tavoitteet

Samanaikaisesti asemakaavatyön kanssa on käynnissä 4. vaihemaakuntakaavan valmistelu. Kaavaluonnoksessa Finnträsk-järven ja Länsiväylän välisellä alueella ollut maakuntakaavan virkistyskäyttömerkintä on poistettu, sillä alueella ei ole laajempaa seudullista virkistyskäytön merkitystä.

Maankäyttö

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

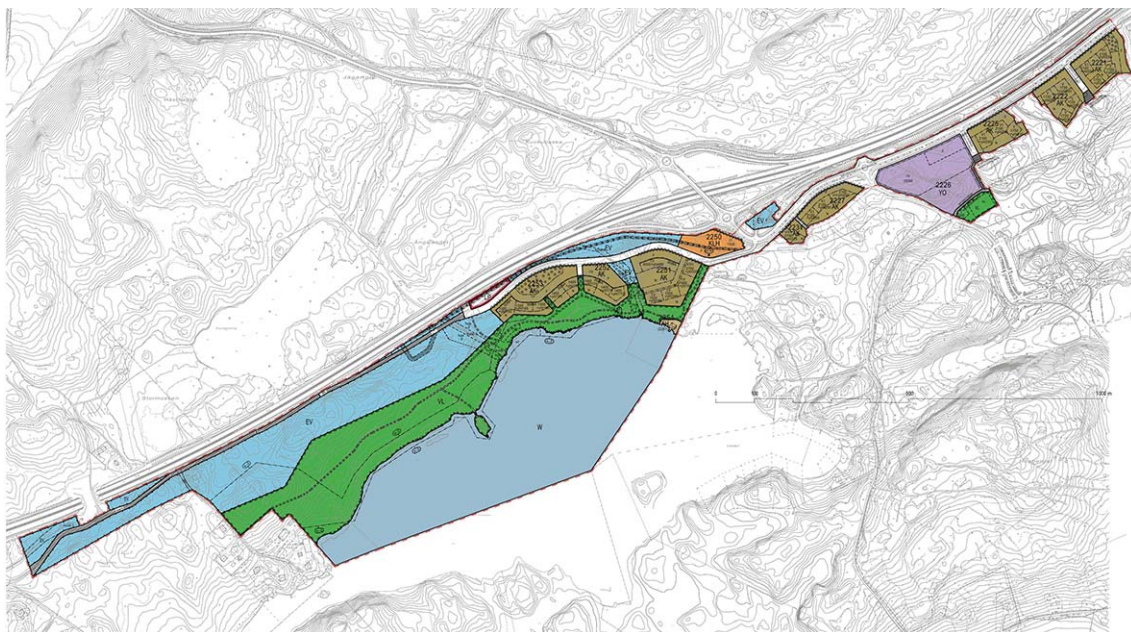
Asemakaavaluonnos toteuttaa Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 ja Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 tavoitteita. Yleiskaavan maakuntakaavaa toteuttava virkistyskäyttömerkintä ei vastaa enää sellaisenaan alueen muuttuneita maankäyttötavoitteita, eikä Kirkkonummen kunta halua osoittaa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

Liikenne ja kunnallistekniikka

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

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

4.2 Asemakaavan sisältö



Kuva 13. Kaavaluonnos.

Kaavaluonnoksessa 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.

Sarvvin asemakaavan muutosalueella pientalorakentaminen muutetaan kerrostalorakentamiseksi. Olemassa oleva korttelirakenne säilyy hyvin pitkälti nykyisen asemakaavan mukaisena. Sarvvinportin eritasoliittymän ympäristön rakentamistehokkuutta kasvatetaan. Kaavassa varaudutaan oppimiskeskuksen sijoittamiseen alueelle. Alueen katu- ja kunnallistekninen rakentaminen on käynnissä, joten Sarvvin asemakaavan korttelirajauksiin ei tehdä muutoksia.

Asuinkorttelit

Kaava-alueen länsiosaan sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueita (AK). Rakentamisen korkeus on keskimäärin neljästä viiteen kerrosta, 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.

Sarvvin asemakaavan länsiosan muutosalueelle sijoittuu kerrostalovaltaista rakentamista (AK) noin 30 000 k-m² (noin 700 asukasta). Rakentamisen korkeus on keskimäärin neljästä viiteen kerrosta, risteysalueen tuntumaan sijoittuu kahdeksankerroksinen rakennus.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet

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

Yleisten rakennusten korttelialueet

Suunnittelualueen itäosaan sijoittuu 15 000 k-m² kokoinen oppimiskeskus.

Puisto-, virkistys-, ja viheralueet

Länsiväylän eteläpuolella Finnträsk-järven yleiseen käyttöön varattavasta ranta-alueesta muodostuu alueen päävirkistysalue (VL), jonne sijoittuu uimaranta (vvl). Länsiväylän läheisyydessä sijaitsevat viheralueet altistuvat melulle, nämä alueet osoitetaan suojaviheralueiksi (EV). Suunnitelma huomioi lepakoille tärkeät elinympäristöt (s-2).

Tie- ja katualueet

Länsiväylän eteläpuolelle toteutetaan katuyhteys Sarvikin puistotien jatkoksi ja varataan mahdollisuus toteuttaa kevyen liikenteen yhteys Länsiväylän yli uudelle Länsiväylän rinnakkaistielle. 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 pääosin maantasopysäköintinä tonteilla. Alueen korkeuseroihin sovittaminen edellyttää osin pysäköintialueiden osalta tukimuurien ja maisemoitavien maastoleikkauksien tekemistä, mikä on huomioitu korttelialuevarauksissa.

Yleiset pysäköintialueet kaduilla (LP) ja asuinkortteleita palvelevat autopaikkojen korttelialueet (LPA) suunnitellaan ehdotusvaiheessa laadittavan Sarvikinportin katujen ja pysäköinnin yleissuunnitelman mukaisesti.

Kunnallistekniikka ja vesihuolto

Vesihuollon yleissuunnitelma laaditaan asemakaavan ehdotusvaiheessa. Sarvikin asemakaavan muutosalueella olevaan / rakenteilla olevaan kunnallistekniikkaan ei tehdä muutoksia.

Hulevesien hallinta

Hulevesien käsittely alueella perustuu luonnonmukaisiin menetelmiin ja hulevesien viivytys sallitaan tonttien lisäksi yleisillä alueilla. Hulevesien käsittelyn lähtökohtana on, että Finnräsk-järven vedenlaatu ei heikkene. Kaavakartalla on osoitettu ohjeelliset alueet hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen ja/tai imeyttämiseen (hule-1 ja hule-2). Tontikohtaisesti hulevesien käsittelyä edellytetään 1 m³ / 100 m² päällystettyä pinta-alaa kohden. Hulevesien hallinnasta on luonnosvaiheessa laadittu suunnitelma (liite 4).

4.3

Mitoitus

<i>Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)</i> <i>Suurin sallittu kerrosluku</i>	51 420 k-m ² +yht. 3570 k-m ² VIII
<i>Yleisten rakennusten korttelialue (Y)</i> <i>Suurin sallittu kerrosluku</i>	15 000 k-m ² IV
<i>Liike- ja huoltamorakennusten korttelialue (KLH)</i> <i>Suurin sallittu kerrosluku</i>	2000 k-m ² II
Asemakaava yht.	68 420 k-m²+yht. 3570 k-m²

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

- Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK): 1 ap / 80 k-m²
- Yleisten rakennusten korttelialueet (Y): 1 ap. / 150 k-m²
- 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 Kaavaluonnoksen vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava-alueen itäosan muutosalueen osalta vaihtoehdot ovat Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 ja Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 tavoitteiden mukaisia. Muilta osin kaavaluonnoksen maankäyttö perustuu Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmaan 2050 ja Kirkkonummen maankäytön kehityskuvaan 2040.

Sarvvikin asemakaava-alueella rakentamisen tehokkuuden lisääminen Sarvvikinportin eritasoliittymän ympäristössä tukee tavoitetta kaupunkirakenteen tiivistämisestä. Asuinalue kytkeytyy rakenteilla olevaan Sarvvikin asuinalueeseen ja edelleen osaksi Kirkkonummen tärkeintä taajamavyöhykettä kytkeytyen Länsiväylän asumisvyöhykkeeseen Espoossa. Tulevaisuudessa alue tukeutuu myös Sundsbergin paikalliskeskukseen.

Suunnitteluratkaisu vahvistaa itäisen Kirkkonummen yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualue tukeutuu olemassa oleviin hyviin joukkoliikenteen yhteyksiin. Tehostuva maankäyttö parantaa edellytyksiä hyödyntää olemassa olevaa joukkoliikenteen palvelutasoa mahdollistaen myös sen kehittämisen.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnitelman mahdollistamat uudet asukkaat (noin 700 - 1200) tukeutuvat ensi vaiheessa Masalan ja kuntakeskuksen palveluihin. Tulevaisuudessa Sundsbergin paikalliskeskus toimii tärkeänä lähipalvelukeskittymänä.

Suunnitelman mahdollistama asukasmäärä edistäisi päivittäistavarakaupan sijoittumista Sarvvikinportin eritasoliittymään osoitetulle liike- ja huoltamorakennusten korttelialueelle. Alueen 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.

Palveluiden näkökulmasta merkittävää on asemakaavan muutosalueelle sijoittuva uusi oppimiskeskus, joka toimii noin 60 henkilön työpaikkana.

Asemakaavan väestömäärä vahvistaa Inkilänporttiin suunnitellun kaupallisen palvelujen keskittymän asemaa.

Väestön kehitys ja asuntotuotanto

Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu noin 360 asuntoa ja 500 uutta asukasta. Alueelle sijoittuu kerrostaloasumista. Rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessaan Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 kehittämisvyöhykkeille ja osin ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle.

Sarvvikin asemakaava-alue (osin kaavamuutosaluetta) mahdollistaa asunnot noin 2000 asukkaalle. Tavoitteena on saavuttaa asemakaavan alueella monipuolinen asukasjakauma. Kerrostalovaltainen asuminen monipuolistaa kunnan asuntotarjontaa, yhden ja kahden henkilön asuntokuntien osuudet ovat olleet Kirkkonummella kasvussa.

Suunnittelualueen itäosan kaavamuutosalueella (Sarvvikin 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 kortteleiden rakennusoikeuden määrä vastaa voimassa olevaa asemakaavaa, mutta rakennusoikeus on jaettu korttelialueiden kesken uudelleen ja kaksi asuinpienalojen korttelia (AP) muuttuvat osaksi oppimiskeskuksen korttelialuetta (Y) 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. Suunnittelualueen matkatuotoksen muutos (il-tahuipputunnin yhteensä 50 tulevaa ja lähtevää autoa lisää) ei aiheuta liikenneverkon toimivuus-ongelmia.

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 Finnträsk-järven ympäristössä säilyy nykyistä vastaavana. Asemakaavassa varaudutaan ylikulkusillan rakentamisen Länsiväylän yli, ylikulku yhdistää Finnträsk-järven ranta-alueet Länsiväylän pohjoispuolen viherverkkoon.

Joukkoliikenne

Kaava-alue sijoittuu erinomaisesti olemassa olevaan joukkoliikenteen palvelutarjontaan nähden. Joukkoliikenteen palvelutaso paranee Espoon Länsimetron valmistumisen myötä, jolloin alueen joukkoliikenne tulee olemaan osa metron liityntäliikennettä.

Maisema, kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Suunnittelualueen keskiosassa rakentaminen myötäilee kapeana vyöhykkeenä Länsiväylän vartta. Itäosassa uusi rakentaminen porrastuu maastoon ja myötäilee Sarvvikin puistotietä. Sarvvikinportin eritasoliittymän lähelle sijoittuvia rakennuksia lukuun ottamatta rakentaminen ei merkittävästi erotu Länsiväylän tiemaisemassa, vaikka rakentaminen suunnittelualueen itäosassa maaston korkeuseroista johtuen nouseekin selkeästi Sarvvikinpuistotietä korkeammalle.

Suunnittelualueen länsiosassa Finnträsk-järven suuntaan säilyy leveä rakentamaton vyöhyke, mutta rakentamisella saattaa olla joitain vaikutuksia Finnträsk-järven maisemakuvaan. Rakentamisen korkeus alueella porrastuu kuitenkin korkeimman rakentamisen sijoituessa liittymäalueen tuntumaan. Suunnittelualueen itäosassa kaavamutoksen mukainen rakentaminen sijoittuu pienemmälle alalle kuin voimassa olevassa kaavassa, jolloin nykyisten luonnonolojen säilyttäminen osana korttelialueilla on nykykaavaa paremmin mahdollista.

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

Tekninen huolto

Suunnitelma huomioi kaava-alueen läpi itä-länsi -suunnassa kulkevan siirtoviemärin ja kaukolämpöputken. Länsiosassa suunnittelualuetta rakentaminen edellyttää uuden kunnallistekniikan rakentamista. Nykyisiä johtoja ei tarvitse siirtää. Itäosan kaavamutosalueella jo rakennettua kunnallistekniikkaa ei muuteta.

4.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Luonnonolot ja luonnonsuojelu

Suunnittelualueen keskiosassa asuinrakentaminen on keskitetty tiiviille vyöhykkeelle Länsiväylän suuntaisesti ja rantavyöhyke säilyy rakentamattomana sen aivan itäisintä kohtaa lukuun ottamatta. Korttelialueiden rakentamisella ja lisääntyvällä lähiulkoilulla on väistämättä vaikutuksia ympäröiviin virkistysalueisiin. Uusi rakentaminen kasvattaa alueella liikkuvien ihmisten määrää, mikä voi vaikuttaa luonnonympäristöön kuluttavalla tavalla. Luonnonalueisiin kohdistuvaa suoraa kuluusta pyritään ehkäisemään ohjaamalla liikkumista kaavassa osoitetulla ulkoilureitistöllä.

Finnträsk-järven ranta-alue on lepakoille tärkeä alue ja lisäksi suunnittelualueella sijaitsee lepakoiden saalistus- ja ruokailualue, joka jää suunnitelmassa korttelialueen rakentamisen alle. Luontoselvityksen mukainen suositus kaava-alueen länsiosassa sijaitsevan saalistus- ja ruokailualueen ja siihen liittyvän rantaviivan säilyttämisestä kuitenkin toteutuu. Lepakkoalueet eivät ole luonnonsuojelulla suojeltuja. Kaava-alueen länsiosa säilyy rakentamattomana

Suunnittelualueen itäosan kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonoloihin, sillä alueen luontoarvot on huomioitu voimassa olevassa kaavassa. Muutettaville korttelialueille ei ole osoitettu säilytettäviä luontoarvoja.

Maaperä ja vesi

Suunnittelualueella maaperää pyritään muokkaamaan mahdollisimman vähän rakennettaessa.

Asuinrakentamisen myötä hulevesivirtaamat lisääntyvät noin kaksinkertaiseksi ja pysäköintialueiden hulevesivirtaamat lähes kymmenkertaisiksi nykytilaan verrattuna. Asemakaava edellyttää hulevesien käsittelyä 1 m³ / 100 m² päällystettyä pinta-alaa kohden.

4.4.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Finnträsk-järven ympäristössä lähialueen asukkaiden virkistysmahdollisuudet paranevat. Uudisrakentaminen muodostaa virkistysalueelle melusuojaa ja epävirallinen uimapaikka muutetaan viralliseksi, mikä lisää Finnträsk-järven ranta-alueen käyttöarvoa. Lisäksi alueen läpi rakennetaan seudullinen, Länsiväylän suuntainen kevyen liikenteen väylä, joka toimii osana seudullista reittiverkostoa.

Suunnittelualueen itäosan 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 Sarvvikin 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 Sarvvikin kaavamuutosalueella jo rakennetut katualueet ja kunnallistekniikka säilytetään. Kunta lunastaa virkistysalueet.

Oppimiskeskuksen toteuttamiskustannuksista ei ole olemassa laskelmia.

4.4.5 Ympäristön häiriötekijät

Vaihtoehdossa saadaan meluselvityksen perusteella Länsiväylän liikennemelu torjuttua oleskelualueilta hyvin kattavasti suunnitelman mukaisella rakennusten massoitteella. Lisäksi tarvitaan paikoin täydentäviä melusteitä. Meluille altistuville julkisivuille on asemakaavassa osoitettu desibelivaatimukset. Asuntorakentaminen suojaa myös yleisiä virkistysalueita melulta. Yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvan / jäävän alueen laajuus on vastaava kuin jos maankäyttö olisi yleiskaavan mukainen.

4.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavaluonnoksen kaavamerkinnot ja määräykset on esitetty liitteessä 2.

4.6 Nimistö

Nimistötoimikunta antaa alueen kohteille nimet. Ne liitetään kaavakartalle ehdotusvaiheessa.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Kaavan toteuttamista ohjaavat suunnitelmat

Sarvviikinportin asemakaavan ehdotusvaiheessa suunnittelualueen länsiosalle laaditaan rakentamistapa- ja lähiympäristöohje, joka 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.

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

Alueelle laaditaan myös katujen ja pysäköinnin yleissuunnitelma, jonka pohjalta katujen toteutus suunnitelmat laaditaan. Kaavatyön yhteydessä laaditaan lisäksi vesihuollon yleissuunnitelma, joka sisältää hulevesien käsittelyn.

5.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan toteuttamisen aloittaminen on mahdollista, kun asemakaava ja kiinteistöjako ovat astuneet voimaan. Kirkkonummen kaavoitusohjelman tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuonna 2016.

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