

Osayleiskaavaluonnoksen selostus



KIRKKONUMMI

KUNTAKESKUKSEN 2. VAIHEEN OSAYLEISKAAVA

Osayleiskaavan selostus, joka koskee 19.11.2015 päivättyä osayleiskaavakarttaa.

Laatija:	kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi	
Vireilletulo:	Vireilletulokuulutus	24.2.2012
Käsittelyt:		
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	yhdyskuntatekniikan lautakunta	15.12.2011 § 116
Osayleiskaavaluonnos	yhdyskuntatekniikan lautakunta	19.11.2015 § 78
Osayleiskaavaehdotus	yhdyskuntatekniikan lautakunta	XX.XX.20XX § XX
	kunnanhallitus	XX.XX.20XX § XX
Osayleiskaavan hyväksyminen	yhdyskuntatekniikan lautakunta	XX.XX.20XX § XX
	kunnanhallitus	XX.XX.20XX § XX
	kunnanvaltuusto	XX.XX.20XX § XX
Piirustusnumero:	3242	
Hankenumero:	18000	

SISÄLLYSLUETTELO

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1 Tunnistetiedot	5
1.2 Kaava-alueen sijainti	5
1.3 Kaavan tarkoitus	5
1.4 Kaavan tavoitevuosi	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Kaavan keskeinen sisältö	6
2.3 Kaavan toteuttaminen	8
3 LÄHTÖKOHDAT	
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2 Luonnonympäristö	9
3.1.3 Väestö ja elinkeinot	14
3.1.4 Rakennettu ympäristö	15
3.1.5 Maanomistus	28
3.2 Suunnittelutilanne	28
3.2.1 Kaavat	28
3.2.2 Muut keskeiset suunnitelmat ja selvitykset	28
4 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	
4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve	29
4.2 Osayleiskaavan käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	29
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	29
4.3.1 Osalliset	29
4.3.2 Vireilletulo	29
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	30
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	30
4.4 Osayleiskaavan tavoitteet	30
4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	31
4.4.2 Osayleiskaavan suhde maakuntakaavan tavoitteisiin	31
4.4.3 Kuntakeskuksen kehityskuva	31
4.4.4 Osayleiskaavan suhde Helsingin seudun strategiaan linjauksiin ja suunnitelmiin	32
4.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	32
4.4.6 Osallisten tavoitteet	32

4.4.7 Kaavaluonnosvaihe	32
4.4.8 Kaavaehdotusvaihe	32
4.4.9 Kaavan hyväksymiskäsittelyyn valmisteltu aineisto	32
5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	25
5.1 Osayleiskaavan rakenne	33
5.1.1 Asuminen	34
5.1.2 Työpaikka- ja toimitila-alueet	39
5.1.3 Virkistys- ja ulkoilualueet	40
5.1.4 Maa- ja metsätalousalueet	41
5.1.5 Rymäpuutarha- ja palstaviljelyalueet	42
5.1.6 Suojelu	44
5.1.7 Liikenne	44
5.1.8 Tekninen huolto	46
5.2 Mitoitus	47
5.3 Ympäristö laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	49
5.4 Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset	49
5.5 Ympäristön häiriötekijät	49
5.6 Osayleiskaavan merkintöjen ja määräysten perusteet	50
5.7 Vertailu voimassa olevaan yleiskaavaan	50
5.8 Vertailu voimassa oleviin asemakaavoihin	51
5.9 Vertailu kehityskuviin	51
6 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	52
6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	52
6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	53
6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	54
6.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	54
6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	56
7 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS JA OIKEUSVAIKUTUKSET	59
7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	59
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	59
7.3 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset	59
7.4 Toteutuksen seuranta	60

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA, SELVITYKSISTÄ JA LÄHTÖKOHTA- AINEISTOSTA

Osayleiskaavan liitteet

- Liite 1** Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä
- Liite 2** Ote Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmasta 2050
- Liite 3** Ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020
- Liite 4** Ote Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavasta sekä Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavasta (karttayhdistelmä)
- Liite 5** Meikon luonnonsuojelualue
- Liite 6** Ote Ekologisten yhteyksien tarkastelu -raportista (Läntisen kuntakeskuksen, Pikkalanlahden, Kantvikin ja Pippurin yhteydet)
- Liite 7** Ote Kirkkonummen länsiosan arkeologisesta inventoinnista
- Liite 8a** Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, kartta 1
- Liite 8b** Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, kartta 2
- Liite 9** Haja-asutusalueiden rakennusoikeudet
- Liite 10** Osayleiskaavakartta, merkinnät ja määräykset
- Liite 11** Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan osa-aluekartta

Osayleiskaavan liiteraportit

Kuntakeskuksen länsiosan arkeologinen inventointi, Museovirasto, 2011
Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 2011
Läntinen kuntakeskus, Pikkalanlahti, Kantvik ja Pippuri, luontoselvitys 2012 - 2013,
Luontotieto Keiron Oy, 2014
Läntinen kuntakeskus, Pikkalanlahti, Kantvik ja Pippuri, ekologisten yhteyksien tarkastelu,
Luontotieto Keiron Oy, 2014
Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava,
STADIONARK, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin
Arkkitehdit Oy, 2014

Lähteitä

- Kirkkonummen historialliset tied, Kirkkonummen kunta / Maunu Häyrynen, 1987
- Porkkala 1944 - 1956, Neuvostoliiton merisotilaallinen tukikohta, Sotamuseo, Pekka Silvast, 1991
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Kirkkonummen kunta ja Sigbritt Backman, 1992
- Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi, Läntisen Uudenmaan seutukaavaliitto, 1993
- Kirkkonummen yleiskaava 2020, lainvoimainen 2000
- Kirkkonummen keskustan kehittäminen, Keskustakehitys Oy, LY-konsultit Oy, Arkkitehtuuritoimisto Jukka Turtiainen OY, 2001
- Luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Uudellamaalla, SYKE, 2004
- Porkkalan vuokra-alueen sotilaalliset jäänteet, Pekka Silvast, 2004
- Kirkkonummi. Kasvun ja muutoksen vuodet, Kirkkonummen kunta ja Favorin Martti (2006), Jyväskylä 2006
- Kirkkonummen kunta- ja palvelustrategia 2006, Kirkkonummen kunta
- Maankäyttö, liikenne ja asuminen: nykyiset strategiat ja yhteistyön kehittäminen Helsingin seudulla, Sito Oy, Kuntaryhmä Neloset ja Pöyry Environment Oy (2006)
- Länsi-Uudenmaan maankäytön kehityskuva, Uudenmaan liitto ja Suunnittelukeskus Oy, 2006
- Uudenmaan maakuntakaava, 2006 (vahvistettu ympäristöministeriössä)
- Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto, 2009
- Kirkkonummen tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma, Tiehallinto ja Kirkkonummen kunta 2007.
- Kirkkonummen tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma, Kirkkonummen kunta, Tiehallinto, Uudenmaan tiepiiri sekä Strafica Oy, 2008
- Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämissuunnitelma, Linea Konsultit Oy, 2009
- Näkymiä maakunnan maisemahistoriaan, Uudenmaan liitto, 2010
- Mansikkapaikat Uudellamaalla ja Itä-Uudellamaalla, Uudenmaan liitto, 2011
- Maatalouden kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla, Uudenmaan liitto, 2011
- Kirkkonummen palveluverkkoselvitys, Kirkkonummen kunta, 2011
- Kirkkonummen länsiosan arkeologinen inventointi, Museovirasto, kulttuuriympäristön hoito, arkeologiset kenttäpalvelut, 2011
- Helsingin seudun kehityskuva 2050 "Rajaton metropoli", MAL-neuvottelukunnan puheenvuoro, 2011
- Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2012
- KUUMA-kuntien yhteinen kehityskuva, Pöyry Oy, 2012
- Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040, Pöyry Oy, 2014
- Maantien 1125 parantaminen rakentamalla jalankulku- ja polkupyörätie välille Myllykyläntie - Ingelsintie, Kirkkonummi (kuuleminen), Uudenmaan ELY-keskus, 2015
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050, 2015
- Helsingin seudun asuntopolitiikka 2025, 2015
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2015 (HLJ2015), Helsingin seudun liikenne, 2015.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kirkkonummen päätaajaman pohjoispuoliselle alueelle laadittu osayleiskaava on nimetty Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaksi.

Selostus liittyy Kirkkonummen kunnan 19.11.2015 päivättyyn Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaluonnoksen kaavakarttaan (piirustusnumero 3212).

Kaavakartta on laadittu mittakaavassa 1:4000 ja sen määräykset ilmenevät liitteeltä 9.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Osayleiskaava-alue sijaitsee Kirkkonummen kunnassa kuntakeskuksen liikealueen pohjoispuolella. Alue rajautuu etelässä Lindalin asuinalueeseen ja pohjoisessa Humaljärveen, lännessä alue rajautuu Meikon luonnonsuojelualueeseen ja idässä Gesterbyntiehen.

Kaava-alueen laajuus on noin 10,3 km² (n. 1030 ha).

1.3 Kaavan tarkoitus

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan toteuttamisen myötä kuntakeskusta täydentyy uusilla asuntoalueilla, jotka vahvistavat kuntakeskusta edistäen Kirkkonummen kunnan tavoitetta tehdä kuntakeskuksesta palveluiltaan monipuolinen keskus. Uudet asukkaat tukevat tavoitetta nostaa kunnassa työpaikkaomavaraisuutta, monipuolistaa elinkeinorakennetta ja vahvistaa kunnan seudullista asemaa. Osayleiskaava mahdollistaa merkittävien investointien sijoittumisen Kirkkonummelle.

Osayleiskaavan toteutumisen myötä kuntakeskuksen maankäyttö tehostuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Keskustamaisen asumisen, kaupan ja yritystoiminnan alueiden tuntumaan sijoittuvat uudet asuntoalueet kytketään hyvän palvelutason joukkoliikennejärjestelmään.

Kaavan laatimisesta on vastannut Kirkkonummen kunnassa kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

1.4 Kaavan tavoitevuosi

Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2040.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vaihe 1: Kehityskuva

Kuntakeskuksen kehityskuva on laadittu vuonna 2004. Se päivitetään ennen osayleiskaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Kehityskuvaa ei laadittu ennen Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaluonnosta, koska päätökset kunnan strategisista linjauksista tehtiin alkusyksyllä 2015. Uusi, päivitetty kuntakeskuksen kehityskuva valmistuu ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

Vaihe 2: Suunnittelualueetta koskenut paikkatietokysely

Paikkatietokyselyn avulla haluttiin selvittää asukkaiden kokemuksia, näkemyksiä ja toiveita liittyen suunnittelualueeseen. Kysely tehtiin keväällä 2013 ja siihen osallistui 164 vastaajaa. Karttapaikannuksia tehtiin 926. Raportti valmistui kesällä 2013.

Vaihe 3: Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laadinta

Osayleiskaavan laatiminen käynnistyi kaavoitusohjelman mukaisesti, kun hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 15.12.2011 (§ 116) yhdyskuntatekniikan lautakunnassa. Kaavaluonnos käsiteltiin lautakunnassa loppuvuonna 2015.

Osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana.

2.2 Kaavan keskeinen sisältö

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan tarkoituksena on luoda edellytykset Kirkkonummen pääkeskuksen, kuntakeskuksen, monipuoliselle kehittämiselle etenkin monipuolisia asuntorakentamismahdollisuuksia lisäten. Mikäli kuntakeskuksen alueen väkiluku jatkaa nousuaan, liikealueen kaupalliset palvelut monipuolistuvat sekä yritystoiminta vahvistuu. Toteutuessaan edellä kuvattu merkitsisi uusia investointeja. Osayleiskaavassa on varaukset merkittävälle määrälle asumista, virkistykseksi ja liikennealueille kuten myös toimitilaa yritystoiminnalle. Maankäytössä varataan alueet Meikon luonnonsuojelualueelle sekä alueet maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Osayleiskaavan maankäytössä on otettu huomioon Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050, Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 sekä Uudenmaan maakuntakaavojen maankäyttö ja suunnitteluperiaatteet. Myös maakuntakaavan seudullinen viheryhteystarve riittävine alueineen ilmenee kaavakartalta. Maankäytössä valmis kunnallistekniikka on hyödynnetty sekä tärkeiksi koetut ympäristö- ja kulttuuriarvot on pyritty säilyttämään.

Vuonna 2015 suunnittelualueella asuu noin 1400 asukasta. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa arvioitiin alueen väkiluvuksi 3000 - 3500 tarkoittaen noin 1500 - 2000 uuden asukkaan sijoittumista kuntakeskuksen pohjoispuoliselle uudelle taajama-alueelle eli asukasmäärä vähintäänkin tuplaantuisi nykyisestä. Osayleiskaavaluonnos mahdollistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa suuremman väestömäärän: uusia asukkaita voisi tulla 3350 - 3850, jolloin väkimäärä nousisi enimmillään yli 5000 asukkaaseen. Se olisi riittävä palvelutasoltaan verraten hyvän joukkoliikenteen järjestämiselle.

Osayleiskaavassa on linjattu kuntakeskuksen pohjoiselle alueelle uusi kehämäinen yhteys (kokoojatie), joka kytkeytyy sekä Gesterbyn ja Sepänkylän että Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavojen maankäyttöön. Kaavatalouden näkökulmasta uuden yhteyden varrelle on syytä kaavoittaa riittävästi uutta asuinrakennusoikeutta, jotta sen rakentaminen olisi taloudellisesti perusteltua ja jotta sen varrella saadaan riittävästi asukkaita käyttämään uutta bussivuoroa.

Pientalovaltaisten asuntoalueiden rakentamistehokkuudet vaihtelevat. Osa niistä on alueiden täydennysrakentamista ja osa uusia kohteita. Lisäksi myös esimerkiksi maasto-olosuhteet ja maaperä vaikuttavat alueiden rakentamiskelpoisuuteen. Haja-asutusluonteisille alueille toteutettavien uusien pientalojen asukasmäärä lisää väkilukua vain vähäisesti, koska Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisia uusia rakennuspaikkoja voidaan osoittaa vain muutama. Harjarakentaminen sijoittuu Meikon luonnonsuojelun alueen vaikutusalueelle.

Työpaikkoja arvioidaan osayleiskaavan toteuduttua olevan alueella enimmillään 150-200 sisältäen nykyiset noin 50 työpaikkaa (tilanne v. 2015). Tämä tarkoittaa työpaikkojen määrän yli nelinkertaistumista nykyisestä. Mikäli uuden kehämäisen yhteyden (kokoojatie) varrelle toteutetaan oppimiskeskus, työpaikkojen määrä kasvaisi lopputilanteessa noin 300.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava toteuttaa Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 periaatteiden lisäksi KUUMA-kuntien yhteisen maankäytön kehityskuvan sekä Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 tavoitteita, jossa kuntakeskustaa täydentävä maankäyttö varmistaa Kirkkonummen pääkeskuksen nousemisen pääkaupunkiseudun kehysalueen yhdeksi päätaajamaksi. KUUMA-kehityskuvassa kuntakeskus on määritelty kaupunkimaiseksi keskuksiksi ja maankäyttösuunnitelmassa monipuoliseksi kaupunkikeskukseksi. Maankäytöltään osayleiskaava on Uudenmaan maakuntakaavojen mukainen, vaikka esimerkiksi Humaljärven rantavyöhyke on maakuntakaavassa osoitettu ns. valkoiseksi alueeksi, jonka maankäyttöä ei ole määritelty. Näiden valkoisten alueiden maankäytöstä kunta voi päättää itsenäisesti, mikäli maankäyttö ei ole seudullisesti merkittävää.



Kuva1: Myllykylänjoen ylittävä silta kaipaa korjausta. Alueen asemakaavan laatiminen edellyttää uuden sillan rakentamista. Mutta sallitaanko sillalla edelleen ajoneuvoliikenteen läpiajo vai rauhoitetaanko kulku kävelylle ja pyöräilylle sekä joukkoliikenteelle (kuva: Tero Luomajärvi).

Todettakoon, että tässä kaavaselostuksessa Humaljärvestä lähtevä joki, joka kulkee suunnittelualueen läpi, on nimetty Myllykylänjoeksi (Kvarnbyån), vaikka se tunnetaan suunnittelualueella nimillä Kvarnbyån ja Ingelsån. Ingelså saa alkunsa Humaljärveltä ja Kvarnbyån Meikon luonnonsuojelualueelta. Jokien yhtymäkohdasta etelään päin joki tunnetaan Kvarnbyåna ja sen pohjoispuolella Ingelsåna. Meikosta soljuva ojamainen puro kuuluu Kvarnbyån vesistöön, joka yhtyy edellä kuvatussa jokien kohtauspaikassa ja muuttuu siis tässä selostuksessa Myllykylänjoeksi. Ojamainen puro on tässä kaavaselostuksessa nimetty Korsonpuroksi (Korsobäcken). Kunnanhallitus päätti käsitellessään Asemanseudun 3. vaiheen asemakaavaa ottaa käyttöön Myllykylänjoki-nimen, vaikka se ei ole virallisesti käytössä.

Niin ikään Myllykylänjoen varrelle muodostuneesta peltoaukeasta käytetään tässä kaavaselostuksessa nimeä Ingelsin peltoaukea sekä Volsintien itäpuolelle muodostuvasta laajasta metsäalueesta nimeä Ingelsinmetsä.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan maankäyttövaraukset toteutetaan pääosin laatimalla alueelle vaiheittain asemakaavoja. Ensimmäisen laadittaneen Myllytorpan asemakaava, jonka alueella kunnalla on maanomistusta. Liikenteellisesti se tukeutuu Volsintiehen. Myllytorpan alustavaan asemakaava-alueeseen kuuluu myös Myllykyläntie joen ylittävine siltoineen, lisäksi kaava-alueeseen liitettäneen myös Ingelsin peltoaukean eteläpuoleinen osa, jonka kautta henkilöajoneuvoliikenne Myllykylään on tarkoitus järjestää.

Suunnittelualueen muu asemakaavoitus etenee, mikäli alueen maanomistajat toimittavat kuntaan kaavoitusaloitteita ja hankkeet tulevat kaavoitusohjelmaan. Pitkällä aikavälillä on tärkeä toteuttaa kuntakeskuksen kehämäinen yhteys (kokoojatie), jonka toteuttaminen alkaa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan osalta mitä todennäköisimmin 2020-luvulla, kun osayleiskaavan mahdollistama uusi asuntoalue eli Louhosrinteen alueen asemakaavoitus pannaan vireille. Kuntakeskuksen kehämäisen yhteyden on tarkoitus jatkaa Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavassa Gesterbyntieltä Volsintille.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan suunnitteluprosessiin kuuluu mm. vesihuollon yleisuunnitelman laatiminen alueelle, mikä tulee ohjaamaan alueen yhdyskuntarakenteen vaiheittain toteuttamista. Maankäytön toteutumiseen vaikuttaa vesihuollon perustellun toteuttamisjärjestyksen rinnalla katuverkon toteuttaminen. Maanomistajien halukkuus kehittää omistamiensa alueiden maankäyttöä on keskeinen, sillä vasta kaavoitusohjelmaan nousseiden kaavoitusaloitteiden myötä voidaan luoda kokonaiskuva alueen kehittämisjärjestyksestä, joka tarkentaa suunnittelualueen eri asuntoalueiden ja tieverkon toteuttamisaikatauluja.

Osayleiskaavan asemakaavoitettavat pientalovaltaiset alueet sijaitsevat pääosin yksityisten maanomistajien mailla. Jotta alueiden kaavoittaminen käynnistyisi, tulee maanomistajatahojen edistää maidensa suunnittelua tekemällä kaavoitusaloitteita kunnalle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan alueelta voidaan tunnistaa erityyppisiä aluekokonaisuuksia kuten järvenrantaa, peltoaukeaa, Meikon luonnonsuojelualuetta, kallioselännteitä, perinteistä maatalouden käyttöön varttuja alueita, asemakaavoitettuja verraten tiivitä asuntoalueita ja taajamoituvaa asutusta, metsäisiä alueita sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävää tieympäristöä. Kaavaselostuksessa suunnittelualue on jaettu osa-alueisiin, jotka ilmenevät myös liitteeltä 10. Osa-aluekohtaiset kuvaukset on koottu tämän selostuksen sivuille 15 - 18 ja osa-alueita havainnollistava kartta on liitteessä 10.

Suunnittelualueet eteläisimmät asuntoalueet on asemakaavoitettu. Neidonkallion ja Gesterbyn pientaloalueet on rakennettu ja niiden liikenne ohjautuu Volsintielle ja Gesterbyntielle. Liikenteellisesti suunnittelualue kytkeytyy kuntakeskukseen edellä mainittujen väylien kautta. Molemmat väylät ovat alueen ajoneuvoliikenteen pääväyliä, jotka johtavat mm. keskustan liikealueelle sekä edelleen Länsiväylälle (kantatie 51) sekä Vanhalle Rantatielle, josta yhteys Jorvaksen ja Masalan suuntaan. Kevytliikenneväylä on rakennettu kuntakeskuksesta Gesterbyntien ja Gesterborgintien risteykseen sekä Volsintiellä Myllykyläntien tienristeykseen saakka. Tarve niiden jatkamiselle pohjoiseen päin on ilmeinen. Alueelle ei ole toteutettu muita kevytliikenneväyliä eikä ulkoilureittejä lukuun ottamatta asemakaavoitettuja alueita.

Liikenteellisesti suunnittelualue on mielenkiintoisessa paikassa ja alueen liikennejärjestelmän toteuttaminen edellyttää mm. Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan mukaisen kehämäisen yhteyden toteuttamista Louhosrinteeksi nimetyn uuden asuntoalueen läpi. Louhosrinteen asuinalue sijaitsee Jolkbyn asuntoalueen pohjoispuolella ja sen läpi kulkeva väylä yhdistää Vanhan Rantatien Gesterbyntiehen. Yhteyden kautta on tarkoitus johtaa kuntakeskuksen pohjoispuoleisten asuntoalueiden ajoneuvoliikenne pääkaupunkiseudulle siten, ettei liikennettä suuntautuisi kuntakeskuksen liikealueelle vaan ohjautuisi luontevasti joko Tolsan tai Jorvaksen eritasoliittymien kautta Länsiväylälle.

Yleisesti voidaan todeta, että suunnittelualueen taajamarakenne on tällä hetkellä asemakaavoitettuja alueita lukuun ottamatta hajanainen muodostuen erikokoisista rakennetuista alueista, laajasta Meikon luonnonsuojelualueesta sekä pelto- ja metsäalueista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Alueen maisemakuvulle ja topografialle on tyypillistä vaihtelevuus ja pieniä piirteitä. Myös Humaljärvi jyrkähköine rantoineen monipuolistavat maisemarakennetta. Osayleiskaavan alueen keskeisin maiseman elementti on kalliooperän ruhjeytyshyökköeseen syntynyt pohjois-etelä -suuntainen avoin jokilaakso peltoineen. Avoimia maisematiloja reunustavat metsäiset selännteet, joiden lakialueella on runsaasti kalliopaljastumia. Selännealue sijoittuu alueen länsireunalle, Volsintien ympäristöön sekä Humaljärven rantavyöhykkeelle ja alueen itäreunalle. Etelässä suunnittelualue rajoittuu kuntakeskuksen taajama-alueeseen. Länsiosasta alkaa Meikon laaja luonnonsuojelualuekokonaisuus.

Maisemahäiriöt

Alueella ei ole erityisiä maisemahäiriöitä lukuun ottamatta alueen eteläosassa kulkevaa voimalinjaa. Vähäisinä maisemavaurioina voidaan pitää pienjännitelinjoja, joita on rakennettu suunnittelualueelle useita. Myös maastoon rakennetut yksityistiet ja metsäautotiet ovat paikoitellen linjattu

paikoin suoriksi eikä niitä ole linjattu maaston topografian edellyttämällä tavalla. Perinteiset olemassa olevat tiet istuvat kuitenkin hyvin maisemaan ja maastoon. Samoin alueen asuintalojen pihapiirit ovat pääsääntöisesti luontevilla paikoilla.

Arvokkaat maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt

Alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä kulttuuriympäristöjä. Vuosisatoja kestänyt maatalous näkyy selvästi maisemassa. Myllykylänjoen laakso peltoineen (Ingelsin peltoaukea) sekä suunnittelualueen eteläpuolella aukeava laaja Ravalsin peltomaisema muodostavat merkittävän maaseutumaisen aluekokonaisuuden kaava-alueella. Myös itse Volsintie ja sen tienympäristö sekä osa Humaljärven ranta-alueista ovat kulttuurihistoriallisesti tärkeitä.

Vuonna 2011 valmistui *Kirkkonummen länsiosien arkeologinen inventointi* (Museovirasto) ja vuonna 2014 *Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan alueella* (STADIONARK, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy). Inventoinneista ilmenee suunnittelualueella sijaitsevat muinaismuistot sekä kulttuuriympäristön arvokokonaisuudet sekä paikallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennuskohteet. Volsintien varrella on kaksi kulttuuriympäristöä sisältävää aluekokonaisuutta (ks. liite 8).

Suunnittelualueen rakennetun ympäristön arvo kohteet on esitetty kohdassa Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot (s. 23 - 27) sekä liitteissä 7 - 8.



Kuva 2: Ingelsin laaja peltoaukea säilyy pitkälti nykytilanteen mukaisena; esteettömät näkymät ovat vaikuttavia. Keväisin Myllykylänjoki tulvii pellon alavimmilla alueilla. Peltoaukea on maisemallinen huipputekijä Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan alueella (kuva: Tero Luomajärvi).

Vesistöt ja pohjavesialueet

Humaljärven eteläosa kuuluu suunnittelualueeseen. Humaljärvestä saa alkunsa joki, joka tässä selostuksessa on käsitteiden selkeyden vuoksi nimetty Myllykylänjoeksi (Kvarnbyå), johon yhtyy Meikon suunnasta Korsonpuro (Korsobäcken). Pitkälti maatalouden tarpeita silmällä pitäen uomia on suoritettu ja kaivettu.

Kantvikissa toimiva Suomen Sokeri Oy:n tuotantolaitos ottaa Myllykylänjoesta Överbysssä raakavettä teollisuusprosesseihinsa. Osa puhdistetusta vedestä toimitetaan Kirkkonummen kunnan vesi- huoltolaitokselle talousvedeksi.

Natura-alueella olevat Mustjärvi ja Kotolampi kuuluvat kaava-alueeseen, samoin osa Meikojärvestä. Nämä vesistöt eivät ole suojelun piirissä.

Alueella on valtion ympäristöhallinnon rajaama pohjavesialue, joka on luokiteltu vedenhankinnan kannalta tärkeäksi (Kvarnby 012570 I lk). Kunta on aiemmin ottanut alueelta pohjavettä, mutta sen suuren mangaanipitoisuuden takia otto on lopetettu ja pohjavesikaivo on jätetty varalle.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Volsintien itäpuolen viheralueilla vallitsevat eri-ikäiset metsät, jotka ovat pääosin kangasmetsiä. Reheviä lehtoja ja korpia esiintyy hyvin vähän. Metsät ovat etupäässä talousmetsiä, joilla ei tällä hetkellä ole erityisen suuria kasvistollisia luontoarvoja. Arvokkaimpia ovat Humaljärven ranta-alueen lehdot, jotka on luontoselvityksessä luokiteltu maakunnallisesti arvokkaiksi.

Kaava-alueen keskiosan halki kulkevan Myllykylänjoen varrella on luonnontilaista puustoa ja pensaikkoa. Luontoselvityksessä joen reunalta on löydetty saukon jätöksiä. Jokilaaksossa on aiemmin ollut enemmän viljelyksiä ja laitumia, jotka ovat metsittyneet. Nämä metsät ovat reheviä lehtoja, joiden aluskasvillisuudessa on vielä piirteitä entisestä käytöstä. Jokilaakson länsipuolella on Meikon luonnonsuojelualueita ja niiden lähimetsiä.

Myllykylänjoki ja siihen liittyvät purot kuuluvat Estbyån vesistöalueeseen, joka on Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksellä määritelty lohi- ja siikapitoiseksi vesistöksi. Meikosta alkunsa saavaan puroon on laitettu useana vuonna taimenen mätirasioita luonnonvaraisen taimenkannan elvyttämiseksi.

Suunnittelualueen kautta kulkee tärkeä länsi-itäsuuntainen ekologinen yhteys, joka jatkuu itään kuntakeskuksen ja Masalan väliseen keskusmetsään ja sieltä edelleen Inkilään toteutetun Länsiväylän (kantatie 51) vihersillan kautta Porkkalanniemeen. Ekologinen yhteys yhdistää näin ollen Meikon ja Porkkalanniemen. Reitti käsittää Humaljärven rantavyöhykkeellä kulkevan haaran ja etelämpänä Ingelsin metsän kautta kulkevan haaran. Myllykylänjoki on tärkeä ekologinen yhteys mm. kalaston ja saukon kannalta.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualue käsittää osan Meikon laajasta luonnonsuojelualuekokonaisuudesta, joka kuuluu lähes kokonaan Meiko-Lapträskin Natura 2000 -verkoston alueeseen. Luontoinventoinnin mukaan suunnittelualueella on useita luontokohteita, joilla on maakunnallisia tai paikallisia luontoarvoja.

Meikon luonnonsuojelualueet, Meiko-Lapträskin Natura-alue sekä suunnittelualueen muut luonnon arvokohteet on esitetty kartalla liitteessä 5.



Kuva 3: Meikon luonnonsuojelualan jylhät kalliot näkyvät hyvin alueella vierailevia varten toteutuneelta pysäköintialueelta. Luonnonsuojelualan matkailullinen vetovoima on hyödyntämättä (kuva Tero Luomajärvi).

Meiko-Lapträskin Natura-alue (FI0100021) sijaitsee osin Kirkkonummen ja osin Siuntion alueella. Noin 2000 hehtaarin laajuinen Natura-alue on kallioiden, soiden, vanhojen kangasmetsien, lehtojen ja karujen vesistöjen mosaiikkia. Alue on erittäin tärkeä useiden luontodirektiivin luontotyyppien ja lintudirektiivin lajien suojelulle. Natura-alueella olevaa suunnittelualueeseen kuuluvaa Meikojärveä eikä Mustjärveä ole vielä perustettu luonnonsuojelualueeksi.

Maakuntakaava, Kirkkonummen yleiskaava 2020 ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa osayleiskaavoitettavalle alueelle on osoitettu taajamatoimintojen alueen lisäksi Natura 2000 -ohjelmaan kuuluva Meikon luonnonsuojelualue sekä vesialueita ja ns. valkoisia alueita, joiden käyttötarkoitusta ei ole määritetty. Suunnittelualan eteläosan läpi kulkee 110 kV:n voimalinja. Maakuntakaavassa on lisäksi osoitettu suunnittelualan läpi viheryhteystarve merkintä kuntakeskuksen liikealueelta Meikon suuntaan sekä sen jatkeena ulkoilureitti Meikon luonnonsuojelualueelle (kt. liite 1).

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050

Vuonna 2015 Helsingin seudun kunnissa hyväksytyssä Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa 2050 suurin osa suunnittelualueesta on osin osoitettu asumiseen (ks. liite 2). Yleispiirteisyydessään itse suunnitelmassa ei ole otettu kantaa rakentamisen tapaan tai tiiveyteen.

Kirkkonummen yleiskaava 2020

Suunnittelualueen pääasiallinen maankäyttö Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 on maa- ja metsätalous. Lainvoimaisessa yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavaa maankäyttöä (kt. liite 3):

- asuinpientalojen asuntoalue (AP)
- maaseutumainen asuntoalue (A-1)
- loma-asuntoalue (RA)
- lähivirkistysalue (VL)
- retkeily- ja ulkoilualue (VR)
- maatalousalue (M)
- maa- ja metsätalousalue, jolla ulkoilun ohjaustarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU)
- luonnonsuojelualue (SL, SL-1 ja SL-v)
- vesialue (W).

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava-alueen luontoselvityksen mukaiset maakunnallisesti ja paikallisesti erittäin merkittävät arvokkaat alueet (suluissa luontoselvityksen mukainen kuvion numero ja osa-alueen numero):

Maakunnallisesti arvokkaat alueet

Maakunnallisesti arvokkaita kohteita suunnittelualueella on viisi ja ne ovat seuraavat:

- *Volsintien itäpuolen pähkinäpensaikko (1/1)*. Osin kalliota ja tuoretta, reunat kuivahkoa lehtoa. 0,4 ha
- *Volsintien länsipuolen pähkinäpensaikko (32/2)*. Osin lehtoa ja osin lehtomaista kangasmetsää. Tien varressa on tehty harvennus, jossa tammia ja pähkinäpensaita on säästetty.
- *Humaljärven rannan pähkinäpensaslehto (4/1)*. Alueella kasvaa tammea, vaahteraa ja pähkinäpensaita. Maassa on runsaasti järeää keloutunutta lahoppua (0,8 ha)
- *Humaljärven rannan saniaislehto (8/1)*. Alueen puustossa vallitsevat tervaleppä ja koivu. Aluskasvillisuus käsittää mm. hiirenporrasta, kivikkoalvejuurta ja mesiangervoa (1,6 ha)
- *Myllykylän vanha metsä (69/2)*. Sekapuustoisessa kangasmetsässä on kerroksellista monilajista puustoa – ylispuusto on yli 100-vuotiasta. Lahoppua on melko paljon. Alue edustaa maakunnallisesti arvokkaita vähintään viiden hehtaarin laajuisia varttuneita tai sitä vanhempia tuoreita tai lehtomaisia kangasmetsiä (14,1 ha).

Paikallisesti erittäin arvokkaat alueet

Paikallisesti erittäin arvokkaita kohteita suunnittelualueella on 15 ja ne ovat seuraavat:

- *Humaljärven rantametsikkö (6/1)*. Alueella kasvaa vanhoja mäntyjä sekä yksittäisiä vaahteroita, haapoja ja pähkinäpensaita. Metsätyyppinä on osin tuore kangas ja osin lehtomainen kangas (2,7 ha)
- *Ingelsin saniaiskorpi (51/1)*. Pienen vesiuoman varrella on runsaasti saniaisia. Puustoa on harvennettu tai kaatunut ja rungot on viety pois. Pellon reunassa kasvaa haapaa (1,3 ha)
- *Frankbäcken lähimetsineen (61/1)*. Kahden peltoalueen välillä kulkeva puro edustaa luontotyyppiä havumetsävyöhykkeen purot (VU, vaarantunut). Reunametsä on osin talousmetsäkuusikkoa, osin luonnontilaisempaa metsää (1,7 ha)
- *Korsobäckenin lehto (18/2)*. Korsobäckenin luonnontilaisen kaltainen osuus käsittää syvän, jyrkkäreunaisen laakson, jonka reunoilla on rehevää lehtomaista ja lehtokasvillisuutta. Alue edustaa luontotyyppiä havumetsävyöhykkeen purot (VU, vaarantunut, 0,4 ha)
- *Ingelsin lehtimetsikkö (35/2)*. Lehtipuuvaltaisessa metsikössä on rehevää aluskasvillisuutta. Pohjoisosan haavoissa havaittiin luontoselvityksessä kottaraisen pesäkoloja (2,5 ha)
- *Myllykylän lehto (37/2)*. Lehto on kehittynyt pellolle tai laidunalueelle, aluskasvillisuus on vielä melko heinävaltaista. Puustossa vallitsevat haapa, koivu ja leppä. Luontoselvityksen mukaan alue on liito-oravan elinpiiriä (2,3 ha)

- *Kvarntorpsbergetin metsä (38/2)*. Alueella kasvaa varttunutta kuusi-mäntymetsää, joukossa on haapaa ja koivua. Luontoselvityksen mukaan alue on liito-oravan elinpiiriä
- *Myllykylän lehtipuumetsikkö (41/2)*. Aiemmin viljelyksessä tai laitumena olevalle alueelle on kehittynyt lehtoa, jonka valtapuu on haapa (0,9 ha)
- *Myllykylänjoki reunavyöhykkeineen (61/2)*. Joen rannat ovat suurelta osin puustoisia ja pensaikkoisia. Uomaa on suoritettu ja kaivettu. Joella tehtiin luontoselvityksessä havaintoja saukon jätöksistä (2,2 ha). Jokeen laskevaan Korsobäckeniin on istutettu taimenta
- *Myllykyläntien lehto (53/2, 59/2)*. Lehto on kehittynyt pelto- tai laidunmaalle. Alueella vaihtelevat puoliavoimet, niittykasvillisuuden ja harvan koivikon luonnehtimat ja tiheäkasvuiset koivun, harmaalepän ja tuomen vallitsevat laikut. Sekapuuna on myös vaahteraa. Aluskasvillisuus on monipuolinen käsittäen mm. hiirenporrasta, metsälvejuurta ja valkolehdokkia. Alue edustaa luontotyyppisiä tuoreita keskivänteisiä lehtoja (VU, vaarantunut) ja kosteat keskivänteisiä lehtoja (NT, 10,1 ha)
- *Myllykylän suo (68/2)*. Alue on pääosin rämettä, mutta sillä on myös avoimempia kohtia (3,4 ha)
- *Myllykylän kalliometsä (70/2)*. Alueella on yli 120 vuotta vanha ylispuusto (0,5 ha)
- *Myllykylän korpikämpän alue (71/2)*. Valtapuu on kuusi, seassa on mäntyä (0,3 ha)
- *Timmermossenin suo (72/2)*. Alue on osa Timmermossenin suota. Alueen rehevä suoalue on muuttunut ojituksen seurauksena ja käsittää nykyään määrän korpilaitteen, kuivempaa korpikuusikkoa ja isovarapurämettä. Alue on ennallistamiskelpoinen (6,8 ha)
- *Myllykylän kuusikko (78/2)*. Kuusivaltaisessa metsässä on järeitä kuusia ja haapoja. Alueella on runsaasti lahoppua (2,5 ha).

3.1.3 Väestö ja elinkeinot

Kirkkonummen kunnan asukasluku on noin 38 700 (ennustetilanne v. 2015 lopussa). Kunnan väestö kasvoi 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä voimakkaasti: vuosittainen väestönkasvu on ollut noin 800. Kasvu on hiipunut 2010-luvulla. Edellytykset kunnan merkittävälle väestönkasvulle on kuitenkin olemassa, koska asumisen asemakaavavaroitus on kunnassa hyvällä tasolla. Kirkkonummella lasten ja nuorten osuus on huomattavasti suurempi ja vastaavasti vanhusosuus huomattavasti pienempi kuin Uudenmaan maakunnassa ja koko maassa keskimäärin. Ikääntyminen on kuitenkin voimakasta tulevien vuosikymmenien aikana.

Ennustetilanne vuonna 2025

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan vuonna 2025 Kirkkonummen asukasluku on noin 43 000. Vastaavasti Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 mukaan samana vuonna kunnan väkiluku asettuu likelle 49 000 asukasta. Kehityskuvassa kuntakeskuksen alueen väkimäärän on arvioitu olevan vuonna 2025 lähes 19 000 asukasta, näin ollen asukkaiden määrä kasvaisi nykytilanteesta (tilanne v. 2015) noin 20 %, eli noin 3800 uudella asukkaalla. Kunta varautuu toiminnassaan kuitenkin ennustettua suurempaan kasvuun.

Ennustetilanne vuonna 2040

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan tavoitevuonna 2040 Kirkkonummen kunnan väkiluku on Tilastokeskuksen mukaan 46 775 asukasta ja Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 mukaan 57 000 eli noin 10 000 asukasta enemmän kuin Tilastokeskuksen ennusteissa. Kehityskuvan mukaan keskisen Kirkkonummen alueen väestömäärä kasvaisi nykyisestä noin 15 500 (tilanne v. 2015) tavoitevuoteen mennessä noin 20 000 asukkaan. Väestömäärä kasvaisi liki 30 %:lla verrattuna nykytilanteeseen.

Muut väestökehitysarviot

Uudenmaan liitto on laatinut maakunnan kuntien väestöennusteet vuodelle 2035. Kyseisenä vuonna Kirkkonummen asukasmääräksi on ennustettu 52 500 asukasta.

KUUMA-kuntien yhteinen maankäytön kehityskuva valmistui vuonna 2012 ja siinä on arvioitu kunnan väkiluvun kipuavan vuonna 2035 noin 60 000 asukkaaseen ja vuonna 2050 se olisi peräti yli 80 000. Edellä esitetty väestökehitys on ylimitoitettu. Kirkkonummen kuntakeskus on osoitettu em. kehityskuvassa kaupunkimaiseksi keskuksesi, joita suurimpien kuntien pääkeskukset ovat pääsääntöisesti. Vastaavasti Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa 2050 kuntakeskus on luokiteltu monipuoliseksi kaupunkikeskukseksi.

Kirkkonummen väestöennuste vuoteen 2025 (Tilastokeskus)

ikäryhmät	2015	2020	2025	muutos
0 - 6	4 526	4 708	4 813	287
7 - 15	5 572	6 044	6 343	771
16 - 64	25 692	27 139	28 428	2 736
65 - 74	3 763	4 296	4 269	2 806
75 - 84	1 463	2 101	3 102	1 639
85 -	438	597	830	392
yhteensä	41 454	44 885	47 785	

Väestösuunnite vuoteen 2040 (Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040)

ikäryhmät	2015	2020	2025	2030	2035	2040	muutos
0 - 14	8 900	9 850	10 200	10 250	10 450	11 100	2 200
15 - 64	25 450	28 350	29 750	30 050	30 800	33 300	7 850
65 - 84	5 200	6 850	7 950	8 700	9 200	10 100	4 900
yli 85	450	650	900	1 300	2 050	2 500	2 050
yhteensä	40 000	45 700	48 800	50 300	52 500	57 000	

Kirkkonummen myönteinen väestökehitys tulee jatkumaan seuraavien vuosikymmenten aikana. Väestöennusteesta ei suoranaisesti ilmene mahdollisen siirtolaisuuden lisääntyminen, joka saattaa kiihdyttää väestökehitystä. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan alueella on noin 1400 asukasta (tilanne v. 2015).

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan yhdyskuntarakenne muodostuu kuudesta erillisestä aluekokonaisuudesta, joita erottavat toisistaan mm. pääliikenneväylät, maasto sekä laajat pelto- ja metsäalueet. Näistä aluekokonaisuuksista käytetään myös osa-alueenimeä.

Neidonkallio ja Gesterby

Eteläisin aluekokonaisuus, joka sijaitsee voimalinjan (110 kV) eteläpuolella, on nimetty Neidonkallioksi ja Gesterbyksi. Se rajautuu osin Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavaan muodostuen mm. Neidonkallion ja Gesterbyn omakotialueiden asemakaavoista. Voimajohto asettaa rajoituksia alueen maankäytölle. Pientalovaltainen asuntorakentaminen on asemakaavoitetuilla alueilla tiiviikköä.

Neidonkallion alueella on noin 70 omakotitaloa ja verraten paljon muuta pientalorakentamista kuten pari- ja rivitaloja. Asukkaita on noin 700 (tilanne v. 2015). Asuntoalueen pohjoispuoleinen alue on osoitettu virkistykseen. Alueella on Neidonkallion päiväkotia, jossa työskentelee liki 25 ihmistä. Neidonkallion alue on maisemallisesti mielenkiintoinen ja kallion lakialue sekä sen pohjoispuoleinen vyöhyke on osoitettu virkistykseen. Laajan virkistysalueen kautta on toteutettu kävely-yhteys asuntoalueen pohjoispuoleiselle alueelle.

Gesterbyn pientaloalueella on noin 90 omakotitaloa sekä kaksi rivitalotonttia. Asukkaita on noin 285 (tilanne v. 2015). Alueella sijaitseva julkisten palvelujen pieni tontti on rakentamatta ja alueen kaavamuutoksessa se tultaneen osoittamaan asuinrakentamiseen.

Molempien asemakaavoitettujen alueiden yhteenlaskettu väkimäärä on liki tuhat asukasta (n. 985 as.). Käytännössä suurin osa suunnittelualueen väestöstä eli noin 70 % asuu asemakaavoitetulla alueella.

Neidonkallion ja Gesterbyn asuinsaarekkeiden välissä kulkee Uudenmaan maakuntakaavan mukainen etelä-pohjois -suuntainen vihertarveyhteys. Se kytkeytyy Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan viherverkkoon, joka johtaa kuntakeskuksen liikealueelta tämän osayleiskaavan kautta sekä Humaljärvelle että Meikon luonnonsuojelualueelle. Vilhonkumuntien ali on toteutettu kevytliikenneyhteys, joka palvelee tällä hetkellä ennen muuta koululaisten turvallisena yhteytenä kuntakeskuksen kouluille, mutta tulevaisuudessa osana Humaljärven ja Meikon suuntiin toteutettavia yhteyksiä.



Kuva 4: Neidonkallion asuntoalueen voimakkaat maastonmuodot tekevät alueesta omaleimaisen. Useasta asunnosta avautuu hienot näkymät lähiympäristöön (kuva Tero Luomajärvi).

Myllykylä

Myllykylänjoen länsipuolella sijaitsevalla Myllykylän alueella on kunnalla merkittävää maanomistusta. Nykyiset asuinrakennukset, joita on liki 20, muodostavat harvakseltaan asuttuja pihapiirejä. Alueella on kaksi maatilaa (ts. maatalouden talouskeskus), joista toinen sijaitsee Myllykylänjoen ja toinen Ingelsin peltoaukean eteläosassa. Lisäksi alueella toimii yksi ratsutila. Alueen asukasluku on noin 65.

Ajoneuvoliikenne on johdettu alueelle pääsääntöisesti Myllykyläntietä myöten. Joen ylittävän sillan kunto ei mahdollista nykyistä suurempaa ajoneuvoliikennemäärää ja sillan korjaustarve on ilmeinen. Myllykyläntien ja Volsintien risteyksestä on erillinen kevytliikenneväylä kuntakeskuksen liikealueen suuntaan.

Myllykylänjoen länsipuoleinen jokivarsi on säilynyt rakentamattomana lukuun ottamatta joen ylittävän sillan tuntumassa sijaitsevaa maatilakiinteistöä. Joen ylittävän sillan eteläpuoliselta maatilalta avautuu etelään avara peltomaisema ulottuen Ravalsiin.



Kuva 5: Myllykyläntie johtaa Meikon luonnonsuojelualueelle (kuva: Tero Luomajärvi).

Meiko

Meikon luonnonsuojelualueen läheisyydessä on hajakentämistä. Alueella on nykyisin noin 40 asuinrakennusta, joissa noin 135 asukasta. Myllykyläntien tieympäristö on tien eteläpuolella nuorta metsikköä ja tien pohjoispuolella kallioisten alueiden rajaamaa. Lukuisat avokalliot ja kalliopaljanteet ovat säilyneet rakentamattomina ja ne näkyvät hyvin maastossa. Alueelle on ajoyhteys Volisintieltä myös Sigurdsin kartanon ja Buraksentien kautta. Kapean tien linjaus myötäilee luonnonsuojelualuetta.

Sigurdsin kartano lähiympäristöineen on merkittävä kulttuurihistoriallinen kokonaisuus. Kartanonmäen ympäristöllisesti hieno alue on säilynyt täydentävältä rakentamiselta. Kartanon eteläpuoleinen alue Volsintien suunnassa on avaraa peltomaisemaa ja Meikon luonnonsuojelualueen tuntumassa kumpuilevaa maastoa, jonka alueella pihapiirit ovat löytäneet paikkansa puuston suojista.

Alueella on neljä ratsutilaa. Niistä kolme sijaitsee Ingelsin peltoaukean äärellä ja yksi Myllyharjuntien varrella. Tilat käyttävät olemassa olevia teitä ratsastusreitteinään.

Volsintie

Alue käsittää suurimman osan suunnittelualueella sijaitsevasta Volsintiestä ja sen lähiympäristöstä. Volsintien pohjoisosa kuuluu Meikon alueeseen.

Volsintien itäpuolisella alueella on nykyisin liki 30 asumisen hajakennuspaikkaa ja alueella on noin sata asukasta. Luonto- ja maisema-arvoiltaan merkittävät kohteet näkyvät selvästi alueella: asutuksen lomassa on useita avokallioita ja kalliopaljanteita sekä peltoaukeita ja metsäisiä alueita luoden alueelle ainutlaatuista maisemaa ja ympäristöä. Alue rajoittuu idässä laajaan metsäalueeseen.

Volsintien länsipuolella on parisenkymmentä asuinrakennusta sekä ratsutila makasiineineen. Asukkaita alueella on noin 65. Useat nykyiset kiinteistöt rajoittuvat Myllykylänjokeen. Myös tämä alue tullaan asemakaavoittamaan ja sen seurauksena alueelle tulee täydennysrakentamista. Koko suunnittelualueella palveleva uusi päiväkotijoukko sijaitsee Volsintien ja Myllykyläntien yhdistävän uuden tien varrella sijaiten keskeisellä paikalla.

Volsintien molemmin puolin asuinrakennusten pihapiirit muodostavat paikoin tiivihköä yhdyskuntarakennetta. Ajoneuvoliikenne kuntakeskukseen ja suunnittelualueen pohjoispuolelle toimii pääväylän, Volsintien kautta.

Humalranta

Suunnittelualueen pohjoisosa rajoittuu Humaljärveen, jonka rantavyöhyke on pääosin jyrkkäpiirteistä. Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 Humaljärven rantakiinteistöt on osoitettu lomaa-asumiseen. Tällä hetkellä alueella on hieman yli kymmenen loma-asuntoa ja muutama ympärivuotisesti asuttu pihapiiri. Asukkaita on alueella noin viisi. Rantavyöhykkeellä sijaitsevien kiinteistöjen ajoneuvoliikenne on järjestetty Ingelsintietä myöten Volsintielle, jolta avautuu suunnittelualueen pohjoisosasta näkymiä järvelle.

Rantavyöhykkeen jyrkähkö maasto asettaa alueen kehittämiselle haasteita. Rannan käyttö virkistykseen on kiinteistönomistajia lukuun ottamatta vähäistä, koska rantavyöhyke koetaan lomarakentamisen johdosta yksityiseksi. Rannan tuntumasta, järven etelärannalta avautuu vaikuttavia näkymiä Humaljärvelle.

Partiolaisten käytössä oleva maja sijaitsee suunnittelualueen rajalla kytkeytyen Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavaan.

Ingelsinmetsä

Alue on valtaosaltaan metsäistä maastoa, jota paikoin suuret avokalliot rikastuttavat. Niin ikään kalliopaljanteet näkyvät maastossa. Suunnittelualueen itäosassa, Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavan tuntumassa on kaksi peltoaukeaa, joista toinen sijaitsee Gesterbyn pientaloalueen pohjoispuolella ja on hyvin havaittavissa Gesterbyntieltä.

Alueella on lähes 15 asuinrakennusta, joissa asuu noin 45 asukasta. Rakennukset sijaisevat voimalinjan lähialueella.

Osayleiskaavan nimistö ilmenee selostuksen liitteestä 11.

Suunnittelualueen ominaispiirteitä

Historiallista taustaa

Kirkkonummi on saanut pysyvän asutuksensa 1200-luvulla ja suunnittelualueella on asuttu keskiajalla sekä uuden ajan alussa. Keskiajan tärkein maareitti Suuri Rantatie eli Kuninkaantie kulkee alueen eteläpuolella kunnan kulttuurimaisemien halki. Muinaiset merenpohjat ovat tarjonneet suotuisat olosuhteet maataloudelle. Alueen asutushistorian alkuaikoina alkoi väestöä muuttaa Keski-

Uudenmaan rannikolle lännestä päin. Toisen ristiretken jälkeen alkoi muuttoliike kasvaa ajoittuen 1200-luvun puolenvälin tuntumaan. Tulijat rakensivat vaatimattomia hirsitaloja, viljelivät maata ja pitivät karjaa. Keskiajalla asutusta oli harvaksen jo koko Kirkkonummen alueella. Kylät olivat pieniä ja niihin kuului yleensä vain muutamia taloja (*lähde: Sigbritt Backman 2010*). Maakirjojen mukaan kyläasutus oli asettunut 1500-luvulla Humaljärvestä laskevien jokivarsipeltojen äärelle.

Suunnittelualueen halki pohjois-eteläsuunnassa kulkee Humaljärvestä valuva joki (Myllykylänjoki) sivujokineen. Lännestä Myllykylän ja sen takana olevien laajojen metsä- ja kallioalueiden suunnalta valuu Korsobäcken. Jokilaakso on pitkään ollut viljeltyä ja muodostaa edelleen avoimena viljelylaaksona kulttuurimaisemaa hallitsevan elementin.

Tie, joka polveilee kirkonkylästä pohjoiseen Ytterkurkin ja Sigurdsin kautta oli ainakin vuonna 1662 rakennettu Volsin Nydalsvikeniin saakka. Tie on evitskogilaisten vanha kirkkotie, ja ainakin vielä vuonna 1688 Evitskogista mainitaan kuljetun Nydaliin soutuena tai jäiden poikki ja sieltä oletettavasti kävellen tai hevoskyydillä kirkolle. Viimeistään vuonna 1759 rakennettiin läntinen tielinjaus Haukaksesta Kvarnbyn, myöhemmän Myllykylän, kautta Humaljärvelle. Överkurkiin tie ylsi vasta vuonna 1779. Vuodesta 1692 kartoilla näkyy joen yli rakennettu silta.

Vuonna 1750 Haukan sillalta on johtanut tie Myllykylään, josta se on kääntynyt takaisin Evitskogin tielle Sigurdsin kohdalla. Myllykylään on myös johtanut ratsutie Överbystä. Se on osittain säilynyt, mutta osittain myös jäänyt peltoviljelmien alle. Myllykylän myllysilta oli noin 15 metrin pituinen.

Maiseman ominaispiirteistä

Ingelsin peltoaukea on säilynyt rakentamattomana ja se muodostaa yhä avaran maisemakokonaisuuden Volsintien länsipuolella. Peltomaisema on vahvasti kulttuurivaikutteinen samoin kuin itse Volsintien tievarsit. Tieympäristö on luokiteltu kahdella erillisellä alueella kulttuuriympäristön aluekokonaisuudeksi (ks. liite 8). Molemmat alueet on osoitettu Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 kulttuuriympäristöiksi.

Myllykylänjoen äärellä sijaitsevat Ingelsin peltoaukeat ovat yksi suunnittelualueen merkittävimmistä maisemallisista ominaispiirteistä. Volsintielle avautuvan peltomaiseman keskellä kulkeva jokiosuus on tulvaherkkiä aluetta. Joen eteläisemmän viljelyaukean pohjoisimmat osat sijoittuvat suunnittelualueen eteläosaan.

Humaljärven rantavyöhyke on jyrkäpiirteistä kuitenkin niin, että sen länsipäässä maastonmuodot tasoittuvat siinä määrin, että alue on otettu jo vuosisatoja sitten maatalouskäyttöön.

Porkkalan vuokra-ajan jälkeisinä vuosia uudisrakentaminen oli vähäistä. Viimeisten vuosikymmenten aikana suunnittelualueen haja-rakentaminen on yleistynyt metsäalueilla. Merkittävintä se on ollut Meikon luonnonsuojelualueen tuntumassa. Onneksemme maiseman peltoaukeille ei ole rakennettu. Suunnittelualue käsittää Meikon luonnonsuojelualueiden itäisten osien lisäksi Myllykylän ja Tammikylän lisäksi Humaljärven eteläisen ranta-alueen. Humaljärven vesistö soljuu Myllykylänjoen kautta Saltfjärdeniin ja edelleen Suomenlahteen.

Meikon luonnonsuojelualue

Luonnonsuojelualueelta on vanhaa tienpohjaa käyttäen toteutettu yhteys luonnonsuojelualueelle, jonne on toteutettu pysäköintialue sekä viitoistusjärjestelmä luonnossa liikkujille.

Rakennuskanta

Suunnittelualue on yhdyskuntarakenteeltaan harvaa haja-asutusaluetta ja mittakaavaltaan pieni-
muotoista lukuun ottamatta suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevia asemakaavoitettuja alueita.

Sigurdsin kartanoympäristö rakennuksineen on kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittävä ja maisemassa hyvin näkyvä kohde ja sen asema maisemassa on tärkeä. Se kuuluu Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 osoitettuun kulttuuriympäristöön.

Valtaosa haja-asutusalueen yksittäisistä asuinrakennuksista piiloutuu alueen metsäisempiin, pieni-piirteisempiin kohtiin, jos ne eivät sijaitse Volsintien tai peltoaukeiden äärellä. Suunnittelun alueen länsireunalla on laaja Meikon luonnonsuojelualue, jonka vaikutukset on syytä ottaa maankäytössä huomioon. Humaljärven loma-asuminen on ikään kuin kätkeytynyt rantametsien suojaan. Volsintien ja suunnittelun alueen itärajän välissä on laaja rakentamaton metsäalue.

Alueen rakennuskannan vanhimmat rakennukset ovat 1800-luvulta ja uusimmat 2000-luvulta. Alueen rakennuskanta on inventoitu suunnitteluhankkeen yhteydessä (*Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava, STADIONARK, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2014*).

Näkyvimmit ja taajamakuvan kannalta tärkeimmät kehitettävät alueet ovat Volsintien tieympäristö sekä etupäässä kunnan omistuksessa oleva Myllytorpan alue ja Humaljärven rantavyöhyke. Volsintieltä avautuvat peltonäkymät ovat maisemassa hyvin havaittavissa. Sen sijaan esimerkiksi Humaljärven loma-asutus kätkeytyy metsän suojiin. Humaljärven ranta-alueen kehittämisessä haasteena ovat maasto-olosuhteet.

Asuinalueet ja loma-asuminen

Osayleiskaavan alueella on Sigurdsin kartanon ja asemakaavoitettujen alueiden lisäksi noin sata asuinpientaloa haja-asutusalueeksi luokiteltavilla alueilla. Neidonkallion asemakaavan asukasmäärä on noin 700 ja Gesterbyn asemakaavan pientaloalueella asuu noin 285 asukasta.

Humaljärven rannalla on kymmenkunta loma-asuntoa, lisäksi Meikon vaikutusalueella on muutama loma-asunto.

Asemakaavoitettuja alueita lukuun ottamatta suunnittelun alueen asuinrakennuskanta on luonteeltaan hajarakentamista. Paikoin haja-rakentaminen on hyvinkin tiivistä, paikoin hyvin harvaa.

Työpaikka ja elinkeinotoiminta-alueet

Kaava-alueella on noin 50 työpaikkaa (tilanne v. 2015). Suurin työllistäjä on Neidonkallion päiväkotia, jonka työntekijät edustavat noin puolta alueen työvoimasta. Alueella harjoitetaan myös mm. hevostallitoimintaa sekä maa- ja metsätaloutta.

Palvelut

Kirkkonummen kuntakeskuksen kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat suunnittelun alueen eteläosasta noin kahden kilometrin etäisyydellä. Suunnittelun alueella ei ole julkisia palveluja lukuun ottamatta Neidonkallion päiväkotia.

Gesterbyn koulukeskuksessa on suomen- ja ruotsinkieliset peruskoulut. Porkkalan lukio sijaitsee kuntakeskuksen liikealueella, jossa toimivat mm. kirjasto, terveyskeskus ja erilaiset liikuntapalvelut. Lähin kirkko sijaitsee liikealueella ja niin ikään kunnantalo. Lähimmät elintarvikekaupat sijaitsevat Lindalissa ja Gesterbyn kerrostaloalueella. Kaksi hypermarkettia sijaitsee kuntakeskuksen liikealueella, jossa on suuri määrä erikoiskauppoja.

Kunnan tavoitteena on kuntakeskuksen kaupallisen vetovoiman vahvistaminen. Tätä tavoitetta edistää osayleiskaavan myötä syntyvä väestölisäys, mikä mm. monipuolistaa liikealueen kaupallisia palveluja.

Liikenne

Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut tilaa Kirkkonummen keskeisen vyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelman syksyllä 2015. Sen tulokset otetaan huomioon Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan kaavaehdotusta laadittaessa.

Volsintie

Kuntakeskuksesta Volsin suuntaan johtava Volsintie on Uudenmaan ELY-keskuksen hallinnoima tie. Sillä kulkee säännöllinen vuorobussiliikenne. Volsintiellä on suoria kiinteistöliittymiä arviolta noin 20. Alueen muut tiet ovat yksityisteitä ja niitä on tien molemmin puolin. Isontammentie, Norrbontie, Vinkelbodantie ja Samkullantie johtavat Volsintien itäpuolella sijaitseville kiinteistöille. Ja länsipuolelle johtaa Koivuhaka-niminen tie.



Kuva 6: Volsintie tieympäristöineen on kultuurihistoriallisesti merkittävä. Nykyisen tien linjausta ei muuteta, mutta tienvarteen toteutetaan kevytliikenneväylä turvaamaan kävelijöiden ja pyöräilijöiden matkaamista (kuva: Tero Luomajärvi).

Myllykyläntie

Myllykylän suuntaan johtaa Myllykyläntie, jota hallinnoi tieosuuskunta. Periaatteessa kaikki liikenne johdetaan tämän yhteyden kautta. On kuitenkin todettava, että joen ylittävä silta edellyttää korjaustoimenpiteitä. Tietä käyttää alueen kiinteistöjen lisäksi Meikon luonnonsuojelualueella vierailevat, joita on vuosittain Metsähallituksen kävijälaskennan arvion mukaan noin 17 000 (tilanne v. 2013).

Gesterbyntie

Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitseva Gesterbyntie on kuntakeskuksen yksi pääsisääntuloteistä Volsintien tavoin. Sen kautta ajoneuvoliikenne on järjestetty Gesterbyn omakotialueelle sekä osayleiskaavan uudelle kokoojatielle, joka kytkeytyy Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan liikennejärjestelmään. Kuntakeskuksen kehityskuvassa (Suunnittelukeskus Oy) vuodelta 2004 hahmoteltiin kuntakeskuksen ympärille kehämäistä ajoneuvoliikenneyhteyttä, jonka toteuttamisen tarve kasvaa vääjäämättä asukasmäärän ja muun toimeliaisuuden seurauksena.

Asemakaavoitetut alueet

Asemakaavojen katujen ylläpidosta vastaa kunta. Neidonkallion asuntoalueelle on järjestetty kulku-yhteys Volsintieltä kohdasta, joka sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella. Sama tilanne koskee Gesterbyn pientaloaluetta, jonne kulku on järjestetty Gesterbyntien kautta.

Joukkoliikenne

Kirkkonummen kunnan joukkoliikenteen järjestää HSL. Volsintiellä kulkee arkivuorokauden aikana kolme bussivuoroa (903, 903K ja 908) sekä palveluliikenne. Vuoroja on arkisin 17, viikonloppuisin ei ole vuorobussitarjontaa, lisäksi kesällä vuoroja on huomattavasti vähemmän (tilanne v. 2015). Suunnittelualueella on kuusi bussipysäkkiparia Volsintiellä.

Kuntakeskuksessa sijaitsevassa matkakeskuksessa on laadukas joukkoliikennetarjonta naapurikuntaan ja etenkin pääkaupunkiseudulle. Esimerkiksi arkivuorokautena Helsingin suuntaan lähtee yli sata bussi- ja lähijunavuoroa. Joukkoliikennetarjonta matkakeskuksesta kunnan muihin osiin on myös verraten hyvä. Koululaiset käyttävät Kirkkonummella avointa joukkoliikennettä.

Kevytliikenne

Volsintielle on rakennettu kevytliikenneväylä keskustasta Myllykylän risteykseen saakka. Kunta on yhteistyössä laatinut väylän jatkamista em. risteyksestä pohjoiseen Ingelsintien risteykseen saakka (Maantien 1125 parantaminen rakentamalla jalankulku- ja polkupyörätie välille Myllykyläntie - Ingelsintie, Kirkkonummi (kuuleminen), Uudenmaan ELY-keskus, 2015). Kuntatekniikkapalvelut on varautunut yhteyden rakentamiseen vuonna 2016 ja mikäli edellä kuvatussa aikataulussa hanke saa rahoitusta, valmistuisi kevytliikenneväylä samana vuonna. Kunnan tavoitteena on em. suunnitellun väylän rakentaminen mahdollisimman nopeasti, sillä se tarvitaan kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Päätöstä yhteyden rakentamisesta ei ole tehty (tilanne v. 2015).

Kunta laatii parhaillaan Gesterbyn asemakaavan muutosta, johon kuuluu Gesterbyntien osuus mm. suunnittelualueeseen kuuluvan pientaloalueen kohdalla. Kyseisessä kaavamuutoksessa tullaan osoittamaan kevytliikenneväylä Gesterborgintien risteyksestä pohjoiseen päin. Päätöstä yhteyden rakentamisesta ei ole tehty (tilanne v. 2015).

Virkistys

Meikon luonnonsuojelualue on seudullisesti merkittävä ja sen virkistyspalveluja käyttävät kunta-laisten lisäksi Helsingin seudun ja lähikuntien asukkaat. Vuosittain Meikossa käy Metsähallituksen arvion mukaan noin 17 000 ihmistä (tilanne v. 2013).

Asemakaavoitettuja alueita lukuun ottamatta alueen vaihtelevan maaston suojassa on myös varsin rauhallisia alueita ja rakenteeltaan väljät asuinyhdyskunnat kapeine teineen toimivat yleensä viihtyisinä kävely-ympäristöinä. Tärkeä, vielä hyödyntämätön virkistysresurssi on kaavaa valmisteltaessa todettu olevan Volsintien itäpuolella oleva laaja Ingelsin metsäalue, jonka kautta kuntakeskuksen ydinalueelta voidaan johtaa virkistysyhteydet sekä Humaljärvelle ja Sepänkylän suuntaan että Meikon luonnonsuojelualueelle. Edellä kuvattu yhteys toteuttaa Uudenmaan maakuntakaavan mukaista vihertarveyhteyttä.

Neidonkallion asemakaavan alueella on asukkaita palveleva leikkipaikka päiväkodin pohjoispuolella. Asukkaita palveleva laaja virkistysalue sijaitsee Neidonkallion lakialueella sekä sen pohjoispuoleisella alueella. Lisäksi alueen kevytliikenneyhteydet ovat hyvät ja ne tarjoavat viihtyisiä kulkuyhteyksiä.

Keskustan urheilupuistossa, joka sijaitsee suunnittelualueen eteläosan asemakaavoitetuilta alueilta noin kilometrin ja Sigurdsin kartanolta noin neljän kilometrin etäisyydellä, on suuri määrä erilaisia liikuntamahdollisuuksia. Varuboden areenassa voi pelata mm. jääkiekkoa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Valtakunnallisesti arvokkaat kohteet

Varsinaisella osayleiskaava-alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, arvokkaita maisema-alueita eikä rakennussuojelukohteita. Osayleiskaava-alueella sivuaa valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kokonaisuus, Suuri Rantatie (Kuninkaantie) ja se sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella noin 1,5 km etäisyydellä suunnittelualueesta (*lähde: Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto 2009*).

Maakunnallisesti arvokkaat kohteet

Maakunnallisesti merkittävä Humaljärven kulttuurimaisema (kohde nro 128) ulottuu osin suunnittelualueen pohjoisosaan. Kulttuurimaisemaan kuuluu Humaljärven pohjoisrantaa reunustavat Österbyn hyvin säilynyt kylämiljö ja Volsin kartano puistoiheen. Volsin tila on tunnettu jo 1500-luvulla. Vanhainkotina 1800-luvun lopulla toimineen kartanon vanhimmat rakennukset ovat 1800-luvulta. Alueelle antaa oman ilmeensä 1920-luvulla tehty vanhainkodin uudisrakennus. Humaljärven länsirannalla on säilynyt hyvin havaittavina vuoden 1918 taistelumaastoja. Lisäksi Porkkalan vuokra-alueen raja on kulkenut alueen läpi (*lähde: Uudenmaan kulttuuriympäristöselvitys, Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt ja Uudenmaan maakuntakaava, liite 25*).

Rakennussuojelu

Kirkkonummen yleiskaavalla 2020 suojeltuja kohteita on kahdeksan (*lähde: Sigbritt Backman, 1991, Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, 1991 sekä Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava, STADIONARK, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2014*).

Kulttuuriympäristöt

Kulttuuriympäristöt (kohde, Kirkkonummen yleiskaavan 2020 kaavamerkintä):

- Sigurds, Kirkkonummen yleiskaava mi-161
- Tammikylä, Kirkkonummen yleiskaava mi-162.

Osayleiskaavoitusta varten laaditussa *Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa* on nostettu esille kulttuuriympäristön arvokokonaisuudet, joita ovat Volsintie (1070) ja Sigurds (1071).

Rakennussuojelulaki

Maankäyttö- ja rakennuslain tai rakennussuojelulain nojalla suojellut tai suojeltavaksi tarkoitettuja kohteita ovat (kohde, inventointiluettelon nro ja nykyinen kaavamerkintä):

- sr-254 Sigurds, kiviset talousrakennukset, puistorakenteet, Sigurdsin tilakokonaisuuteen kuuluva klassismin tyyliin omavaa kivirakenteinen entinen inspektorin asunto on ainoa tilalla säilynyt alkuperäinen asuinrakennus, joka oli aikanaan kaksikerroksinen, muutokset on tehty taitavasti, maisemallinen, rakennushistoriallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.

- sr-255 Sigurds, Gränsbacka, Volsintien varteen maisemassa näkyvästi sijoittuva Sigurdsin tilan entinen muonamiehen asunto vuodelta 1910, rakennus toimi Porkkalan vuokrakautena Suomen rajavartioasemana, maisemallinen, rakennushistoriallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-257 Wohls, Martha stugan, Volsintien varteen sijoittuva Sigurdsin kulttuuri-maisemaan liittyvä ilmeltään hyvin säilynyt koristeellinen 1930-luvun mökki, joka oli Porkkalan vuokrakautena Suomen rajavartioiden käytössä, maisemallinen, rakennushistoriallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.

Suojellut muistomerkit (kohde, Kirkkonummen yleiskaavan 2020 kaavamerkintä):

- mm-368 Sigurdsin muistomerkki.

Alueen paikallisesti merkittävät rakennushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvoa sisältävät merkittävät rakennuskulttuurikohteet on nostettu inventoinnissa esille (2 kpl):

- sr-325 Ytterkurk, Volsintien reunaan sijoittuva ja Tammikylän kulttuuriympäristöön liittyvä, kylän vanha kantatila, jonka suurikokoinen päärakennus on peräisin 1800-luvulta, kokonaisuuteen liittyy pihapiiri vanhoine pihapuineen sekä tiilinavetta, rakennushistoriallinen, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-326 Villnäs, erilleen muusta asutuksesta, metsän ja jokilaakson rajaamalle tontille sijoittuva entisen torpan paikka, jolla on malkakattoinen pitkänurkkainen 1800-luvun asuinrakennus, joka on harvoja 1800-luvulta säilyneitä rakennuksia alueella. 1950-luvun ikkunamuutokset ovat jonkin verran muuttaneet alkuperäistä ilmettä, rakennushistoriallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.

Paikallisesti merkittävät kohteet:

Inventoinnin mukaiset paikallisesti merkittävät rakennuskohteet (kohde, inventointiluettelon nro ja nykyinen kaavamerkintä):

- sr-p1043 Björkbacka, vanhan torpan paikalla ilmeeltään alkuperäisinä säilyneet hirsilato ja Porkkalan vuokrakauden jälkeistä jälleenrakennuskautta edustava pieni loma-asunto sekä kesähuone, kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1044 Solhem, erilleen muusta asutuksesta, metsän rajaamalle tontille sijoittuva 1900-luvun alun pientila, jolla on korjausten ja laajennusten myötä ilmeeltään hieman muuttunut asuinrakennus, kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1046 Tallmo, Karlsvikistä lohkotulle tilalle, tiemaisemassa näkyvästi sijoittuva 1900-luvun alulle tyypillinen asuinrakennus, joka on hyvin säilyttänyt aikakauden ilmeensä, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1047a Karlsvik, maisemassa näkyvästi sijoittuva ilmeeltään hyvin säilynyt taitekattoinen 1900-luvun alun maatilan päärakennus, joka muodostaa pihapiiriin liittyvine talousrakennuksineen alueella harvinaisena säilyneen 1900-luvun alun tilakokonaisuuden, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1047b Karlsvik, 1900-luvun alun taitekattoinen tallirakennus joka liittyy Karlsvikin tilakeskukseen, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1049 Forsgård, Volsintien maisemassa näkyvästi sijoittuva, ja Tammikylän kulttuuriympäristöön liittyvä, alkuperäiseltä ilmeeltään hyvin säilynyt taitekattoinen 1920-luvun asuinrakennus, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1050 Solbacka, Volsintien maisemassa näkyvästi sijoittuva, ja Tammikylän kulttuuriympäristöön liittyvä, alkuperäiseltä ilmeeltään pääpiirteittäin säilynyt taitekattoinen 1920-luvun asuinrakennus, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1052a Krukbacka, Volsintien maisemassa näkyvästi sijoittuva 1911 rakennettu entinen savipaja, joka vuokrakauden jälkeen uudistettiin asuinkäyttöön, kokonaisuuteen liittyy myös pihan länsireunaa rajaava talousrakennus samalta ajalta, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.

- sr-p1052b Krukbacka, näkyvästi Volsintien varteen sijoittuva, entisen savipajan varastorakennus vuodelta 1911. Julkisivujen nykyilme on 1950-luvulta, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1053 K376T4, näkyvästi Volsintien varteen sijoittuva, taitekattoinen 1920-luvun ilmettä omaava, ja myöhemmissä korjauksissa hieman muuttunut asuinrakennus, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1054 Vuorela, maisemassa näkyvästi Volsintien varteen sijoittuva 1950-luvun korjauksissa uudistettu persoonallisen ilmeen omaava pieni asuinrakennus, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1056 Strängnäs, Kvarnbyån läheisyyteen ja Tammikylän kulttuuriympäristöön liittyvä, myöhemmissä muutoksissa kohtuullisen hyvin ilmeensä säilyttäneet taitekattoinen 1930-luvun asuinrakennus, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1057 Värkulla, Volsintien maisemassa näkyvästi sijoittuva, ja Tammikylän kulttuuriympäristöön liittyvä, alkuperäiseltä ilmeeltään pääpiirteittäin säilynyt taitekattoinen 1920-luvun asuinrakennus, myös tilan vanha savipaja on säilynyt, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1058 Ängshyddan, Volsintien läheisyyteen sijoittuva, ja Tammikylän kulttuuriympäristöön liittyvä, alkuperäiseltä ilmeeltään hyvin säilynyt jugendpiirteitä omaava satulakattoinen 1920-luvun asuinrakennus, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1061 Lövdala, Porkkalan vuokrakauden jälkeistä jälleenrakennuskautta edustava pientila, jolla on hyvin ilmeeltään säilynyt alikaudelle tyypillinen 1½ kerroksinen asuinrakennus, kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1062 Sandbacka, Volsintien maisemassa näkyvästi sijoittuva, ja Tammikylän kulttuuriympäristöön liittyvä, alkuperäiseltä ilmeeltään hyvin säilynyt taitekattoinen 1920-luvun asuinrakennus, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1063 Solhem, Volsintien maisemassa näkyvästi sijoittuva, ja Tammikylän kulttuuriympäristöön liittyvä, alkuperäiseltä ilmeeltään Volsintien suuntaan hyvin säilynyt satulakattoinen 1920-luvun asuinrakennus, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1064 Coros-Ingels, Volsintien maisemassa näkyvästi sijoittuva, alkuperäiseltä ilmeeltään hyvin säilynyt pieni vuokrakauden jälkeisen jälleenrakennuskauden asuinrakennus sekä siihen liittyvä talousrakennus, maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1065a Sigurds, Sigurdsin tilakokonaisuuteen kuuluva klassismin tyyliin kuuluvia kivistä rakentuneita entinen inspektorin asunto on ainoa tilalla säilynyt alkuperäinen asuinrakennus, joka oli aikanaan kaksikerroksinen, muutokset on tehty taitavasti, maisemallinen, rakennushistoriallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1065b Sigurds, Sigurdsin tilakokonaisuuteen kuuluva, arkkitehti Ola Hanssonin suunnittelema uusi päärakennus, joka on edustava esimerkki 1970-luvun yksilöllisesti suunnitellusta pientalorakentamisesta, maisemallinen ja rakennushistoriallinen arvo.
- sr-p1065c Sigurds, Sigurdsin tilakokonaisuuteen kuuluva talli- ja asuinrakennus vuodelta 1914, maisemallinen, rakennushistoriallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1066 Sigurds, Ingelsån jokilaakson maisemassa näkyvästi sijoittuva Sigurdsin tilaan kuulunut suurikokoinen ja ilmeeltään hyvin säilynyt 1930-luvun kivilava, maisemallinen, rakennushistoriallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-p1067 Tidlös, Humaljärven rannalle sijoittuva yksilöllisesti suunniteltu ja 1950-luvun arkkitehtuuria korkeatasoisena ilmentävä loma-asunto, maisemallinen, rakennushistoriallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.

- sr-p1069 Solhem, Isontammentien päähän sijoittuva arviolta 1920-luvun taitekattoinen pienehkö ilmeeltään varsin hyvin säilynyt asuinrakennus, kulttuurihistoriallinen arvo.

Edellisten lisäksi inventonnissa on tukittu lisäksi kymmenen muuta rakennusta, mutta niillä ei todettu olevan suojeluarvoja.



Kuva 7: Osayleiskaavassa on mahdollistettu Meikon luonnonsuojelualueella, Volsintien varrella olevien suojeltujen rakennusten hyödyntäminen matkailutoimintaan. Kuvassa Sigurdsin kulttuurimaisemaan liittyvä ilmeeltään hyvin säilynyt koristeellinen 1930-luvun mökki (Martha stugan), joka oli Porkkalan vuokrakautena Suomen rajavartioiden käytössä. Rakennus on suojeltu (kuva: Tero Luomajärvi).

Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema -inventoinnissa on yllä olevien kohteiden lisäksi mainittu paikallisesti merkittävänä rakennuskohteina:

- Björkbacka 257 3:10
- Nykulla 418 4:2
- Karinsberg 257 1:9
- Lövkulla 257 1:37
- Bergdala II 435 1:33
- Solhem 257 1:9
- Tallbacka 257 3:41
- Sandkullaa 257 2:15

Muinaismuistokohteet

Museoviraston rekisteriportaali sisältää kunnan toimeksiannosta laaditun *Kirkkonummen länsiosan arkeologisen inventoinnin* (Museovirasto). Kaava-alueelle sijoittuu viisi kiinteää muinaisjäännöskohdetta ja kolme irtolöytökohdetta. Ne on koottu alla olevaan listaan muinaisjäännösten rekisterinumeroinnin mukaan. Niiden lisäksi inventointialueelta on paikannettu myös muut rekisteriportaaliin viedyt kohteet (lähde: *Kirkkonummen länsiosan arkeologinen inventointi, Esihistoriallisten, historiallisten ja Porkkalan vuokra-ajan (1944 -1956) kohteiden arkeologinen inventointi 12.–25.10.2011*):

1000019601	Kvarnby 2	kivikautinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös
1000003893	Kvarnby	kivikautinen löytöpaikka
1000011570	Kylänraitti 8	kivikautinen asuinpaikka
1000019630	Kvarnbyn mylly	historiallinen kiinteä muinaisjäännös
1000019625	Myllykylä	historiallinen asuinpaikka, mahdollinen muinaisjäännös
100015239	Tallbackabergen	kivikautinen löytöpaikka
100019629	Ytterkurkin mylly	historiallinen kiinteä muinaisjäännös
1000003871	Solhem	kivikautinen löytöpaikka
257010028	Sällbacka	kivikautinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäännös (yleiskaava, sm-422)
1000019640	Jungfruberget	puolustusvarustukset, kylmän sodan varustus, Porkkala
1000011733	Käringberget	luonnonmuodostumat.

Inventoinnissa on lisäksi esitetty kaava-alueelle sijoittuvan kolme mahdollista muinaisjäännöstä:

1000019610	Valborgsbacken	kivirakenteet, mahdollinen muinaisjäännös
1000019621	Ytterkurk	historiallinen asuinpaikka, kylänpaikka, mahdollinen muinaisjäännös
1000019622	Ingels	historiallinen asuinpaikka, kylänpaikka, mahdollinen muinaisjäännös.

Inventoinnissa jätettiin dokumentoimatta Ingelsin ja Sigurdsin kylän alueella sijaitseva vuoden 1918 punaisten ja vakoisten taisteluun liittyvät taisteluhaudat, joita löytyy runsaasti Humaljärven etelä- ja lounaispuolelta. Näiden dokumentointi jätettiin tekemättä, koska arkeologi Oula Seitsonen on kartoittanut alueen rakenteita opiskelijoiden kanssa vuonna 2010.

Neuvostoliiton vuokra-ajan (1944 - 1956) sotilaalliset jäänteet on selvitetty Kirkkonummen yleiskaavaa 2020 varten (lähde: *Porkkala 1944 - 1956, Neuvostoliiton merisotilaallinen tukikohta, Sotamuseo, Pekka Silvast, 1991*). Kaavaehdotuksen laatimisvaiheessa liitetään selvityksen tiedot kaavakartalle.

Kirkkonummen historiallisista teistä on laadittu selvitys yleiskaavatyön yhteydessä vuonna 1987. Selvityksen laatijana toimi Maunu Häyrynen. Selvityksellä täydennettiin ja päivitettiin Kaj Linnilän vuonna 1973 laatimaa yleispiirteistä selvitystä. Selvitykseen sisältyy alueelta Evitskogin entinen kirkkotie eli nykyinen Volsintie. Selvitys tuo lisäksi esiin teitä koskevia suojelusuosituksia ja ne on otettu huomioon Kirkkonummen yleiskaavassa 2020. Yleiskaavassa on osoitettu Volsintien varrelta kaksi kulttuuriympäristöä (ks. liite 8).

Suunnittelualueella on tehty vuonna 1991 rakennusinventointi, jonka tulokset on koottu Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema -nimiseen julkaisuun.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa, tosin Kirkkonummen kunta omistaa maa-alueita Myllykylän alueella.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan vuonna 2000. Niitä on tarkistettu ja ne ovat tulleet voimaan vuosina 2009 ja 2013.

3.2.1 Kaavat

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat kaavat tai kaavojen osia sekä rakennusjärjestys.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä vuonna 2006 ja vastaavasti Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä Kirkkonummen osalta vuonna 2015. Osayleiskaavan alueesta merkittävä osa on osoitettu joko taajamatoimintojen alueeksi ja valkoiseksi alueeksi sekä luonnonsuojelualueeksi, jonka kainalossa on virkistysalueeksi merkitty alue. Niin ikään alueen vesistöt on osoitettu kaavassa kuten myös pohjavesialue. Lisäksi aluetta koskee viheryhteystarve- ja ulkoilureittimerkintä.

Yleiskaava

Kirkkonummen yleiskaava 2020 tuli lainvoimaiseksi vuonna 2000. Osayleiskaavan alue on siinä osoitettu yritystoimintojen ja asumisen alueeksi (PT, AP ja A-1), lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M) sekä vesialuetta (W). Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on laaja Meikon luonnonsuojelualue (SL).

Osayleiskaavan maankäyttö kytkeytyy Kirkkonummen 1. vaiheen osayleiskaavaan (lainvoimainen v. 2010) sekä Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavaan (lainvoimainen v. 2014).

Asemakaavat

Alueella ovat voimassa seuraavat asema- ja rakennuskaavat (molemmat kaavat ovat lainvoimaisia):

- Gesterbyn asemakaava (Uudenmaan lääninhallituksen vahvistama v. 1976)
- Neidonkallion asemakaava (lainvoimainen v. 2002).

Rakennusjärjestys

Kirkkonummen rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 29.6.2006. Se on tullut voimaan kuulutuksen jälkeen 17.9.2008. Rakennusjärjestystä on sittemmin tarkistettu ja täydennetty ja voimassa olevan rakennusjärjestyksen viimeinen päivitys on tehty 2.11.2015.

3.2.2 Muut keskeiset suunnitelmat ja selvitykset

Kaavan tausta-aineisto, suunnitelmat ja selvitykset on esitetty tämän kaavaselostuksen alussa.

4 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Kuntakeskuksen 2. vaiheen oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla ratkaistaan kunnan yhdyskunta-kehityksen kannalta kuntakeskuksen alueellista kasvua tukeutuen merkittävien uusien asunto-alueiden maankäyttöön ja liikennejärjestelmään. Alue kaavoitetaan pääasiassa asumiseen, mutta alueelle varataan myös alueita yritystoiminnalle ja palveluille. Kaavan mukainen maankäyttö perustuu uuden maankäytön edellyttämän liikenneverkon toteuttamiseen siten, että niin uusien kuin olemassa olevien alueiden saavutettavuus paranee. Lähtökohtana on tarjota suurimmalle osalle suunnittelualueen asukkaista joukkoliikennepalvelut arjen liikkumiseen. Suunnittelualueen sisäisten liikenneratkaisujen on toimittava saumattomasti yhteen suunnittelualueen ajoneuvoliikenteen pääväylien, joukkoliikennejärjestelyjen sekä alueen muun maankäytön toimivuuden kanssa.

Maankäytön suunnittelutavoitteet on sovittava yhteen mm. alueen vallitsevien erityispiirteiden, luonto- ja kulttuurivaikutteisten arvojen sekä paikallisten tarpeiden kanssa siten, että maankäyttöratkaisun ja vallitsevan luonnonympäristön kesken saavutetaan tasapainoinen, hyvä niin elin- ja toimintaympäristö ihmisille kuin yritystoiminnalle. Uuden maankäytön vaikutukset Meikon luonnonsuojelualueeseen otetaan huomioon. Muutoinkin osayleiskaavan maankäyttöratkaisussa korostuu kehitettävien alueiden ja luonnonympäristön sopusointu, mikä ilmenee mm. alueen luonnon monimuotoisuuden vaalimisena sekä varaamalla riittävän laajat luonnonympäristöt eheille ja toimiville ekologisille käytäville tai niiden ohjaaminen uusille jatkuville yhteyksille uuden maankäytön tieltä.

Tavoitteena on selkeyttää nykyistä yhdyskuntarakennetta täydennysrakentamalla nykyisiä haja-asutustyyppisiä alueita asemakaavoittamalla ne. Uusien asuntoalueiden maankäyttö sovitetaan vallitsevaan maisemarakenteeseen kokonaisuudeksi siten, että osayleiskaava ohjaa riittävällä tarkkuudella myöhemmin laadittavia asemakaavoja.

4.2 Osayleiskaavan käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava on käynnistetty kunnanvaltuuston vuonna 2010 hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisena suunnitteluhankkeena. Hanke pantiin vireille yhdyskuntatekniikan lautakunnan hyväksytyä hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 15.12.2011 (§ 116).

Osayleiskaavatyöhön kuuluu vuonna 2004 hyväksytyn Kuntakeskuksen kehityskuvan päivittäminen. Kehityskuvan päivittämistä on lykätty, koska sen on oltava linjassa Kirkkonummen kuntastrategian 2015 - 2017 kanssa. Syksyllä 2015 kunnanvaltuusto hyväksyi strategian.

Helsingin seudun maankäytösuunnitelma 2050 ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2015 hyväksyttiin loppukeväällä 2015. Niillä ei ole suoraa vaikutusta osayleiskaavan sisältöön.

Kaavaluonnos asetettiin yhdyskuntatekniikan lautakunnan 19.11.2015 (§ 78) päätöksellä nähtäville.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavahankkeen osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava on tullut vireille 24.2.2012. Suunnitteluprosessi aloitettiin laatimalla paikkatietokysely vuonna 2013.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen ohjaamiseksi laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa loppuvuonna 2011.

Paikkatietokysely

Vuonna 2013 tehtiin Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan paikkatietokysely (Mapita Oy).

Selvitykset

Tämän kaavaselostuksen sivulta 3 ilmenee suunnittelualuetta koskevat selvitykset kohdasta osayleiskaavan liiteraportit.

Kuntakeskuksen kehityskuvan päivittäminen

Kuntakeskuksen kehityskuva on hyväksytty vuonna 2004. Se päivitetään ennen osayleiskaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen alkuvaiheessa järjestettiin viranomaisneuvottelu 10.11.2011. Viranomaisten puheenvuoroissa nousivat esille seuraavat asiat:

- kulttuuriympäristö tulee ottaa suunnittelussa huomioon
- rakennuskulttuurikohteet tulee ottaa suunnittelussa huomioon
- kesällä 2011 on laadittu arkeologinen inventointi ja se näyttää olevan riittävä
- alueelta on todettu merkittäviä luontoarvoja, ympäristöselvityksiä tulee täydentää
- kaavan vaikutukset Natura 2000 -alueeseen tulee selvittää
- maakuntakaavan viheryhteystarve tulee ottaa huomioon kaavassa
- Meikon alueen vedenhankinta tulee ottaa suunnittelussa huomioon
- alueen läpi kulkevan voimajohdon ja sen aiheuttamat rajoitukset maankäytölle on otettava suunnittelussa huomioon
- järjestettävää pehmo-GIS-kyselyä pidettiin myönteisenä.

Volsintien kevytliikennesuunnitelmaa (Maantien 1125 parantaminen rakentamalla jalankulku- ja polkupyörätie välille Myllykyläntie - Ingelsintie, Kirkkonummi, Uudenmaan ELY-keskus, 2015) on laadittu osayleiskaavaprosessin rinnalla. Hanke kuuluu Helsingin seudun kustannustehokkaisiin hankkeisiin (KUHA). Loppukevällä 2015 Uudenmaan ELY-keskus on toimittanut suunnitelman kuntaan lausuntoa varten.

4.4 Osayleiskaavan tavoitteet

Osayleiskaavoituksen päätavoitteena on toteuttaa suunnittelualueelle kuntakeskusta täydentävää pientaloasumista sekä mahdollisesti asukkaita palvelevia toimintoja. Tavoitteena on toteuttaa alueelle myös asukkaita palvelevat virkistysmahdollisuudet sekä pienimuotoista työpaikkarakentamista. Siinä osoitetaan paikka myös Meikon luonnonsuojelualuetta palvelevalle päärakennukselle.

Osayleiskaava mahdollistaa Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 suurimmaksi osaksi maa- ja metsätalousalueeksi osoitettujen alueiden maankäytön muuttamista pientalovaltaiseen asumiseen. Uusi kokoojakatu on määrä toteuttaa Gesterbyntieltä Volsintielle ja sen äärelle on määrä keskittää riittävästi asumista joukkoliikenteen toteuttamiseksi. Alueelle syntyy myös vähäisesti uusia työpaikkoja. Yksi työpaikka-alue sijaitsee Volsintien ja Myllykyläntien risteyksen tuntumassa ja toinen syntyy uuden kehämäisen yhteyden (kokoojatie) varrelle. Varaus mahdolliselle uudelle koulu- ja päiväkotitontille on uuden yhteyden varressa suunnittelualan itäosassa. Niin ikään uusi päiväkodin paikka on varattu Myllytorpan asuntopuolelle johtavan uuden tien varrelta.

Osayleiskaavassa on myös varaus mahdolliselle Meikon luontokeskukselle, joka sijaitsee toteutettavan bussireitin varrella.

Suunnittelualueen uudet pientaloalueet eheyttävät nykyistä hyvin hajanaista yhdyskuntarakennetta. Alueet kytkeytyvät luontevasti sekä toisiinsa että läheisiin virkistysalueisiin. Osayleiskaavassa on osoitettu ulkoilureitit, jotka mahdollistavat liikkumisen asuntoalueilta vaikkapa Humalrannalta kuntakeskuksen liikealueelle. Ulkoilureitistö on yhteen sovitettu läheisten osayleiskaavojen, Kuntakeskuksen 1. vaiheen sekä Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavojen kanssa.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan tavoitevuosi on 2040.

4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Osayleiskaava ei kytkeydy valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin lukuun ottamatta Helsingin seudun erityiskysymyksiä, joiden osalta asuntotuotannon sijoittaminen suunnittelualueelle on alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

4.4.2 Osayleiskaavan suhde maakuntakaavan tavoitteisiin

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (maakuntakaavan uudistaminen) on vahvistettu Kirkkonummen kunnan alueelta ympäristöministeriössä vuonna 2014. Suunnittelualuetta koskee vaihemaakuntakaavan laajentunut taajamavyöhyke. Kunnan edustajat ovat pyrkineet tiedottamaan säännöllisesti liittoa osayleiskaavan suunnittelun edistymisestä.

4.4.3 Kuntakeskuksen kehityskuva

Vuonna 2004 hyväksytty Kuntakeskuksen kehityskuva päivitetään ennen osayleiskaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

4.4.4 Osayleiskaavan suhde Helsingin seudun strategisiin linjauksiin ja suunnitelmiin

Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisesti osa suunnittelualueesta mahdollistaa maaseutumaisen asumisen muodostamisen. Suunnittelualueen maankäyttöä on tarkoitus muuttaa Helsingin seudun 2050 maankäytön, asumisen ja liikenteen strategisten linjausten mukaisesti mm. siten, että se toteuttaa seuraavia linjauksia:

- kehitetään yhdyskuntarakennetta entistä tiiviimmäksi ja eheämmäksi
- suunnitetaan uudisrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien tuntumaan
- turvataan taajamien sisä- ja ulkopuolella riittävän laajat ja yhtenäiset viheralueet.

Helsingin seudun kehityskuva 2050 "Rajaton metropoli" on asiakirja, jossa on käsitelty seutusuunnittelussa huomioon otettavia teemoja.

Helsingin seudun kunnat ovat hyväksyneet loppukeväällä 2015 Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050, Helsingin seudun asuntostrategian 2025 ja Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman 2015. Tavoitteena on, että kuntien asuntotuotannosta vähintään 80 % tulee sijoitua maankäyttösuunnitelman ensisijaisille alueille, jotka on osoitettu suunnitelmassa tummina alueina. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan alueella ei ole edellä mainittuja tummia alueita. Näiltä osin seudun kehittämisrahoitusta ei tulla osoittamaan osayleiskaavan toteuttamishankkeille.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa 2050 osa suunnittelualueesta sijoittuu kartan ns. vaaleanruskeille alueille, joiden maankäyttö toteutetaan ja rahoitetaan kuntavetoisesti.

Volsintien kevytliikenneväylä on seudun kustannustehokkaiden liikennehankkeiden listalla. Muita seudullisia hankkeita ei ole suunnittelualueella.

4.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Kunta on teettänyt suunnittelun alkuvaiheessa vuonna 2013 kyselyn alueen asukkaille ja kaikille alueen kehittämistä kiinnostuneille. Tiedot kyselyjen yhteenvedosta on luettavissa kunnan kotisivuilla ja ne on pyritty ottamaan huomioon maankäytönsuunnittelussa. Koska osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti alueen väkimäärä on tarkoitus vähintään kaksinkertaistaa, on tärkeää tiedostaa mitä kohteita tai muita paikan ominaisuuksia alueen asiakkaat ja muut käyttäjät pitävät merkityksellisinä.

Osayleiskaavaprosessi on ollut monella tapaa haasteellinen. Viranomaisneuvottelussa oli edustettuna Kirkkonummen kunnan lisäksi Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus sekä HSL. Tilaisuudessa päätettiin, että alueelle laaditaan luontoselvitys ja rakennusinventointi. Ennen suunnittelutyön käynnistämistä oli laadittu kuntakeskuksen alueelta muinaismuist selvitys (*Kuntakeskuksen länsiosan arkeologinen inventointi, Museovirasto, 2011*).

Suunnittelualueetta huomattavasti laajempi kaksiosainen luontoselvitys on valmistunut vuonna 2014 (*Läntinen kuntakeskus, Pikkalanlahti, Kantvik ja Pippuri, luontoselvitys 2012 - 2013, Luontotieto Keiron Oy, 2014 sekä Läntinen kuntakeskus, Pikkalanlahti, Kantvik ja Pippuri, ekologisten yhteyksien tar-kastelu, Luontotieto Keiron Oy, 2014*). Selvitysten tulokset ovat vaikuttaneet osayleiskaavan maankäyttöön merkittävästi.

Kunta on laatinut kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa rakennuskannan inventoinnin (*Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava, STADIONARK, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2014*) sekä laatii ehdotuksen laatimisvaiheessa mm. YVA-selvityksen uuden osayleiskaavan maankäytön vaikutuksista Natura 2000 -alueeseen kuuluvaan Meikon luonnonsuojelualueeseen. Niin ikään ehdotuksen laatimisvaiheeseen mennessä laaditaan kuntakeskuksen ja Kantvikin alueille liikennejärjestelmäsuunnitelma, joka palvelee alueen kehittämistä pitkällä aikavälillä kunnan tehdessä valintoja eri alueiden käyttöön otosta.

4.4.6 Osallisten tavoitteet

Vuonna 2013, ennen osayleiskaavatyön käynnistämistä, järjestettiin paikkatietokysely, jonka kautta maanomistajilla sekä alueen kehittämistä kiinnostuneilla tahoilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä laadittuihin kysymyksiin. Kyselyyn osallistuneiden mielipiteet on koottu *Kirkkonummen 2. vaiheen osayleiskaavaan liittyvä Paikka! -kysely -raporttiin*, joka on julkaistu kunnan kotisivuilla.

4.4.7 Kaavaluonnosvaihe

Osayleiskaavan luonnosvaihe saatiin vireille vasta vuoden 2015 alussa, koska aluetta koskevat luontoselvitykset valmistuivat vuonna 2014.

Kuntakeskuksen osayleiskaavan valmistelumateriaali eli kaavaluonnos asetettiin yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksellä 19.11.2015 (§ 78) nähtävillä 18.1.2016 – 19.2.2016. Nähtävillä olon aikana järjestettiin asukastilaisuus 2.2.2016.

4.4.8 Kaavaehdotusvaihe

Teksti laaditaan, kun kaavaehdotusvaihe tulee ajankohtaiseksi.

4.4.9 Kaavan hyväksymiskäsittelyyn valmisteltu aineisto

Teksti laaditaan, kun asia tulee ajankohtaiseksi.

5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Osayleiskaavan rakenne

Seudullisesti Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava täydentää Länsiväylän (kantatie 51) ja rantaradan vyöhykkeen yhdyskuntarakennetta. Vyöhyke käsittää Kirkkonummella alueet Kantvikista kuntakeskuksen, Tolsan, Jorvaksen sekä myös Masalan kautta Espoonlahdelle kytkeytyen edelleen Espoon kaupungin läntisiin kasvualueisiin. Osayleiskaava on osa seudullista vyöhykettä, jonka ennustettu asukasmäärän kasvu on merkittävä.

Osayleiskaava tiivistää kuntakeskuksen pohjoispuoleisen alueen maankäyttöä ja täydentää alueen vielä pitkälti toteuttamatonta liikennejärjestelmää kytkeytyen sekä Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan että Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavan maankäyttöratkaisuihin. Uusi kehämäinen yhteys (kokoojatie) jatkuu suunnittelualueelle Gesterbyntieltä, josta myös yhteys vielä rakentamattoman Louhosrinteen asuntoalueen kautta Vanhalle Rantatielle ja edelleen Länsiväylän eritasoristeyksiin Jorvaksessa ja Inkilänportissa.

Osayleiskaavassa asumisen ja työpaikkojen alueet osoitetaan olemassa olevan ja kehittyvän yhdyskuntarakenteen suotuisille alueille ja kuntataloudellisesti toteuttamiskelpoisille paikoille siten, että ne ovat järkevästi kytkettävissä olemassa olevaan tieverkkoon. Kehitettävät ja täydennysrakennettavat alueet sijaitsevat kehitettävien liikenneyhteyksien äärellä ja joukkoliikenneyhteyksien vaikutuspiirissä. Lisäksi asukkaiden virkistystarpeet on otettu huomioon maankäytössä. Alueelle tulee myös rajoitetusti virkistys- ja vapaa-ajan palveluja.

Asuntorakentamiseen on osoitettu uusia alueita ja valtaosin ne tulevat olemaan luonteeltaan pientalovaltaista. Uudet alueet täydentävät nykyistä yhdyskuntarakennetta, mikä mahdollistaa kaavataloudellisesti perustellun kunnallisteknisen toteutuksen sekä mahdollistaa joukkoliikenteen järjestämisen alueelle pitkällä aikavälillä. Gesterbyntieltä Volsintielle johtavan uuden kokoojakadun varsi on kuitenkin syytä rakentaa riittävän tehokkaasti, jotta edellä kuvatut periaatteet toteutuvat. Osayleiskaava edellyttää, että kaikki täydennysrakentamisen alueet on asemakaavoitettava.

Volsintien tieympäristöä koskee kaksi kulttuuriympäristön aluekokonaisuutta ja niiden vaikutus tulee ottaa huomioon tievarren asuntoalueiden rakentamistavassa. Yleisesti voidaan todeta, että edellä mainittujen alueiden lähiympäristön rakentamistapa tulee olemaan pientalovaltaista. Rakentamista ohjaavat kaavamääräykset laaditaan kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä ja niitä tarkennetaan laadittaessa alueen asemakaavat. Pohjoisempaan kulttuuriympäristön aluekokonaisuuteen rajoittuva uusi asuntoalue sijaitsee Sigurdsin kartanon alueella, joka on osayleiskaavassa osoitettu ympäristöltään säilytettäväksi alueeksi.

Suunnittelualueella syntyy liitteen 11 mukaisesti erityyppisiä uusia asuinalueita. Osalla alueista on ennestään asuinkiinteistöjä, osaa täydennetään uudisrakentamisella. Toisaalta syntyy täysin uusia asuntoalueita. Humaljärven rantaan syntyy ympärivuotista asumista nykyisten loma-asuntojen sijaan. Näin suunnittelualueesta kehittyy moni-ilmeinen tarjoten erilaisia asumismahdollisuuksia eri elämäntilanteessa oleville ihmisille. Meikon luonnonsuojelualue, Ingelsin peltoaukea sekä Humaljärvi rantavyöhykkeineen asettavat omat haasteensa ja rajoituksensa maankäytölle. Ingelsinmetsän, Volsintien ja uuden kehämäisen yhteyden (kokoojatie) välinen alue säilyy metsäisenä, tarjoten nykyisille ja uusille asukkaille laajan virkistysalueen. Olemassa olevat pellot säilyvät pääsääntöisesti viljelykäytössä, samoin Myllykylänjoen rakentamaton länsipuoli säilyy rakentamisen ulkopuolella ja toimii virkistysreitteinä.

Osayleiskaavassa on osoitettu luontoarvoja sisältävät alueet omilla merkinnöillä. Suuri osa luonnonsuojeluarvoja sisältävistä maanviljelys- ja metsätalousalueista on osoitettu säilytettäväksi nykytilan mukaisina. Maankäytössä on otettu huomioon riistan kulkuyhteydet ja niille on osayleiskaavassa osoitettu riittävän laajat rakentamattomat alueet. Osayleiskaavassa on niin ikään otettu

huomioon Uudenmaan maakuntakaavan viheryhteystarve, joka kulkee suunnittelualan läpi kuntakeskuksesta sekä Sepänkylän että Meikon suuntaan. Kartalta ilmenee myös muinaisjäännösten ja suojeltavien rakennusten paikat omilla kohdemerkinnöillä.

Meikon luonnonsuojelualue on osayleiskaavassa todennettu. Sen lähivyöhyke säilyy haja-asutusalueena lukuun ottamatta Sigurdsin kartanon aluetta, jonka yksityiskohtainen maankäyttö ratkaistaan laatimalla alueelle asemakaava. Haja-asutusalueen maankäyttö perustuu Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaiseen kantatilalaskelmaan.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan maankäyttöratkaisuun ovat vaikuttaneet selkeästi suunnittelun lähtötiedoiksi laaditut selvitykset sekä viranomaisneuvottelun linjaukset.

Liikenne ja joukkoliikenteen edistäminen

Volsintie ja Gesterbyntie säilyvät osayleiskaavan pääväylinä, tosin Gesterbyntie sijaitsee osayleiskaavan ulkopuolella. Molemmat tiet ovat Uudenmaan ELY-keskuksen hallinnoimia maanteitä, joita on kehitettävä, jotta ne palvelevat tasaisesti lisääntyvää ajoneuvoliikennettä sekä myöhemmin osayleiskaavan myötä kasvavan väestön tarpeita. Molemmille pääväylille on toteutettava kevytliikenneyhteydet. Volsintielle on valmistunut ELY-keskuksen toimesta kevytliikenneyhteyssuunnitelma, mikä mahdollistaisi kevyen liikenteen väylän rakentamisen. Myös Gesterbyntien kevytliikenneyhteyden toteuttamisen tarve kasvaa etenkin kun Gesterbyn kerrostaloalueen pohjoispuolisen alueen asemakaavoitus tulee ajankohtaiseksi lähivuosina (tilanne v. 2015).

Osayleiskaavan maankäyttö mahdollistaa joukkoliikenneyhteyksien kehittämisen. Mitä todennäköisimmin bussiliikenne tulee verraten pitkään toimivaan vain Volsintiellä, sillä Gesterbyntieltä Volsintielle toteutettava uusi kehämäinen yhteys (kokoojatie) edellyttää ensin kuntakeskuksen länsipuolisen kehäyhteyden toteuttamista Louhosrinteen alueella, Vanhalta Rantatieltä Gesterbyntielle. Näin ollen alueen asukkaat tulevat hyödyntämään kuntakeskuksessa sijaitsevan matkakeskuksen joukkoliikennepalveluja vielä pitkään, kunnes suunnittelualan läpi saadaan yhteyden myötä bussivuoro Espoon suuntaan. Matkakeskuksesta on hyvät joukkoliikenneyhteydet linja-autolla ja junalla etenkin pääkaupunkiseudun suuntaan sekä lisäksi radanvarren taajamiin Tolsaan, Jorvukseen ja Masalaan.

Osayleiskaavan virkistysreitit ilmenevät kaavakartalta. Ne on suunniteltu yhteensopiviksi läheisten osayleiskaavojen kanssa.

5.1.1 Asuminen

Seuraavassa on lyhyet luonnehdinnat osayleiskaavan eri osa-alueista.

Neidonkallio ja Gesterby

Osayleiskaavassa on osoitettu nykyisten asemakaavojen mukaiset asuntoalueet, Neidonkallion ja Gesterbyn pientaloalueet. Voimalinjan eteläpuoleisia alueita täydennetään uudella maankäytöllä siten, että alueelle voidaan toteuttaa joko perinteisestä pientalorakentamisesta tai tehokkaampaa asuntorakentamista kuten rivitaloja ja pienkerrostaloja (A). Taajamasaarekkeisiin ei kohdistu merkittäviä muutostarpeita, mutta asemakaavojen välinen rakentamaton alue osoitetaan asumiseen (A) ja virkistykseen (VL ja VU), kuten pallokentälle ja muille liikuntapalveluille. Gesterbyn omakoti-alueen laajentamiseen nykyisen asuinryppään pohjoispuolelle on niin ikään mahdollistettu. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa nykyisen päiväkodin tuntumaan palveluja kuten esimerkiksi ikäihmisten asumista (P).

Täydennysrakentamisalueille tulee noin 350 asukasta nykyisten noin tuhannen lisäksi. Neidonkallion ja Gesterbyn väkimäärä olisi osayleiskaavan toteuduttua noin 1350. Työpaikkojen määrä kaksinkertaistuu ollen noin 50.



Kuva 8: Kuntakeskuksen suunnasta pyörätie päättyy Volsintien ja Myllykyläntien risteykseen. Osayleiskaavan liikennejärjestämisen tavoitteena on toteuttaa kuvan risteysalueelta bussivuorot Myllykylän uudelle asunto-alueelle, josta ne palaavat takaisin Volsintielle Ingelsin peltoaukean eteläpuolelle suunniteltua tietä pitkin. Kuvan avaralle peltoaukealle on tarkoitus toteuttaa pienehkö työpaikka-alue (kuva: Tero Luomajärvi).

Myllykylä

Myllykylän alueen maankäyttö muuttuu merkittävästi. Ajoneuvoliikenne on tarkoitus johtaa Volsintieltä uudelle asuntoalueelle ja Meikon luonnonsuojelualueelle Ingelsin peltoaukean eteläpuolitse uutta tietä myöten. Se edellyttää uuden sillan rakentamista. Myös Myllykylänjoen ylittävä nykyinen silta, jonka kunto ei ole paras mahdollinen (tilanne v. 2015), on korvattava uudella.

Osayleiskaavan tavoitteena on, että Myllykylän alueella joukkoliikenneyhteyttä lukuun ottamatta muuta ajoneuvoliikennettä ei sallita Myllykyläntien nykyisen sillan korvaavalla uudella sillalla. Periaate pohjautuu tulevaisuuden tavoitetilanteeseen, jossa kuntakeskuksen pohjoispuolelle on toteutettu kehämäinen ajoneuvoyhteys Jorvakseen. Tässä osayleiskaavassa se tarkoittaa Volsintieltä osoitettua Ingelsintien linjausta mukailevaa uutta pääväylää Gesterbyntielle ja sieltä edelleen Louhosrinteen uuden asuntoalueen läpi Vanhalle Rantatielle, josta yhteydet joko Jorvaksen tai Inkilänportin eritasoristeyksiin Länsiväylällä. Näin suunnittelualueelta pääkaupunkiseudulle suuntautuva työmatka- ja muu asiontiliikenne ei ohjautuisi kuntakeskuksen liikealueen läpi ruuhkauttaen Kirkkonummentietä, jonka ennustetut liikennemäärät ovat huomattavan suuret tilanteessa ilman osayleiskaavan mukaista maankäyttöä.

Uudenmaan maakuntakaavan viheryhteystarve toteutuu Myllykylään johtavan uuden sisääntulotien pohjoispuolitse (Myllykylän osa-alueen ulkopuolella). Viheryhteys käsittää sekä tien että sen pohjoispuolella olevan peltoalueen (MA) ja suuntautuu Myllykylän alueelta sekä Meikon luonnonsuojelualueelle että Volsintien itäpuolisen laajan ulkoilupainotteisen maa- ja matsätalousalueen (MU) sekä virkistysalueiden (VL,VL/s) kautta kuntakeskuksen liikealueelle.

Myllykylän asuntoalueen uuden sisääntulotien varrelle, Volsintien läheisyyteen (Myllykylän osa-alueen ulkopuolella), on mahdollista toteuttaa palvelurakentamista, kuten esimerkiksi päiväkotia. Uutta tietä myöten johdetaan myös liikenne Meikon luonnonsuojelualueelle. Nykyisen Myllykyläntien varteen on varattu alue Meikon luontokeskuksen palvelurakentamiseen ja yritystoiminnalle (P / KTY) tulevan bussiyhteyden äärellä. Kyseiselle alueelle voidaan toteuttaa myös Meikon luontokeskus. Etäisyys mahdolliselta luontokeskukselta, uuden sisääntulotien länsipäästä ja bussipysäkiltä varsinaiselle luonnonsuojelualueelle on noin 1,5 kilometriä. Uusia työpaikkoja syntyy kymmenkunta.

Nykyisen Myllykyläntien varrelle keskittyy tehokkaimmin rakennettavat alueet. Uudet asuinkorttelit (A, AP) toteutetaan niin, että monipuolinen asuntojakauma mahdollistaa eri tilanteissa oleville hyvän asuinpaikan: alueelle on mahdollista rakentaa pientalojen lisäksi rivi- ja pienkerrostaloja. Pääsääntöisesti alue on kuitenkin omakotialuetta, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta.

Alustavasti uusia asukkaita tulee 500 - 700. Ajoneuvoliikenne alueelle on järjestetty Volsintieltä Myllykyläntietä myöten. Myllykylänjoen jokivarsi on säilynyt joen länsipuolella rakentamattomana.

Myllykylässä on suunnittelun alueen toinen maatila (AM). Se sijaitsee Myllykylänjoen äärellä rajoitettua laajaa eteläiseen peltoaukeaan.

Meiko

Myllykylän osa-alueen länsiosassa on osayleiskaavassa osoitettu lähelle Meikon luonnonsuojelu-alueen aluevaraus palvelu- ja yritystoiminnalle (P / KTY). Ensisijaisena tavoitteena on, että sinne rakennetaan Meikon luontokeskus, jonne on järjestettävissä joukkoliikenne. Mikäli luontokeskus rakennetaan, tulisi nykyisen tien äärelle toteuttaa erillinen kevytliikenneväylä tai vaihtoehtoisesti muu kulkuyhteys luonnonsuojelualueelle.

Meikon luonnonsuojelualue (SL) käsittää osa-alueesta noin puolet ja Uudenmaan vihertarveyhteystien varten on Myllykyläntien pohjoispuolinen alue laajalti rakentamaton. Luonnonsuojelualueen tuntumassa maankäyttö on luonteeltaan hajarakentamista ja sellaisena se myös säilyy.

Kaikkiaan asuinrakennuksia tulee olemaan osayleiskaavan haja-asutusalueella 40 (AO/nro), joista yksi on maalaistalo (AM). Rakentamisen mitoitus perustuu Kirkkonummen yleiskaavan 2020 kantatilalaskelmaan, jonka mukaan uusia rakennuspaikkoja tulee hyvin rajoitetusti, yhteensä vain viisi lukuun otamatta Sigurdsin kartanoon liittyvien tilojen rakennuspaikkoja, joita on myös Volsintien osa-alueella.

Meikossa uudet rakennuspaikat sijaitsevat Myllykylän alkuperäisen kylän tienoilla, tiloilla 2:33 ja 3:31. Ne ovat yhden ja saman maanomistajan kiinteistöjä, joihin kuuluu myös tila 8:33. Osayleiskaavassa uudet rakennuspaikat, joita on siis viisi, on sijoitettu maanomistajan tiloille 2:33 ja 8:33 Ingvalsin peltojen länsireunalle.

Suunnittelun alueen asuinrakennusten yhteydessä sallitaan rajoitetusti pienyritystoimintaa. Muutamilla tilalla on hevostallitoimintaa (tilanne v. 2015). Työpaikkoja tulee olemaan kuitenkin vain kymmenkunta.

Osayleiskaava mahdollistaa Sigurdsin kartanoalueen asemakaavoittamisen (A/s, VL/s). Alueen rakentamista ohjaavat kaavamääräykset laaditaan kaavaehdotuksen laadintavaiheessa ja niitä tarkennetaan laadittaessa alueen asemakaava. Osayleiskaavassa alueen hieno ympäristö, joka on kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja luonnonoloiltaan arvokas, tulee säilyttää omaleimaisena. Se tarkoittaa mm. edellä kuvattujen arvojen ottamista huomioon asemakaavaa laadittaessa. Esimerkiksi kartanolle johtava puukuja lähiympäristöineen (VL/s) on säilytettävä ja se osoitetaan kävely- ja pyöräily-yhteydeksi ja ajoneuvoliikenne Volsintielle ohjataan nykyistä tielinjaa myöten.

Mustjärven (W) eteläiselle rannalle on osoitettu paikka rantasaunalle (rs-kohdemerkintä), joka palvelee asemakaavoitettavan alueen asukkaita.

Valtaosa Sigurdsin kartanon tiloista on osoitettu asemakaavoitettavaksi. Kuitenkin kartanon läheisyydestä, Burakentien varrelta ja Ingelsin peltoaukean pohjoisreunalta, on osoitettu neljä rakennuspaikkaa (AO/4). Ne voidaan toteuttaa ennen kuin alueen asemakaavoitus pannaan vireille.

Volsintien äärellä, mutta luonnonsuojelualueella sijaitsevien suojelurakennusten (sr-255 ja s-257) käyttö matkailupalvelutoimintaan (rm) on sallittua. Humaljärven rantavyöhykkeellä sijaitsevan vanhan peltoalueen maankäyttö saa olla joko viljely tai ryhmäpuutarha-toimintaa (MT/RP). Maaston mataluus Humaljärven vesistöön ei mahdollista alueen käyttöä esimerkiksi siirtolapuutarhatoimintaan.

Humaljärven rantapuustoa suositellaan harvennettavaksi luonnonsuojelualueita lukuun ottamatta, jotta järven näkyminen Volsintielle paranisi. Esimerkiksi Sigurdsin kartanolta Volsintielle johtavalta Buraksentietä on suositeltavaa avata näkymäakseli järvelle.

Asukasmäärä osayleiskaavan toteuttamisen jälkeen on haja-asutustyyppisellä alueella noin 150 sekä Sigurdsin kartanon asemakaavoitettavalla alueella noin 200. Näin ollen Meikon luonnonsuojelualueen välittömässä läheisyydessä rakentamisen määrä on varsin hillittyä.

Volsintie

Osayleiskaavan toteuttamisen myötä Volsintien tieympäristöön muodostuu kolme asuinrypästä, joista kahta eteläisintä koskee rakennetun ympäristön inventoinnissa esille noussut kulttuurihistoriallinen näkökulma, sillä tien varrelle on syntynyt vuosikymmenten aikana eri-ikäistä asutusta. Tämän johdosta Volsintie on osoitettu historiallisena tienä laaditun kulttuuriympäristöinventoinnin mukaisesti (*Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava, STADIONARK, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2014*).

Kaikki osayleiskaavassa asumiseen osoitetut alueet on asemakaavoitettava ja sen myötä yhdyskuntarakenne tiivistyy. Volsintien asuntoryppäiden maankäyttö on ensisijaisesti pientalorakentamista (AP), mutta pohjoisin rypäs voidaan rakentaa tehokkaammin (A).

Volsintien varrelle, osa-alueen eteläisimpään osaan on määrä asemakaavoittaa pieni asuntorypäs (AP) ja työpaikka-alue (P / KTY). Uusia työpaikkoja syntyy kymmenkunta olemassa olevan bussireitin äärelle. Liikenteellisesti asemakaavoitetut alueet kytkeytyvät Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavaan.

Humaljärven rantavyöhykkeelle on osoitettu alue siirtolapuutarhatoimintaa varten (RP). Paikka on saavutettavissa joukkoliikenteellä, lisäksi vetovoimatekijänä on järvi ja uimapaikka. Siirtolapuutarha-alueelle voidaan toteuttaa arviolta noin 25 mökkiä. Siirtolapuutarhasta mökin hankkinutta ja uimapaikan käyttäjiä palvelee pysäköintialue (LP). Alueelle on sallittua toteuttaa siirtolapuutarhamökkien lisäksi alueen käyttäjien iloksi yhteistilaa ja rantasauna. Alueen toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

Palvelurakentamiseen on varattu kolme aluetta (P). Volsintien länsipuolisella alueella Myllykylään johtavan uuden tien varrella on paikka palvelurakentamiselle, kuten esimerkiksi uudelle päiväkodille. Myllykylänjokeen rajoittuvassa asuinryppäessä on mahdollistettu nykyinen hevostallitoiminta. Volsintien ja Ingelsintien risteysalueelle on mahdollista sijoittaa esimerkiksi lähikauppa kun alueen asukasluo luo sille edellytykset. Vaihtoehtoisesti alueelle voidaan toteuttaa muuta palvelutoimintaa, kuten päiväkotia.

Volsintien tievarren maankäyttö tehostuu siten, että asemakaavojen toteutuksen jälkeen alueen väkimäärä nousee 600 - 800 asukkaaseen.

Humalranta

Osayleiskaavassa Volsintien ja Gesterbyntien välille on osoitettu uusi kokoojatie, jonka on osa kuntakeskuksen taajaman kehämäistä päätieverkkoa. Asuntorakentamisen on oltava määrältään riittävä, jotta alue on kaavataloudellisesti perusteltua rakentaa ja alueen asukkaita palveleva joukko-liikenne voidaan toteuttaa.

Humaljärven rantavyöhyke muuttuu ympärivuotisen asumisen alueeksi, jonne syntyy omarantaisia asuintontteja (AP). Rakentaminen muuttaa ympäristöä merkittävästi. Uuden tien, kehämäisen yhteyden (ts. kokoojatie) äärelle on osoitettu verraten paljon asuinrakentamista (A). Alueelle voi toteuttaa mm. yhtiömuotoista rakentamista ja rakentamisen laatu voi vaihdella kytketyistä pientaloista kerrostalorakentamiseen. Asumiseen osoitetut alueet on asemakaavoitettava lukuun ottamatta Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavaan rajoittuvia kahta rakennuspaikkaa (AO/2), joiden läheisyydessä sijaitsevaa partiolaisten majaa (rm) voidaan kehittää matkailupalvelujen käyttöön.

Humaljärven rannalle on osoitettu uimapaikka ja sitä palveleva pysäköintialue (LP) osa-alueen itäosasta. Rantavyöhykkeen rakentamattomat alueet on osoitettu virkistykseen (VL/s).

Arvio Humalrannan asukasmäärästä osayleiskaavan toteuduttua asettunee 500 - 850 välille.



Kuva 9: Näkymä Humaljärvelle kallion laelta, joka sijaitsee osayleiskaavan itäosassa, Sepänkylän lähimaastossa. Kallion laelle voitaisiin toteuttaa näköalapaikka, joka kytkeytyisi rantaviivalle toteutettavaan uimapaikkaan (kuva: Tero Luomajärvi).

Ingelsinmetsä

Alueen läpi on johdettu Uudenmaan maakuntakaavan viheryhteystarve laajan rakentamattoman alueen, Ingelsinmetsän läpi (MU, VL). Tämä laaja metsäinen virkistykseen varattu alue palvelee koko osayleiskaavan alueen asukkaita. Tämän johdosta ulkoilureittejä on toteutettava yhdistämään eri asuntoalueet toisiinsa.

Uuden kuntakeskuksen kehäyhteyden (ts. kokoojatie) varrelle, Humalrannan alueen eteläpuolelle, on osoitettu verraten tehokasta asuntorakentamista (A) sekä paikka mahdolliselle uudelle oppimiskeskukselle tai yrityspuistolle (P / KTY). Mikäli oppimiskeskus sijoitettaisiin alueelle, palvelisi se suunnittelualueen oppilaiden lisäksi myös kehittyvän Sepänkylän alueen koululaisia. Yritystoiminnalle on niin ikään varattu alueita kehäyhteyden varrelta. Nykyisen Isontammentien jatkeena oleva osin täydentyvä ja osin uusi asuntoalue on osoitettu pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen (AP).

Valmiin alueen asukasluku nousee 400 - 500 asukkaaseen. Mikäli alueelle sijoittuisi oppimiskeskus, syntyisi alueelle kaiken kaikkiaan liki sata työpaikka. Mitä todennäköisimmin laaja palvelujen ja yritystoiminnan alueet (P / KTY) toteutuvat työpaikka-alueina ja tällöin uusia työpaikkoja syntyy noin 25.

Väestö

Osayleiskaavan väestömäärä asettuneen lopputilanteessa 4750 - 5250 asukkaaseen. Näin ollen voidaan olettaa, että osayleiskaavan asukasluku asettuu noin 5000 tuntumaan.

Väestönkasvun vaikutukset palvelutarpeeseen

Seuraavassa taulukossa on esitetty osayleiskaavan asukkaiden ikäryhmät Kirkkonummen kunnan väestösuunnitteen mukaisten prosentiosuuksin vuosina 2015 ja 2040 (lähde: *Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040*). Taulukossa on otaksuttu, että osayleiskaavan alueella asuu vuonna 2015 noin 1400 asukasta ja että vuonna 2040 alueella asuisi noin 5000 asukasta.

Ikäryhmät	Ikäryhmän osuus väestöstä v. 2015		Ikäryhmän osuus väestöstä v. 2040	
0 - 14	310	22 %	950	19 %
15 - 64	910	65 %	2 950	59 %
65 - 84	170	12 %	900	18 %
yli 85	10	1 %	200	4 %

Vuonna 2040 alle kouluikäisiä lapsia on arvion mukaan noin 400, mikä tarkoittaisi, että alueelle tulisi toteuttaa vähintään kaksi päiväkotia olettaen, että kuntakeskuksen alueella toisaalta vapautuu päivähoitopaikkoja muualta. Peruskouluikäisiä olisi vuonna 2040 arviolta 400 - 450. Kunnassa päätetään kiinteistöstrategisista linjauksista keväällä 2016. Päätös vaikuttaa mm. päiväkotien ja oppilaitosten verkostoon.

5.1.2 Työpaikka-, palvelu- ja toimitila-alueet

Palvelu- ja toimitilarakennusten alueet (P / KTY) sijaitsevat liikenteellisesti hyvin saavutettavilla paikoilla Volsintien äärellä sekä Myllykylän alueella ja uuden kehäyhteyden (kokoojatie) varressa Gesterbyn suunnassa. Myllykyläntien varrella oleva alue on? Meikon luontokeskusta varten (P / KTY), mutta alue voidaan ottaa myös muun yritystoiminnan käyttöön. Työpaikkoja syntyy noin kymmenen.

Aluevarukset palveluille ja työpaikka-alueille ovat määrällisesti maltillisia, koska osayleiskaavan maankäytön suunnittelun pääpaino on asumisen mahdollistamisessa.

Ingelsinmetsän alueella, uuden kehämäisen yhteyden (kokoojatie) varrella sijaitseva laaja aluevarus on ensisijaisesti tarkoitettu mahdollista oppimiskeskusta varten (P / KTY). Mahdollinen oppimiskeskus käsittää myös päiväkodin. Uusi päiväkotito voi rakentaa myös joko Myllykylään joh-

tavan uuden tien äärelle tai Volsintien ja Ingelsintien risteysalueelle (P), joskin viimeeksi mainittu alue on myös hyvä lähikaupan paikka. Myllykylän suunnassa on varaus myös päiväkodille. Oppimiskeskuksen työpaikkojen määrä asettunee 50:een. Yksittäisessä päiväkodissa noin 25 työpaikkaa ja lähikauppa tarjoaa työtä noin viidelle.

Osayleiskaava mahdollistaa matkailupalvelujen (rm) sijoittamista Meikon luonnonsuojelualueella sijaitseviin kahteen suojeltavaan rakennukseen (sr-255 ja sr-257). Pihapiireihin sallitaan täydennysrakentamista enintään 200 k-m². Molemmat rakennukset sijaitsevat Volsintien äärellä ja niiden läheisyyteen voi myös toteuttaa pysäköintipaikan (LP). Niin ikään matkailupalvelujen kohdemerkinnällä (rm) on osoitettu nykyinen partiolaisten maja. Osayleiskaava sallii pääkäyttötarkoituksen mukaista rakentamista enintään sata kerrosneliometriä (100 k-m²) lukuun ottamatta luonnonsuojelualueella sijaitsevia suojelurakennuksia. Mahdolliset työpaikat ovat pitkälti sesonkiluonteisia ja enimmillään niitä syntyy kymmenkunta. Ingelsinmetsän muille työpaikka-alueille (P/KTY) syntyy kymmenkunta työpaikkaa.

Arvio osayleiskaavan työpaikkojen määrästä on 150–200, joista uusia noin sata. Arviossa on otaksuttu, että alueelle toteutetaan oppimiskeskus.

5.1.3 Virkistys- ja ulkoilualueet



Kuva 10: Ingelsinmetsän kautta toteutuu Uudenmaan maakuntakaavan viheryhteystarve kuntakeskuksen suunnasta Meikoon. Virkistysalueen kehittämisessä hyödynnetään olemassa olevia kulkureittejä sekä rakennetaan uusia. Ingelsinmetsä on merkitty osayleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Alueella on luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta merkittäviä luontokohteita vähän. Kuvan sijaintipaikan läheisyydessä on paikka, josta löydettiin Storkärren kivikautinen irtolöytö (kuva Tero Luomajärvi).

Hyvät virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet ovat keskeinen viihtyisyystekijä asuntoalueelle. Asunto-alueiden läheisyydessä on aluevaraukset lähivirkistykselle (VL, VL/s). Lähivirkistysalueiden kautta on järjestetty toimivat yhteydet laajemmille metsäalueille (MU, MY) sekä myös Meikon luonnonsuojelualueelle (SL).

Virkistykseen käytetään myös maa- ja metsätalousalueita, joita koskee osayleiskaavan määräys ulkoilun ohjaamistarpeesta (MU). Osayleiskaavan maankäytössä on mahdollistettu ekologisten käytävien jatkuvuus. Niitä käyttävät mm. riistaeläimet. Myös Meikon laaja luonnonsuojelualue (SL) sekä sen läheiset maa- ja metsätalousalueet, joilla on ympäristöarvoja (MY), palvelevat virkistystä. Uimapaikkojen, jotka on kaavakartalla merkitty omalla kohdemerkinnällä, sijaitsevat Humaljärven rannalla. Joukkoliikenneyhteyden varrella ja Humaljärven lounaisosassa sijaitsevan uimapaikan pysäköinti (LP) on tarkoitus toteuttaa yhteistoiminnassa läheisen ryhmäpuutarha-alueen (RP) kanssa. Toinen uimapaikka sijaitsee Humaljärven kaakkoisosassa. Uimapaikkojen yhteyteen saa toteuttaa virkistyskäyttöä palvelevaa rakentamista enintään kaksisataa kerrosneliometriä (200 k-m²). Myös kaakkoisen uimapaikan yhteyteen saa lisäksi rakentaa pysäköintialueet (LP). Mahdolliset uimapaikkojen työpaikat ovat sesonkiluonteisia ja enimmillään niitä syntyy vain muutama.

Asemakaavoitettujen alueiden (Neidonkallion ja Gesterbyn pientaloalueet) tuntumassa on aluevaraus pallokenttää varten (VU). Paikka sijaitsee vanhalla peltoaukealla, jolle saa toteuttaa myös asukaspuiston.

5.1.4 Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalueille, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY, MY/s) sekä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU), suunnitellaan ja toteutetaan vaiheittain ulkoilupolkuverkostot. Valtaosa reiteistä suunnitellaan asemakaavoituksen yhteydessä koskien eritoten laajaa Ingelsinmetsän aluetta. Osalla reiteistä on myös erityisiä inventoituja luontoarvoja. Reittisuunnittelu koskee eritoten laajaa Ingelsinmetsän aluetta.

Maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY, MY/s), sijaitsevat pääosin Meikon luonnonsuojelualueen lähialueella. Osa alueista on luontoinventoinnissa todettu erityisen merkittäväksi luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Inglesin peltoaukea on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA), jonka säilymisen edellytys on viljelyn jatkuminen ja sillä sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen kuitenkin niin, etteivät rakennukset sulje näkymiä. Avara peltoaukea avautuu mm. Volsintielle hyvin ja siksi näkymien säilyttäminen pellon lähialueen tieltä ja muutoinkin aukean lähiympäristöstä aukealle on tärkeää.

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitseva peltoalue jatkuu Ravalsin suuntaan ja Gesterbyn suunnalla on toinen peltoalue (MT). Alue on tarkoitettu maatalouden harjoittamiseen ja sille sallitaan ainoastaan maatalouteen liittyvä rakentaminen sulkematta avoimia näkymiä.

5.1.5 Ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalueet

Osayleiskaavassa on osoitettu kaksi ryhmäpuutarha-alue ja kolme mahdollista palstaviljelyaluetta (RP, MT). Ne sijaitsevat seuraavissa paikoissa:

- Volsintien varrella, nykyisellä Ingelsin pelto-aukion laidalla ja Humaljärven rantavyöhykkeellä sijaitsevat ryhmäpuutarha-alueet (RP) on mahdollista asemakaavoittaa em. toimintaan
- Volsintien äärellä ja Humaljärven rantavyöhykkeellä, suunnittelualueen pohjoisosassa on alue, jonka maankäyttö on joko palstaviljely tai maanviljely (MT)
- Myllykylässä on varaus nykyiselle peltomaalle ensisijaisesti alueen asukkaille varatusta palstaviljelyalueesta eteläisen peltoaukean laidalta (RP).

Osayleiskaavan kaavamääräyksissä on todettu, että ryhmäpuutarha-alueet on asemakaavoitettava, koska mökkirakennuksiin on järjestettävä kunnallistekniikka. Lisäksi todettakoon, että kullekin palstaviljelyalueelle on niin ikään järjestettävä vesihuolto, jotta alueen käyttäjille on turvattu palttojen kasteluvesi lukuun ottamatta pohjoisinta pastaviljelyyn soveltuvaa aluetta, koska sen kasteluvesi on otettavissa Humaljärvestä.

5.1.6 Suojelu

Osayleiskaavan muinaismuistotiedot perustuvat Kirkkonummen yleiskaavan 2020 aineistoon sekä kaavoituksen lähtötiedoksi laadittuun Kuntakeskuksen länsiosan arkeologiseen inventointiin (Museovirasto, 2011).

Osayleiskaavassa on osoitettu kuusi esihistoriallista muinaisjäänköhdettä:

- sm-1 Kvarnby, kivikautinen irtolöytö, nuorakeraamisen kulttuurin vasarakirveen katkelma
- sm-2 Kvarnby 2, kivikautinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänkö (uusi)
- sm-5 Sällbacka, kivikautinen muinaisjäänkö
- sm-6 Kylänraitti 8, kivikautinen asuinpaikka, kiinteä muinaisjäänkö (uusi)
- sm-7 Storkärr, kivikautinen irtolöytö, kiviröykkiö
- sm-8 Valborgsbacken, mahdollinen muinaisjäänkö (uusi, tarkastamaton).

Osayleiskaavassa on osoitettu viisi historiallista muinaisjäänköhdettä:

- sm-3 Kvarnbyn mylly, historiallinen työ- ja valmistuspaikka, kiinteä muinaisjäänkö
- sm-4 Ytterkurin mylly, historiallinen työ- ja valmistuspaikka, kiinteä muinaisjäänkö
- sm-9 Ytterkurk (Tammikylä, Ytterkurk), historiallinen asuinpaikka, mahdollinen muinaisjäänkö
- sm-10 Ingels (Ingles), historiallinen asuinpaikka, mahdollinen muinaisjäänkö
- sm-11 Myllykylä (Kvarnby / Qvarnby), historiallinen asuinpaikka, mahdollinen muinaisjäänkö.

Osayleiskaavassa on osoitettu XX Porkkalan vuokra-ajan 1944 - 1956 kohdettä:

Neuvotoliiton vuokra-ajan (1944 - 1956) sotilaalliset jäänteet on selvitetty Kirkkonummen yleiskaavaa 2020 varten (lähde: Porkkala 1944 - 1956, Neuvostoliiton merisotilaallinen tukikohta, Sotamuseo, Pekka Silvast, 1991). Kaavaehdotuksen laatimisvaiheessa liitetään selvityksen tiedot kaavakartalle.

Osayleiskaavassa osoitetut suojelurakennukset sekä kulttuuriympäristöt perustuvat kaavoituksen lähtötiedoksi laadittuun *Rakennetun kulttuuriympäristön inventointiin* (STADIONARK, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2014) sekä Kirkkonummen yleiskaavan 2020 yhteydessä laadittuihin selvityksiin.

Osayleiskaavassa on osoitettu yksi kulttuurimaisema (ma-merkintä) sekä kaksi kulttuuriympäristön aluekokonaisuutta (ma-merkintä) ja kaksi kulttuuriympäristöä (mi-merkintä):

- ma-128 Humaljärven kulttuurimaisema
- ma-1070 Volsintien kulttuuriympäristön aluekokonaisuus (korvaa Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisen Tammikylä, kulttuuriympäristö-merkinnän, mi-162)
- ma-1071 Sigurdsin kulttuuriympäristön aluekokonaisuus (korvaa Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisen Sigurds, kulttuuriympäristö-merkinnän, mi-161).

Osayleiskaavan alueella on yksi historiallinen tie:

- Evitskogin kylätie (Evitskogin entinen hiekkatie), jolla tarkoitetaan nykyistä Volsintietä.

Osayleiskaavan alueella on kaksi rakennus- tai rakennussuojelulain nojalla suojeltua tai suojeltavaksi tarkoitettua kohdetta (rakennus tai rakennusryhmä):

- sr-254 Sigurds, kiviset talusrakennukset, puistorakenteet, Sigurdsin tila- kokonaisuuteen kuuluva klassismin tyyliin omavaa kivirakenteinen entinen inspektorin asunto on ainoa tilalla säilynyt alkuperäinen asuin- rakennus, joka oli aikanaan kaksikerroksinen, muutokset on tehty taitavasti, maisemallinen, rakennushistoriallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-255 Sigurds, Gränsbacka, Volsintien varteen maisemassa näkyvästi sijoittuva Sigurdsin tilan entinen muonamiehen asunto vuodelta 1910, rakennus toimi Porkkalan vuokrakautena Suomen rajavartioasemana, maisemallinen, rakennushistoriallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.
- sr-257 Wohls, Martha stugan, Volsintien varteen sijoittuva Sigurdsin kulttuuri- maisemaan liittyvä ilmeltään hyvin säilynyt koristeellinen 1930-luvun mökki, joka oli Porkkalan vuokrakautena Suomen rajavartioiden käytössä, maisemallinen, rakennushistoriallinen ja kulttuurihistoriallinen arvo.

Osayleiskaavan alueella on yksi suojeltu muistomerkki:

- mm-368 Sigurdsin muistomerkki

Osayleiskaavan alueella on kaksi suojelukohdetta (rakennus tai rakennusryhmä):

- sr-325 Ytterkurk
- sr-326 Villnäs
-

Osayleiskaavan alueella on 24 paikallisesti merkittävää suojelukohdetta (rakennus tai rakennusryhmä):

- sr-p1043 Björkbacka
- sr-p1044 Solhem
- sr-p1046 Tallmo
- sr-p1047a Karlsvik
- sr-p1047b Karlsvik
- sr-p1049 Forsgård
- sr-p1050 Solbacka
- sr-p1052a Krukbacka
- sr-p1052b Krukbacka
- sr-p1053 K376T4
- sr-p1054 Vuorela
- sr-p1056 Strängnäs
- sr-p1057 Vårkulla
- sr-p1058 Ängshyddan
- sr-p1061 Lövdala
- sr-p1062 Sandbacka
- sr-p1063 Solhem
- sr-p1064 Coros-Ingels
- sr-p1065a Sigurds
- sr-p1065b Sigurds
- sr-p1065c Sigurds
- sr-p1066 Sigurds
- sr-p1067 Tidlös
- sr-p1069 Solhem

Osayleiskaavassa on osoitettu viisi maakunnallisesti arvokasta kohdetta luo-merkinnällä:

- luo-31/1 Volsintien itäpuolen pähkinäpensaiikko
- luo-32/2 Volsintien länsipuolen pähkinäpensaiikko
- luo-4/1 Humaljärven rannan pähkinäpensaslehto

- luo-8/1 Humaljärven rannan saniaislehto
- luo-69/2 Myllykylän vanha metsä.

Osayleiskaavassa on osoitettu 14 paikallisesti erittäin arvokasta kohdetta luo-merkinnällä:

- luo-6/1 Humaljärven rantametsikkö
- luo-51/1 Ingelsin saniaiskorpi
- luo-61/1 Frankbäcken lähimetsineen
- luo-18/2 Korsobäckenin lehto
- luo-37/2 Myllykylän lehto
- luo-38/2 Kvarntorpsbergetin metsä
- luo-41/2 Myllykylän lehtipuumetsikkö
- luo-61/2 Myllykylänjoki reunavyöhykkeineen
- luo-53/2 Myllykyläntien lehto
- luo-68/2 Myllykylän suo
- luo-70/2 Myllykylän kalliometsä
- luo-72/2 Timmermossenin suo
- luo-78/2 Myllykylän kuusikko
- luo-95/2 Ingelså-Kvarnbyå.

Osayleiskaavassa on osoitettu yksi paikallisesti arvokas kohde luo-merkinnällä:

- luo-34/2 Ingelsån lehtimetsikkö.

Muinaisjäännöskohteita (sm) on osayleiskaavan alueella 11, joista kolme on uusia aiempiin selvityksiin verrattuna. Yksi kohteista on tarkistamaton (sm-8). Lisäksi Sigurdsin muistomerkki (mm-368) on suojeltu.

Osayleiskaavassa on kaikkiaan 26 rakennussuojelukohdetta (sr).

Meikon luonnonsuojelualueen lisäksi on luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä alueita yhteensä 20 (luo), joista viisi on maakunnallisesti merkittäviä.

5.1.7 Liikenne

Vuonna 2004 kunnanvaltuusto hyväksyi *Kuntakeskuksen kehityskuvan* (Suunnittelukeskus Oy), jossa on esitetty mm. kuntakeskuksen ympärille toteutettava kehämäinen yhteys. Kehityskuvan liikenteen järjestämisperiaate on pääosin edelleen ajankohtainen. Kaavaprosessin aikana laaditaan Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma, jonka avulla on tarkoitus selvittää mm. keskeisten ja kehitettävien liikennehankkeiden priorisointijärjestys pitkällä aikavälillä. Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa käsitellään mm. kuntakeskuksen ja sen lähialueen liikennejärjestelyjen vaiheittaista toteuttamista. Kunta on tilannut liikennejärjestelmäsuunnitelman syksyllä 2015.

Ajoneuvoliikenne

Volsintie ja Gesterbyntie sekä niiden välille aikanaan toteutettava kuntakeskuksen kehämäinen yhteys (kokoojatie) liittyy osayleiskaavan maankäytön sen länsipuolella, Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa osoitettuun kehämäiseen tieyhteyteen muodostaen uuden liikenneverkon pääväylän. Uusi tieyhteys toteutetaan vaiheittain ja ensimmäisenä rakentaminen aloitetaan Louhosrinteen asuntoalueen alueella Vanhalta Rantatieltä luoteeseen päin Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan mukaisesti. Se on tärkeä koko kuntakeskuksen liikennejärjestelmän kehittämisessä, koska pitkällä aikavälillä valtaosa osayleiskaavan työmatkaliikenteestä on tarkoitus ohjata kehämäisen yhteyden kautta Länsiväylän eritasoristeyksiin Jorvaksessa ja Inkilänportissa edellyttäen, että Inkilänportin asemakaavan liikennejärjestelyt on toteutettu. Tie johtaa myös rautatien ja vuorobussien liityntäpysköintipaikoille. Lisäksi ennen suunnittelun alueen asemakaavojen toteuttamista on kuntakeskuksen liikealueella tehtävä tarvittavat liikennehankkeet, jotta liikekes-

kustan läpi kulkevan ajoneuvoliikenteen odotettu kasvu ei ruuhkauta liikennettä entisestään. Tällaisia hankkeita ovat mm. liikealueen kehäyhteys rautatien alittavine yhteyksineen, rautatiesillan korvaaminen nelikaistaisella uudella sillalla sekä kiertoliittymän rakentaminen Kirkkotallintien ja Överbyntien risteykseen.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet osayleiskaavassa on otettu huomioon. Esimerkiksi Hummalrannan ja uuden kehämäisen yhteyden (kokoojatie) äärelle rakennettavien asuntoalueiden liittäminen joukkoliikennejärjestelmään edellyttää suunnittelualueen ulkopuolisten liikenneyhteyksien toteuttamista. Helsingin seudun liikenne (HSL) suunnittelee, tilaa ja järjestää Kirkkonummen joukkoliikenteen kunnan päätösten mukaisesti. Kunta päättää joukkoliikenteen palvelutasosta.

Kevyt liikenne

Osayleiskaavan toteuttamisen myötä alueen sisäisen kevyen liikenteen verkostosta tulee kattava, viihtyisä ja turvallinen. Alueen pääväylien (mm. Volsintie, Myllykyläntie ja uusi kehämäinen yhteys) varteen rakennetaan erillinen kevyen liikenteen väylä. Syntyvä verkosto tukee joukkoliikenteen käyttöä tehokkaasti. Lähtökohtaisesti kaikkien pääväylien varsille on rakennettava kevytliikenneyhteydet. Myös alueen virkistysalueille (VL, VL/s, MU) vaihteittain toteutettavat yhteydet mahdollistavat liikkumisen jalan ja pyörällä.



Kuva 11: Uusia nykyisistä haja-asutusalueista on määrä asemakaavoittaa. Se saattaa johtaa haasteellisiin tilanteisiin, kun katurakentaminen pitää sovittaa paikoin tiiviisti rakennettuun ympäristöön (kuva: Tero Luomajärvi).

Volsintielle on rakennettu kevytliikenneväylä liikekeskuksesta Myllykylän risteykseen saakka. Volsintielle on laadittu kevytliikenneväyläsuunnitelma Myllykyläntieltä Ingelsintielle saakka. Sen rakentaminen tulisi saada vireille lähivuosina (tilanne v. 2015) tien liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Sama koskee Gesterbyntietä, joka on suunnittelualueen ulkopuolella ja jonne on rakennettu liikekeskuksesta kevytliikenneväylä Gesterborgintien risteykseen saakka.

Kunta pyrkii vaiheittain etenevän asemakaavoituksen avulla mahdollistamaan uusien asuntoalueiden asukkaille turvallisen liikkumisympäristön kävelijöille ja pyöräilijöille. Ensimmäisessä vaiheessa tavoitteena on toteuttaa sujuvat ja turvalliset yhteydet kouluihin ja liikekeskukseen. Sen jälkeen kehitetään mm. osayleiskaavan sisäisiä yhteyksiä sekä virkistystä palvelevia reittejä.



Kuva 12: Näkymä Sigurdsin kartanolta laskeutuvalta Buraksentieltä Volsintien risteykseen. Volsintiellä voitaisiin tiellä liikkujien iloksi avata näkymiä Humaljärvelle (kuva: Tero Luomajärvi).

5.1.8 Tekninen huolto

Osayleiskaavasta suurin osa tullaan asemakaavoittamaan. Se tarkoittaa, että Uudenmaan ELY-keskuksen ylläpitämät tiet tullaan suurelta osin muuttamaan kunnan kaduiksi. Katuverkon lisäksi kunnan vastuulle tulee virkistysreittien ylläpito.

Vesihuollon yleissuunnittelu sisältäen hulevesien käsittelyn tehdään kaavaehdotusvaiheessa. Kaikille asemakaavoitetuille alueille on järjestettävä kunkin asemakaavan hyväksymisen jälkeen vesi-
huolto.

Operaattorin huolehtivat aikanaan asemakaavoitettavien alueiden sähköverkon, tietotekniikka-yhteyksien ja mahdollisen asuntojen lämmitysjärjestelmän toteuttamisesta.

5.2 Mitoitus

Osayleiskaavan ehdotusvaiheessa tullaan uusille rakennettaville alueille merkitsemään rakennus-oikeusmitoista havainnollista ns. haarukkaluku. Seuraava taulukko laaditaan, kun kaavaehdotus asetetaan nähtäville.

Aluevarausmerkintä	Likimääräinen pinta-ala (ha)	Arvioitu rakennus-oikeus (k-m ²)
Asuntoalue (A)		
Pientalovaltainen alue (AP)		
Erillispientalojen alue (AO)		
Erillispientalojen alue (AO/nro)		
Maatilojen talouskeskuksen alue (AM)		
Palvelujen ja hallinnon alue (P)		
Palvelujen ja hallinnon / toimitilarakennusten alue (P / KTY)		
Lähivirkistysalueet (VL ja VL/s)		
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ulkoilun ohjaamistarpeita (MU)		
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ulkoilun ympäristöarvoja (MY)		
Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)		
Maatalousalue (MT)		
Luonnonsuojelualue (SL)		
Energiahuollon alue (EN)		
Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)		
Liikennealueet (yhdystiet / kokoojkatu)		

Asuntoalue (A)

Osayleiskaavan asuntoalueiden rakentamistehokkuus voi olla pientaloaluetta huomattavasti suurempi, sillä alueelle voidaan sijoittaa rivitaloja ja pienkerrostaloja. Tällaisia alueita on kaikkiaan 18 ja niiden pinta-ala on liki 75 ha.

Mikäli aluetehokkuus on 0,20, syntyy rakennusoikeutta lähes 150 000 k-m².

Asumisväljyyksimitoituksen ollessa 1 asukas / 50 k-m² muodostuu pientaloalueiden asukasluvuksi noin 3000. Osayleiskaavan oletuksena on, että uusien asukkaiden määrä on kuitenkin enimmillään 2500.

Pientalovaltainen asuntoalue (AP)

Pientalovaltaisia asuinalueita on yhteensä 20 ja niiden pinta-ala on liki 175 ha.

Mikäli aluetehokkuus on 0,15 syntyy rakennusoikeutta noin 260 000 k-m² (sisältää Neidonkallion ja Gesterbyn asemakaavoitetut pientaloalueet).

Asumisväljyyssmitoituksen ollessa 1 asukas / 50 k-m² muodostuu pientaloalueiden asukasluvuksi 5200. Osayleiskaavan oletuksena on, että uusien asukkaiden määrä on enimmillään 3500.

Erillispientalojen alue (AO/nro)

Hajarakentamislouonteisia rakennuspaikkoja on hieman yli 50 ja niille saa rakentaa kullekin yhden asunnon. Lisäksi jos alue liitetään paikalliseen vesihuoltoverkkoo, voi lisärakennuspaikkoja saada, mikäli rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m²:ä. Alueen asukasluvuvarvio on noin 175.

Maatilojen talouskeskus (AM)

Osayleiskaavan alueella on kaksi maatilojen talouskeskusta. Kaava mahdollistaa yhden asunnon rakentamisen talouskeskuksen yhteyteen. Asukkaiden määrä asettuu 10 - 15 tuntumaan.



Kuva 13: Tammitien asuinrypäs sijaitsee Ingelsin peltoaukean länsireunalla, vanhan Myllykylän kyläpaikan kohdalla. Alueen maamerkinä kohoaa suuri tammi (kuva: Tero Luomajärvi).

Yhteenveto

Mikäli osayleiskaavan mahdollistama maankäyttö toteutuu, nousee asukasmäärä nykyisestä noin 3350 - 4850 asukkaalla. Nykyisin alueen asukasluvu on noin 1400 (tilanne v. 2015). Väestömäärä voi suurimmillaan kolminkertaistua yli 5000 asukkaaseen. Nykyisten haja-asutusluonteisten asuinryppäiden maankäyttö on väljää, mikä saattaa rajoittaa alueiden täydennysrakentamisen määrää ja vaikuttaa siten lopulliseen asukasmäärään.

Työpaikka-alueet ja palvelut

Palvelujen ja hallinnon alue (P)

Osayleiskaavassa alueet on osoitettu ensisijaisesti julkisten palvelujen käyttöön. Väestömäärän lisääntyessä tarvitaan päiväkotia ja mahdollisesti uusi oppimiskeskus sijoitetaan suunnittelualueelle.

Palvelujen ja hallinnon / toimitilarakennusten alue (P / KTY)

Palvelut ja työpaikka-alueet sijaitsevat pääsääntöisesti pääväylien varrella hyvin saavutettavilla paikoilla. Yksityiskohtainen kuvaus palvelujen ja työpaikka-alueiden sijoittumisesta suunnittelualueen osa-alueille on tämän kaavaselostuksen sivuilla 34 - 39.

Suunnittelualueella on noin 50 työpaikka (tilanne v. 2015). Toimitilarakennusten alueen rakennus-oikeus arvioidaan toteutuvan yritysten työtilana (mitoitus 80 k-m² / työpaikka). Alustavasti arvioiduna lopputilanteessa työpaikkoja olisi osayleiskaavan alueella 150–200. Kaupallisia palveluja ei sijoitune suunnittelualueelle läheisen liikekeskustan palvelujen takia. Osayleiskaavassa on kuitenkin esitetty sopiva paikka lähikaupalle Volsintien ja Ingelsintien tienristeyksen ääreltä. Mikäli alueen väestömäärä on vähintään 4000 asukasta, olisi se riittävä uuden lähikaupan perustamiselle.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Osayleiskaavan ehdotusvaiheessa kirjoitetaan tämä asiakohta.

5.4 Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset

Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset ilmenevät kaavaselostuksen liitteestä 10.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Maiseman muutokset

Osayleiskaavan alueella merkittäviä muutoksia aiheuttaa uusi, nykytilanteeseen verrattuna merkittävä uudisrakentaminen sekä metsäalueiden häviäminen, kun osayleiskaavan maankäyttöä toteutetaan. Lisäksi osayleiskaavan maankäyttö edellyttää hulevesien käsittelyn suunnittelua ja sitä koskevat suunnitelmat laaditaan kaavaehdotuksen laadintavaiheessa. Hulevesien käsittelyn toteuttamistapa on syytä tehdä taiten siten, että suunnitelma on sopusoinnussa maaston ja maiseman kanssa.

Luontoon kohdistuvat häiriöt

Osayleiskaavan ekologia saattaa kärsiä toteutettavien asuntoalueiden ja liikenneväylien johdosta. Osayleiskaavassa on kuitenkin varattu riittävä aluevaraus mm. Uudenmaan maakuntakaavassa osoitetulle viheryhteystarpeelle, joka on johdettu kuntakeskuksen liikekeskustasta asemakaavoitetujen Neidonkallion ja Gesterbyn pientaloalueiden välistä Ingelsinmetsään, jonka kautta yhteys on johdettu Volsintien yli Ingelsin peltoaukealle sekä edelleen Meikon luonnonsuojelualueelle.

Rakentamisen mahdolliset kielteiset vaikutukset tulee tarkemman suunnittelun keinoin ottaa huomioon asemakaavoitusvaiheessa. Tällaisia voisivat olla esim. hallitsemattomat hulevedet tai avohakkuut metsäalueilla. Osayleiskaavassa on määräyksiä sekä hulevesien että metsänkäsittelyn luvanvaraisuudesta.



Kuva 14: Osayleiskaavan haja-asutusalueella on alueen asukkaiden aiheuttamaa ympäristöhäiriöksi luokiteltavaa ympäristöä (kuva: Tero Luomajärvi).

5.6 Osayleiskaavan merkintöjen ja määräysten perusteet

Palvelujen ja hallinnon sekä toimitilojen työpaikka-alueen (P / KTY) merkintä mahdollistaa riittävät julkiset ja yksityiset palvelut sekä yritystoiminnan, jotka sopivat ympäristövaikutuksiltaan myös asuinalueiden läheisyyteen. Osayleiskaava sallii yritystilojen yhteyteen sijoitettavan vähäisesti toimintaa palvelevaa liiketilaa.

Osayleiskaavan virkistysalueilla (VL, VL/s), ympäristöarvoja käsittävillä maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla (MY, MU) sovelletaan MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaharkintaa. Sama koskee luo-indeksimerkintöjä. Niin ikään osayleiskaavan mukaisilla asemakaavoitettaviksi tarkoitetuilla asuntoalueilla ja pientalovaltaisilla alueilla (A, AP) sovelletaan MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Asemakaavan tullessa lainvoimaiseksi em. yleiskaavamääräys ei enää ole voimassa.

Luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta merkittävimmät kohteet on merkitty omalla merkinnällä (luo).

5.7 Vertailu voimassa olevaan yleiskaavaan

Kirkkonummen yleiskaava 2020 on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2000. Merkittävimmät maankäyttöön liittyvät muutokset yleiskaavan ja Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan kesken koskevat asuntoalueiden laajuutta sekä niiden toteutustavan muuttamista pääsääntöisesti asemakaavoit-

tuksen kautta. Osayleiskaava toteuttaa Uudenmaan maakuntakaavassa osoitetun taajama-alueen toteutumista, mutta osa uusista asuntoalueista sijoittuu maakuntakaavan ns. valkoisille alueille, joita on otettava asuntorakentamiseen, jotta alueen kehittämiseksi tulee taloudellisesti järkevä pohja esimerkiksi joukkoliikenteen järjestämiseksi.

Humaljärven rantavyöhykkeen loma-asumisen alue on muutettu ympärivuotiseen asumiseen. Alueen maankäyttö on toteutettava asemakaavoituksen kautta, koska rantavyöhykkeelle osoitetaan huomattava määrä rakennusoikeutta.

Uutta haja-asumista on vähäisesti Meikon luonnonsuojelualueen itäpuolella. Uusia rakennuspaikkoja tulee vain yhdeksän. Näin ollen kaavan vaikutukset verrattuna nykytilanteeseen ovat luonnonsuojelualueen välittömässä läheisyydessä vähäisiä. Uudet rakennuspaikat sijaitsevat Ingelsin peltoaukean reunalla. Haja-asutusalueen uudet rakennuspaikat perustuvat Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaiseen mitoitukseen. Lähin asemakaavoitettava alue sijaitsee Sigurdsin kartanon alueella (A/s), mutta aluetta koskee kaavamääräys, jonka mukaan alueen ympäristö on säilytettävä.

Ingelsin peltoaukea säilyy Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisesti maatalousalueena, tosin, niin, että se on osayleiskaavassa luokiteltu arvokkaaksi maisemaltaan (MA).

5.8 Vertailu voimassa oleviin asemakaavoihin

Osayleiskaavan alueella sijaitsevien asemakaavojen maankäyttö ei muutu lukuun ottamatta Gesterbyn omakotialueen täydennysrakentamisen mahdollistavaa kaavaratkaisua. Vireillä olevassa (tilanne v. 2015) Gesterbyn asemakaavan muutoksessa ja laajenuksessa tutkitaan tarkemmin täydennysrakentamisen mahdollisuudet.

5.9 Vertailu kehityskuviin

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava on Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 mukainen. Tosin osayleiskaavan väestömäärä poikkeaa keskisen Kirkkonummen tavoitetilanteesta vuonna 2040 mahdollistaen huomattavasti maankäytön kehityskuvaa voimakkaamman asukasluvun kasvun. Toisaalta osayleiskaavat antavat suuntaviivat ja mahdollisuudet alueen kehittämiseksi kehityskuvaa pidemmälle ajanjaksolle. Osayleiskaava toteuttaa myös KUUMA-kehityskuvaa sekä Helsingin seudun kehityskuvan periaatteita (Rajaton metropoli) sekä Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmaa 2050.

Osayleiskaavan ehdotusvaiheessa kirjoitetaan tämä asiakohta, kun Kuntakeskuksen kehityskuva on päivitetty.

6 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arviointi MRA 1 § mukaisesti

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on selvítettävä seuraavat vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava edistää kuntakeskuksen asuntotuotantomahdollisuuksia tiivistämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alueen asukkaiden toimintaympäristö

Osayleiskaavan toteutuminen aiheuttaa muutoksia nykytilanteeseen; uusia alueita otetaan rakentamiseen ja yhdyskuntarakenne tiivistyy, liikenne kasvaa, uusia asukkaita muuttaa alueelle ja tuttu ympäristö muuttuu. Toisaalta tutut maisemaelementit säilyvät kuten Volsintien miellyttävä tie-linjaus, Ingelsin peltoaukea sekä Ingelsinmetsä.

Alueen asumismahdollisuuksia (A, AP) edistetään voimakkaasti ja osayleiskaavassa on osoitettu paikka myös uudelle oppimiskeskukselle, jonka yhteyteen voidaan toteuttaa myös päiväkotia (P/KTY). Edellä kuvattua suunnittelulähtökohtaa tarkistetaan, kun kunnassa linjataan koulu- ja päiväkotiverkoston suunnitteluperiaatteet keväällä 2016. Osayleiskaavassa uusi oppimiskeskus sijaitsee suunnittelualueen itäosassa, jonka läheisyyteen on Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavassa osoitettu merkittävä uusi asuntoalue (n. 400 as.). Paikka uudelle päiväkodille on varattu myös Myllykylän suunnalta, jonne kunta tulee asemakaavoittamaan uuden Myllytorpan asuntoalueen.

Uusia työpaikka-alueita on osoitettu osayleiskaavassa maltillisesti. Volsintien ja Ingelsintien risteykseen on osoitettu paikka lähikaupalle. Toteuessaan lähikauppa parantaa alueen palveluja, mutta edelleen suurin osa palveluista on tarjolla kuntakeskuksen liikealueella.

Liikenne

Asuminen, palvelut ja työpaikat lisäävät liikennettä, mutta niiden häiriövaikutus on verraten pieni, koska suurin osa liikennemelusta aiheutuu nykyisestä läpikulkuliikenteestä. Osayleiskaavan pohjalta laadittavissa asemakaavoissa melusuojaus liikennemelua vastaan on tarvittaessa toteutettava.

Kevytliikenneväylät on tarkoitus toteuttaa osayleiskaavan pääväylien yhteyteen, mikä lisää kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta merkittävästi nykytilanteeseen verrattuna. Niin ikään ulkoilureitit monipuolistuvat.

Osayleiskaavan maankäyttö mahdollistaa nykyistä paremmat joukkoliikennepalvelut alueen asukkaille, mikä on myönteinen asia.

Elinkeinoelämä

Osayleiskaavan pääpainon olessa asumisessa, vaikuttaa kaavan toteuttaminen vähäisesti kunnan elinkeinotoimintaan. Nykyisille ja uusille palveluille ja työpaikoille on kuitenkin osoitettu alueita esimerkiksi Volsintieltä suunnittelualueen eteläosasta ja uuden kehäyhteyden ääreltä Gesterbyn kerrostaloalueen läheisyydestä. Uusia työpaikkoja arvioidaan syntyvän noin 200. Kaupalliset palvelut sijaitsevat kuntakeskuksen ydinalueella.

Julkiset palvelut

Kasvavan asukasmäärän tarpeisiin on osoitettu aluevarauksia julkisten palvelujen toteuttamiseen. Ingelsin peltoaukean eteläreunalla oleva paikka sopii päiväkodille (P). Uuden kehämäisen yhteyden (kokoojatie) varrella on aluevaraus oppimiskeskukselle (P / KTY). Alustavasti oppimiskeskukseen tulee päiväkotiki ja alakoulu. Molemmat edellä mainitut paikat sijaitsevat julkisen liikenteen reittien äärellä, palvelun myös henkilöautojen saattoliikennettä. Muut julkiset palvelut kuten hyvinvointikeskus, kirjasto sekä yläkoulut ja lukiot sijaitsevat kuntakeskuksen ydinalueella.

Osayleiskaavan alueella on kaksi uimapaikkaa Humaljärven rannalla. Näin on turvattu ihmisten yhteys vesistöön ja tilanne paranee vallitsevasta. Molempien alueiden yhteyteen on mahdollista rakentaa vähäisesti käyttöä palvelevaa tilaa.

Liikuntapalveluja varten on osayleiskaavassa varattu alue Neidonkallion ja Gesterbyn pientaloalueiden väliseltä alueelta. Ja mikäli oppimiskeskus toteutuu Ingelsinmetsän alueelle, toteutetaan sinne myös liikuntapalveluja.

Mahdolliset ristiriitatilanteet

Maankäytön tehostamisesta voi aiheutua ristiriitoja ja kielteisiä vaikutuksia alueen asukkaille, maanomistajille ja yrittäjille maankäytön muuttuessa alueella. Kaavaprosessin aikana alueen asukkaiden ja maanomistajien näkökulmat on kuitenkin pyritty ottamaan huomioon kaavaratkaisuissa.

6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Osayleiskaavan toteutumisen vaikutukset maa- ja kallioperään ovat paikallisia. Rakentamisen seurauksena maaperän rakenne muuttuu paikallisesti. Koska useiden alueiden yksityiskohtaisempi suunnittelu toteutetaan laatimalla asemakaava, ei osayleiskaavan kautta voida asettaa kovin tarkkoja määräyksiä alueen toteuttamistavalle. Osayleiskaavan maankäytöllä ei ole kuitenkaan merkittäviä vaikutuksia pohjavesiin, koska kaavamääräykset ovat tiukat turvaten pohjavesialueen säilymisen. Paikalliset pohjavedenpinnan muutokset ovat mahdollisia rakentamisen yhteydessä.

Rakentamisen seurauksena vesiolosuhteet saattavat muuttua, jos alueita pinnoitetaan paljon. Tämä ei kuitenkaan ole todennäköistä. Hulevesien johtaminen suoraan vesistöihin aiheuttaa vesistöjen vedenlaadun heikkenemistä, millä on vaikutuksia laajemminkin alueella. Hulevesiä koskeva määräys ohjaa niiden ekologiseen käsittelyyn. Hulevesiä ei tulisi johtaa puhdistamattomina vesistöihin vaan ne tulee pidättää ja imeyttää asemakaavoissa osoitettavilla tonteilla ja korttelialueilla.

Humaljärven lisäksi Myllykylänjoki muodostaa omaleimaisen vesiaiheen ja on osa keskeistä virkistysympäristöä. Se on myös Ingelsin peltoaukean ja suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevan Ravalsin peltoaukean kohdalla viljelyaluetta ja mikäli sinne johdetaan käsittelemättömiä hulevesiä, saattavat ne vaikuttaa haitallisesti alueen luonnonarvoihin. Joki tulvii lähes vuosittain ja sen takia tulvavedet on huomioitu osoittamalla jokiympäristö valtaosaltaan rakentamattomana lukuun ottamatta ennestään rakennettuja alueita. Uudisrakentamista ei ole osoitettu joen äärelle. Niinpä jokivarren alueet, joille ei rakenneta, voidaan tarkemman suunnittelun myötä ottaa virkistyskäyttöön.

Metsäisten alueiden rakentaminen lisää paikallisesti tuulisuutta rakennetuilla alueilla ja rakentaminen muuttaa myös luonnonalueiden pienilmastoa reunavaikutusvyöhykkeellä, joka ulottuu 50 - 100 metriä rakennetun alueen reunasta rakentamattomaan luonnonympäristöön.

Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon liittyvät osayleiskaavan alueella lähinnä liikenneväylien rakentamiseen, lisääntyvään liikenteeseen ja sen päästöihin. Inversiotilanteessa ilman epäpuhtauspitoisuudet nousevat vähäisesti.

6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Osayleiskaavassa on otettu huomioon alueen luonnonolot ja erityispiirteet sekä luonnon arvokohteet ja luonnon monimuotoisuus. Lähiympäristön muutokset voivat kuitenkin olla suuriakin. Rakentamisen myötä kehitettävien alueiden luonnonympäristö tulee muuttumaan voimakkaasti, mikä tarkoittaa mm. tavanomaisten metsä- tai peltoympäristön häviämistä lajeineen. Rakentaminen köyhdyttää luonnon kasvillisuutta ja muuta eliöstöä nimenomaan paikallisesti. Myös kallioita tullaan tietyillä alueilla louhimaan uuden maankäytön mahdollistamiseksi.

Laajemmalla tarkastelualueella ekologiset yhteydet on turvattu osayleiskaavan alueella, joskaan merkittäviä eläinten liikkumisreittejä ei alueella ole. Humaljärven asumisvyöhykkeen (AP) pohjoispuolella on säilytetty metsävyöhyke (VL/s), joka turvaa liito-oravien liikkumisen. Maakuntakaavan yhteystarve on otettu huomioon maankäytössä. Ekologisen yhteystarpeen edellyttämät tilatarpeet ovat kaavakartalla riittävät säilyttäen ja ylläpitäen luonnon monimuotoisuutta. Tämän seudullisen yhteyden toimivuuden varmistamiseksi on varattu riittävän laajat rakentamattomat alueet mm. eläinten liikkumiselle. Yhteys palvelee luonnollisesti myös virkistystä.

Luonnon arvokohteet kasvi- ja eläinlajeineen säilyvät pääosin sijoittuen osayleiskaavakartan MY-, MU-, VL, VL/s- ja SL-alueille. Rakentamisella on kuitenkin vaikutusta myös luonnon arvokohteisiin, sillä reunavaikutus ulottuu alueille. Reunavaikutuksen (50 - 100 m) johdosta alueen olosuhteet ja lajisto muuttuvat. Reunavaikutus voi toisaalta ilmetä positiivisesti lajirunsauden kasvuna, mutta toisaalta se voi kaventaa suojeltavien lajien elinmahdollisuuksia ja ekologisia yhteyksiä pienillä suojelualueilla.

Maankäytön yhteensovittamisen edistämiseksi ja luonnonarvojen turvaamiseksi on suositeltavaa laatia Meikon luonnonsuojelualueelle hoito- ja käyttösuunnitelma, johon tulee liittää myös hulevesien käsittely.

Osayleiskaavan toteutumisella ei tule olemaan merkittäviä vaikutuksia Meikon luonnonsuojelualueeseen, joka kuuluu Natura 2000 -ohjelmaan. Luonnonsuojelualueen lähituntumassa ekologiset yhteydet säilyvät, koska ne on otettu huomioon maankäytössä ja varmennettu kaavamääräyksin. Lisäksi eläimet voivat käyttää lähivyöhykkeen rakennuspaikkoja liikkumiseen, sillä rakennuspaikkojen aitaaminen pihapiiriä lukuun ottamatta on kielletty. Näin ollen eläimet voivat liikkua vapaasti mm. järven rantavyöhykkeellä.

Yleisesti voidaan todeta, että osayleiskaavan ja sen toteutumisen vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen, luonnon arvoalueisiin sekä kasvi- ja eläinlajeihin saattavat olla paikallisesti tarkasteltuna merkittäviä mm. reunavaikutuksen takia. Laajemmalla tarkastelualueella erityisenä myönteisenä vaikutuksena on ekologisten yhteyksien säilyminen.

Vaikutukset luonnonvaroihin jäävät osayleiskaavan alueella vähäisiksi.

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

Kaupalliset vaikutukset

Osayleiskaavan toteuttamisella on myönteinen vaikutus kuntakeskuksessa toimiville liikeyrityksille sekä yleisesti koko kunnan elinkeinoelämään. Mikäli osayleiskaavan asukasmäärä kasvaa 5000 tuntumaan, mahdollistaa se riittävän asukaspuhjan lähikaupan toteuttamiselle. Ensisijainen sijaintipaikka uudelle lähikaupalle on Volsintien ja Ingelsintien risteysalueen tuntumassa, koska se on saavutettavuudeltaan hyvä myös joukkoliikenteen näkökulmasta.

Osayleiskaava mahdollistaa Meikon luonnonsuojelualueen matkailullisen kehittämisen. Myllykylästä on osoitettu paikka mahdolliselle luontokeskukselle. Muutoinkin osayleiskaava mahdollistaa matkailuelinkeinojen kehittämisen.



Kuva 15: Kirkkonummi ei ole hyödyntänyt matkailullisesti Porkkalan vuokrakauden historiallista ajanjaksoa. Vähitellen vaikeat muistot jäävät taakse ja poikkeuksellista lähihistoriaa voitaneen lähestyä myös matkailuteeman kautta. Kuva on vuokrakauden rajalinjalta Volsintiellä Humaljärven tuntumasta (kuva:Tero Luomajärvi).

Liikenne ja joukkoliikenne

Osayleiskaava on liikenteen järjestämisen osalta selkeä. Ajoneuvoliikenteen ohjaamisessa korostuu nykyisten pääväylien Volsintie ja Gesterbyntie (suunnittelualan ulkopuolelle) sekä niiden välille toteutettava kehämäinen yhteys (kokoojatie), joka jatkuu Louhosrinteeseen rakennettavan asuntoalueen läpi Vanhalle Rantatielle sekä edelleen Länsiväylän eritasoristeyksiin. Näin valtaosa osayleiskaavan pääkaupunkiseudulle suuntautuvasta ajoneuvoliikenteestä, kuten työ- ja asiontiliikenne, johdetaan kehämäistä yhteyttä myöten kuntakeskuksen ydinalueen pohjoispuolitse aiheuttamatta häiriötä ja lisäämättä liikekeskuksen pääväylän, Kirkkonummentien liikennemääriä ja ruuhkaisuutta. Kirkkonummentien ajoneuvoliikenteen määrät ovat kasvaneet tasaisesti ja liikenneennusteiden mukaan ne kasvavat vuoteen 2030 mennessä merkittävän suuriksi ruuhkauttaen tien. Tämän johdosta osayleiskaavan uusi kehämäinen yhteys (kokoojatie) on rakennettava hyvissä ajoin ennen ennustetun asukasmäärän (n. 5000 as.) sijoittumista suunnittelualueelle.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan tieverkko on suunniteltu siten, että sille ohjattava julkinen liikenne on mahdollista toteuttaa joustavasti ja kustannustehokkaasti nykyisiä bussireittejä uudistamalla (tilanne v. 2015). Edellisessä kappaleessa kuvatun kehämäisen yhteyden (kokoojatie)

toteuttamisen edellytyksenä on Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan mukaisesti siten, että kehämäinen yhteys on rakennettu Vanhalta Rantatieltä Gesterbyntielle. Louhosrinteen uutta asuntoaluetta palvelemaan johdetaan uusi bussilinja, joka jatkuu Gesterbyntieltä Volsintielle ja edelleen Myllykylän kautta matkakeskukseen Kirkkonummen pääkeskuksessa. Louhosrinteeseen on kaavoitettu rakennusoikeutta siten, että sen varrelle muodostuu arviolta 3200 - 3700 asukkaan uusi asuntoalue (lähde: *Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan selostus*). Oletettaessa, että molemmat osayleiskaavat toteutuvat, syntyy uuden bussilinjan varrelle joukkoliikenteen potentiaalisia käyttäjiä 5000 - 7250 asukasta.

Sisäiset kevytliikenneyhteydet ja ulkoilureitit muodostavat toisiaan täydentävän kävelyä ja pyöräilyä palvelevan verkoston. Todettakoon, että kaikille ajoneuvoliikenteen pääväylille rakennetaan kevytliikenneväylät. Näillä toimenpiteillä edistetään ihmisten hyvinvointia ja liikenneturvallisuus kasvaa.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Osayleiskaavan mahdollistaman yritystoiminnan taloudellisia vaikutuksia esimerkiksi kunnan verokertymään tai kiinteistöverotustulona ei ole merkittäviä, koska alueen työpaikka-alueet ovat määrällisesti vähäisiä. Sen sijaan uusien asukkaiden myötä kunnan ostovoima kasvaa ja yleinen toimelisuus lisääntyy vahvistaen alue-ekonomiaa.

6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön



Kuva 16: Sigurdsin kartanon alueen asemakaavoitus on haastellista, koska suunnittelussa on otettava huomioon ympäristö- ja kulttuurihistorialliset arvot. Haasteista vähäisin ei suinkaan ole alueen uudisrakennusten rakentamistavan sovittaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön.

Neidonkallio ja Gesterbyn pientaloalueet on rakennettu. Asemakaavoitettavat pientaloalueet toteutetaan joko täydennysrakentamisena tai täysin uusina asuntoalueina. Koska uudisrakentaminen sijoittuu pääasiassa päätieverkolta (Volsintie) suojaisiin paikkoihin, ei sillä ole merkittäviä vaikutuksia esimerkiksi kaupunkikuvaan tai maisemaan. Myös Humalrannan rantavyöhykkeen asunorakentaminen jää maastonmuotojen takia suojaan kehämäiseltä yhteydeltä (kokoojatie). Näkyvimmillään uusi rakentaminen on Volsintien ja Ingelsintien risteysalueella, jossa mm. lähikaupalle on osoitettu hyvin saavutettava paikka. Myös kehämäisen yhteyden (kokoojatie) varrella uudisrakentaminen sijoittuu lähelle tietä.



Kuva 17: Sigurdsin kartanolle johtava lehmuskujanne on rauhoitettu kävelijöille ja pyöräilijöille (kuva: Tero Luomajärvi).

Sigurdsin kartanomiljöön täydennysrakentamisessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot, paikan omaleimaisuus, luonnonympäristö sekä maasto ja maisema. Aluetta koskee ympäristön säilyttämistä koskeva kaavamerkintä (A/s, VL/s). Kokonaisuuteen kuuluu kartanolle johtava hieno lehmuskujanne, joka on osoitettu kevyen liikenteen käyttöön.

Keskeistä osayleiskaavan maankäytössä on myös sen säilyttävä vaikutus: merkittävä osa eli esimerkiksi nykyiset laajat peltoalueet säilyvät rakentamattomina. Maisemallisesti merkittävä peltoalue (MA) sekä suojelualueet (SL) ja luonnonympäristön monimuotoisuuden arvokohteet (VL/s, MY, MY/s, luo) ilmenevät kaavakartalta. Osayleiskaavan toteutumisen vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön on otettu suunnittelun keskeiseksi lähtökohdaksi. Keskeiset maisemaelementit kuten peltoalueet säilyvät alueella. Osayleiskaava kuitenkin mahdollistaa myös niiden kehittämisen.

Osayleiskaavan toteutumisen vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön ovat paikoin voimakkaita. Maankäyttö mahdollistaa maiseman reunavyöhykkeisiin ja solmukohtiin runsaasti uudisrakentamista, mutta se edellyttää huolellista suunnittelua ja asemakaavoitukselle on asetettava riittävän konkreettiset laatutavoitteet

Ingelsin ja Ravalsin peltoaukeiden reunalle sijoittuva täydennysrakentaminen mahdollistaa paikoi-
tellen maisemakuvan eheyttämisen ja maisematilan reunan kehittämisen. Se edellyttää huolellista
suunnittelua ja uusien rakennusten sovittamista hienovaraisesti maisemaan.

Osayleiskaava säilyttää alueen keskeiset maisemaelementit, joita ovat Ingelsin ja Ravalsin pelto-
aukeat. Ingelsin peltoalue on merkitty kaavakartalla maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.
Myös kulttuurihistoriallisesti merkittävän Sigurdsin kartanoympäristön arvot säilyvät. Peltoaukeiden
reunavyöhykkeiden kehittämisessä ja käsittelyssä tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että
etenkin avoimeen maisematilaan rajautuvien alueiden rakentaminen on toteutettu taiten.

Osayleiskaavassa 26 kulttuurihistoriallista arvoa omaavaa rakennusta on osoitettu suojelumerkin-
nön ja kymmenen muinaismuistokohdetta on niin ikään osoitettu suojeltavaksi. Lisäksi muinais-
muistojen läheisyydessä olevista rakennushankkeista ja kaivuutöistä tulee olla yhteydessä
Museovirastoon mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö on otettava erityisesti huomioon, kun uutta rakentamista sijoitetaan
alueilla, jotka on merkitty kaavaan ympäristöarvoiltaan omalla erityismerkinnällään.

7 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS JA OIKEUSVAIKUTUKSET

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan alueelle laaditaan asemakaavoitusvaiheessa tarvittavat kunnallistekniset suunnitelmat ja selvitykset, kuten esimerkiksi vesihuoltoa ja hulevesien käsittelyä koskeva selvitys sekä katujen yleissuunnitelmat. Asemakaavojen laadinnan aikana selviää mm. maankäytön edellyttämien hulevesialtaiden yksityiskohtainen tilantarve.

Osayleiskaavan suunnitteluprosessin aikana on laadittu useita selvityksiä ja suunnitelmia. Luettelo niistä on tämän selostuksen sivulla 3.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Osayleiskaavan uusien alueiden toteutusaikataulu eli käytännössä asemakaavoituksen aloittaminen perustuu pitkälti markkinatilanteeseen ja valtakunnan talouden vahvuuteen. Tekniset verkostot toteutetaan yleensä alueiden käyttöönoton etenemisen tahdissa.

Kirkkonummen kunnan kaavoitusohjelmassa on yksi aluetta koskeva asemakaava, Myllytorppa. Alueen asemakaavoitus on määrä panna vireille vuonna 2017. Kunnalla on alueella merkittävä maanomistus.

Volsintielle on määrä toteuttaa kevytliikenneväylä Myllykyläntien ja Ingelsintien välille lähivuosina.

7.3 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Yleistä

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana, joka on maanomistajia ja viranomaisia sitova suunnitelma. Laadittaessa asemakaavaa alueelle, on sekä rakennus- ja toimenpidelupaa myönnettäessä katsottava, että alueen käyttö ei poikkea osayleiskaavan maankäytöstä. Myöskään viranomaistoimenpiteillä ei saa vaikeuttaa osayleiskaavan toteuttamista. Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää, mikäli lupa vaikeuttaa yleiskaavan toteutumista. Tämä rajoitus on kuitenkin ehdollinen: lupa on myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta.

Maakuntakaava ei ole voimassa lainvoimaisen osayleiskaavan alueella. Se toimii kuitenkin ohjeena mahdollisissa tulevilla yleiskaavan muutoksissa. Kunnallisessa kaavaohjauksessa osayleiskaava toimii ohjeena laadittaessa alueelle asemakaavoja. Yleiskaava ei ole voimassa asemakaavan alueella, mutta on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa detaljikaavaa.

Kirkkonummen kunnan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta siltä osin kun osayleiskaavassa on toisin määrätty.

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi, suunnittelualueella ei enää ole voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020.

Toimenpide- ja rakentamisrajoitukset

Tietyillä arvokkailla alueilla (MA, MU, MY, VL, A, AP sekä -luo osa-alueilla) on osayleiskaavassa käytetty toimenpiderajoitusta (MRL 43 §, mom 2). Näillä alueilla ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

Osayleiskaavasta poikkeaminen

Rakentaminen alueelle, jossa se on osayleiskaavan mukaan erityisesti kielletty, vaatii rakentamisen mahdollistaminen osayleiskaavan muutoksen, asemakaavan tai poikkeamisluvan. Vähäinen poikkeaminen alueiden rajoista on yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuen usein mahdollista ilman yleiskaavan muuttamista tai poikkeamislupaa. Oleellista on, ettei poikkeaminen saa vaarantaa kaavan tarkoitusta eikä naapureiden oikeusturvaa.

7.4 Toteutuksen seuranta

Osayleiskaavan ehdotusvaiheessa laaditaan toteutuksen seurantaa kuvaavat menettelytavat.