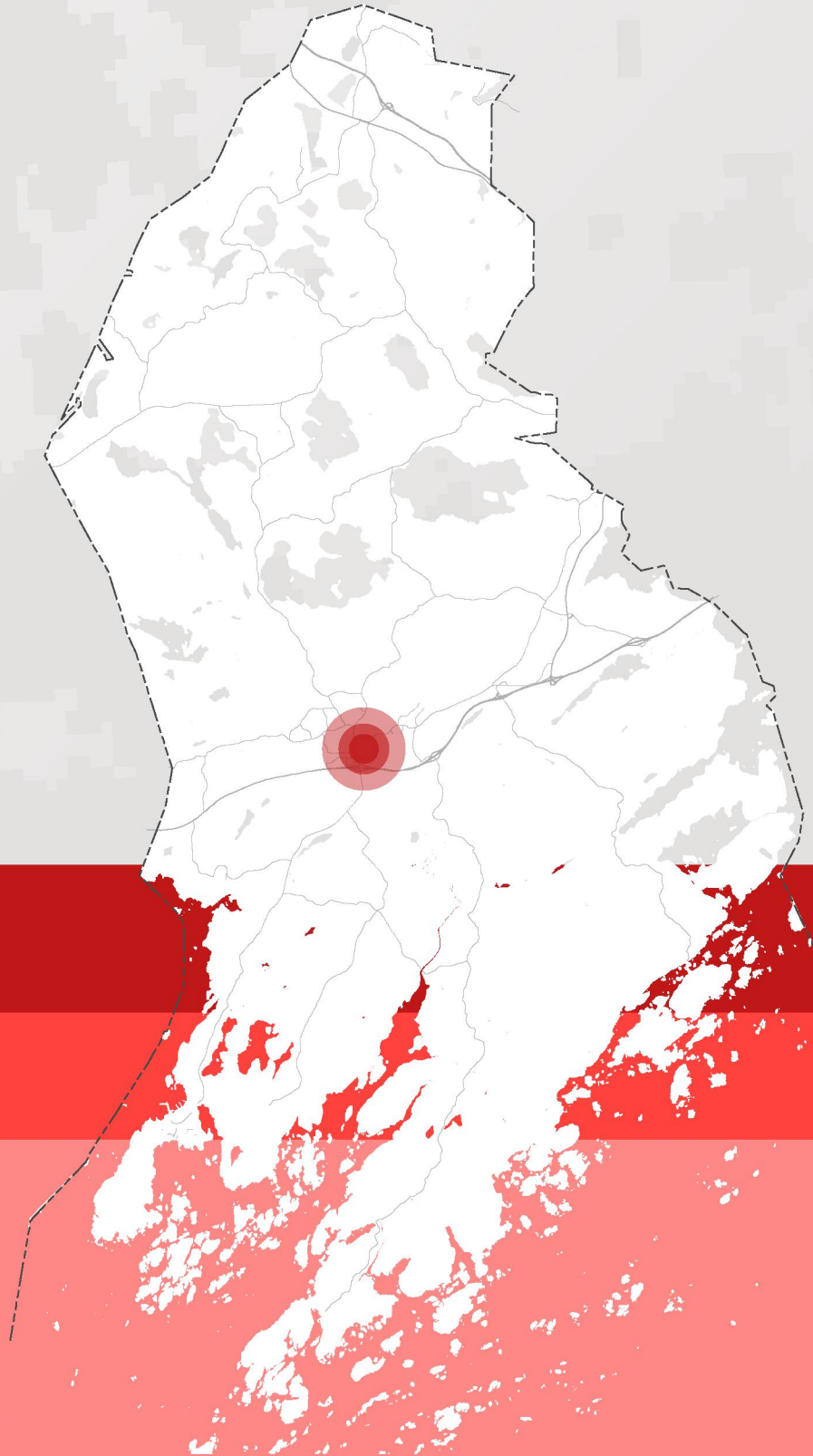


KIRKKONUMMEN KUNTA

KESKINEN KIRKKONUMMI

HANKE 13800



JUHLAKALLIO

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Kunta

Kirkkonummi

Kaavan nimi

JUHLAKALLIO

ASEMAKAAVA

Korttelit 701, 732 – 746 ja osa korttelista 702 sekä niihin liittyviä katu-, liikenne- ja virkistysalueita.

Heikkilä I asemakaavan muutos, osa korttelista 1 sekä katualue.

Kirkkolaakso asemakaavan muutos, rautatiealue ja lähivirkistysalue.

Laatija

kaavoitusteknikko Mikael Pettersson

Vireilletulo

19.4.2013 kuulutus

Käsittely

osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

yhdyskuntatekniikan lautakunta 21.3.2013

asemakaavaehdotus

yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.8.2016 ja kunnanhallitus 12.9.2016

tarkistettu ehdotus

kuntatekniikan lautakunta 15.2.2018 ja kunnanhallitus 12.3.2018

asemakaavan hyväksyminen

yhdyskuntatekniikan lautakunta 18.10.2018, kunnanhallitus x ja kunnanvaltuusto x

Hankenumbero

13800

Piirustusnumero

asemakaava (piir.nro 3346)

havainnekuva (piir.nro 3347)

Tunnistetiedot

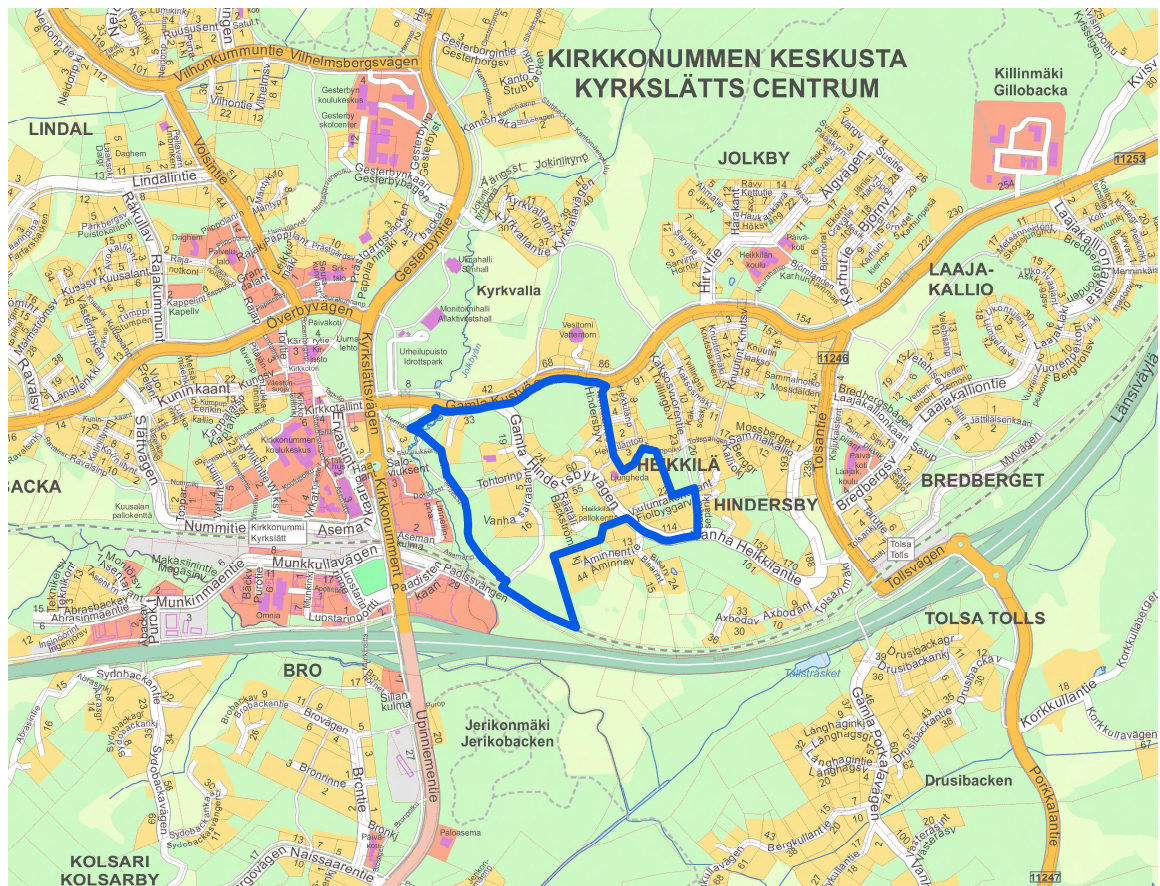
1.1 Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät kansilehdeltä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Heikkilässä Vanhan Heikkiläntien varrella kuntakeskuksen välittömässä läheisyydessä. Alue rajautuu lännessä Kirkkolaakson asemakaava-alueeseen, pohjoisessa Vanhaan Rantatiehen, idässä Heikkilä I asemakaava-alueeseen ja etelässä rautatiehen. Kaava-alue on kooltaan n. 39 ha josta kunta omistaa n. 10 ha.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ovat päiväkotien lisäksi koulut sekä hyvä joukkoliikennetarjonta. Kävelyetäisyydellä eli alle kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee pääosa keskustan lähialueista. Kirkkonummen ja Tolsan rautatieasemat sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Kuntakeskuksen ja pääkaupunkiseudun suuntaan kulkevat bussit pysähtyvät Vanhalla Rantatiellä Heikkiläntien ja Vanhan Heikkiläntien liittymien kohdalla.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahanke on nimetty Juhlakallion asemakaavaksi suunnittelualueen pohjoisosassa olevan Festbergetin mukaan. Jolkbyn Festberget, Juhlakalliolla on ollut merkittävä

asema Kirkkonummen kulttuurielämän keskipisteenä, mm. Kirkkonummen 600 vuotisjuhlissa vuonna 1930.

Asemakaavan tarkoituksena on asutuksen tiivistäminen Kuntakeskuksen lähialueella. Asukasmäärän lisääminen Kuntakeskuksen lähialueella tukee meneillään olevaa kuntakeskuksen kehittämistä.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat pääkevytliikenneyhteyksien osoittaminen sekä paikallisiin että seudullisiin tarpeisiin, kuten yhteydet kuntakeskuksen palveluihin sekä seudulliseen pääpyöräilyverkostoon. Lisäksi ratkaistavaksi tulee Vanhan Heikkiläntien ja Vanhan Rantatien risteysalueen parantaminen, kantatien 51 liikennemelun torjunta sekä mm. Heikkilän pallokentän paikoitus.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNUSTETIEDOT	
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemaakaavan toteuttaminen	7
3. LÄHTÖKOHDAT	
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat päätökset ja selvitykset	11
3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Vireilletulo	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	15
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	
5.1 Kaavan rakenne	17
5.1.1 Mitoitus	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3 Aluevaraukset	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.3.2 Muut alueet	20
5.4 Kaavan vaikutukset	22
5.5 Ympäristön häiriötekijät	24
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
5.7 Nimistö	27
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	
6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	28
6.3 Ympäristöä säilyttävä korjaus- ja täydennysrakentaminen	28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. asemakaavan seurantalomake
2. ote Heikkilän osayleiskaavasta
3. ote Kirkkonummen ajantasa-ase­makaavasta
4. maanomistuskartta
5. maanalaiset johdot, nykytilanne
6. Rantaradan ja kantatie 51:n meluselvitys, Sito Oy 2013
7. Heikkilän osayleiskaavan meluselvitys, LT konsultit 2002
8. Heikkilän osayleiskaavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kokonaisuudet
9. Heikkilän osayleiskaavan kasvillisuuskuviotarkastelu
10. Juhlakallion vesihuollon yleissuunnitelma, Sweco Oy 2017
11. Juhlakallion katujen yleissuunnitelma luonnos, Sweco Oy 2017
12. ote Heikkilän osayleiskaavan rakennusinventoinnista, Sigbritt Backman 2007
13. Muinaisjäännökset
14. Liito-oravaselvitys, Keiron Oy 2017
15. Hulevesisuunnitelma, Sweco Oy 2017
16. Juhlakallion asemakaava
17. Juhlakallion asemakaavan havainnekuva

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Juhlakallion katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma, Sweco Oy, 2017
2. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva, Pöyry Oy, 2014
3. MAL 2020, Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteuttamisohjelma 2020, Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisu, 2012
4. Kirkkonummen palveluverkkoselvitys 2025, 2011
5. Kirkkonummen peruskoulujen liikenneturvallisuu­sselvitys, 2011
6. Helsingin seudun kehityskuva 2050 "Rajaton metropoli", MAL-neuvottelukunnan puheenvuoro, 2011
7. Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämissuunnitelma, Linea konsultit Oy, 2009
8. Lännentiet, kehityskäytäväselvitys, Länsi-Uudenmaan kunnat, Uudenmaan liitto, Strafica Oy, FCG Planeko Oy, 2009
9. Helsingin seutu 2050, Näkökulmia seutuvisioon, WSP Finland Oy, Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus, TKK, Demos Helsinki / NOW for Architecture and Urbanism, 2009
10. Kirkkonummen tieverkko- ja liikenneturvallisuu­ssuunnitelma, Tielaitos 2008
11. Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Sigbritt Backman, 1992
12. Juhlakallio, liito-oravaselvitys, Luontotieto Keiron Oy, 2017.
13. Lepakkoselvitys, Faunatica 2016.

2 TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitusohjelman vuosille 2016–2020 mukaan Juhlakallion asemakaavasta oli tarkoitus laatia luonnos vuoden 2016 aikana ja ehdotuksen sekä hyväksymiskäsittelyn oli tarkoitus tapahtua vuonna 2017. Juhlakallion kaavoituksen aikataulua päädyttiin tarkistamaan sillä se muodostaa kokonaisuuden Tolsanmäen asemakaavan kanssa. Näin ollen Juhlakallion asemakaavasta laadittiin Tolsanmäen asemakaavan tavoin suoraan asemakaavaehdotus ja kaavoja vietiin näin ollen eteenpäin samanaikaisesti.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli ehdotuksen 25.8.2016 ja kunnanhallitus päätti 12.9.2016 asettaa Juhlakallion ehdotuksen nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä 10.10 – 11.11.2016. Saadun palautteen takia päädyttiin laatimaan tarkistettu ehdotus, joka asetetaan uudestaan nähtäville.

Kuntatekniikan lautakunta käsitteli tarkistetun ehdotuksen 15.2.2018 ja kunnanhallitus päätti 12.3.2018 asettaa Juhlakallion tarkistetun ehdotuksen nähtäville. Tarkistettu ehdotus oli nähtävillä 23.4 – 25.5.2018.

Juhlakallion osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa maaliskuussa 2013 ja asemakaava kuulutettiin vireille 19.4.2013. OAS:ta antoivat palautetta muutama yksityinen maanomistaja kaava-alueelta.

Asemakaava

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Heikkilässä Vanhan Heikkiläntien varrella kuntakeskuksen välittömässä läheisyydessä. Alue käsittää noin puolet Heikkilän kyläkuvallisesti arvokkaasta alueesta toisen puolikkaan kuuluessa Tolsanmäen asemakaavan alueeseen. Alueella on tällä hetkellä pääosin pientaloja, mutta myös muutamia rivitaloja sekä entinen kunnantalo ja Ljunghedan nuorisoseurantalo.

Kaava-alueen keskiosassa on vanhaa kylämäistä haja-asutusta, joka muodostaa viihtyisän ja verrattain luonnonläheisen asuinympäristön. Alueen pohjoisosassa on puolestaan myöhemmin rakennettuja, vanhasta kyläasutuksesta tyyliltään ja tiiveydeltään erottuvia rakennuksia.

Alueella on suurmaisemassa erottuvia metsäisiä kallioalueita, jotka muodostavat alueelle vehreän siluetin. Alueen itäosassa on etelä-pohjoissuuntainen maisemallisesti merkittävä laaksoalue, jossa sijaitsee pelto- ja niittyalueita.

Suunnittelutilanne

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa: Heikkilä I asemakaava (vahvistettu 5.3.1974) sekä Kirkkolaakson asemakaava (lainvoimainen 10.8.2007).

Kaavaan sisältyvät asemakaavan muutokset koskevat, Heikkilä I asemakaavan auto-paikkojen korttelialueen laajentamista sekä Heikkiläntien kadun nimeäminen. Kirkkolaakson asemakaavan muutos koskee polkujen lisäämistä puistoalueille ja rautatiealueen tarkistuksia. Muilta osin alue on asemakaavoittamatonta ja alueella on voimassa Heikkilän osayleiskaava.

Asemakaavan sisältö

Juhlakallion asemakaava sijaitsee Kirkkonummen kuntakeskuksen lähialueella, maankäytön kehityksen painopistealueella. Asemakaava eheyttää ja tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, parantaa liikenneturvallisuutta ja joukko- ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä, sekä huomioi alueella sijaitsevan rakennetun kulttuuriympäristön.

Uusia aluevarauksia eri talotyypeille on osoitettu siten, että pääpaino on erillispientalorakentamisessa. Lisäksi osoitetaan täydennysrakentamismahdollisuuksia oleville pientaloalueille.

Rakennusoikeutta on asemakaavassa esitetty yhteensä noin 35 600 k-m², josta asuinrakentamista on noin 33 000 k-m². Valtaosa alueesta varataan pientalorakentamiseen Heikkilän kyläkuvallisesti arvokkaan alueen hengen säilyttämiseksi. Pientalo-alueille (AO, AP) osoitetaan kaavassa rakentamisoikeutta noin 23 700 k-m². Alueen länsiosassa sijaitseviin kortteleihin (A) on suunnitelmassa sijoitettu pienkerrostaloja, joille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 6 700 k-m². Vanhan Rantatien varteen on suunniteltu asuin- ja kerrostalojen korttelialue (AK), jonka rakennusoikeus on 2 800 k-m². Asemakaavan toteutuessa alueelle tulisi noin 420 uutta asukasta. Tällä hetkellä suunnittelualueella asuu noin 100 ihmistä (tilanne vuonna 2017). Yhteensä kaava-alueelle muodostuu arviolta noin 60 uutta pientalon rakennuspaikkaa ja kymmenkunta muita asuinrakennusta.

Asemakaavan palvelurakennusten korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 2 350 k-m², joista uutta rakennusoikeutta on noin 500 k-m². Kortteleissa toimii tällä hetkellä mm. entinen kunnantalo, Ljunghedan nuorisoseurantalo sekä elintarvikekioski. Kortteleihin voi sijoittua monipuolisesti erilaisia pieniä palveluyrityksiä.

Kaava-alueella on useita lähivirkistys- ja puistoalueita. Virkistysalueet sekä ulkoilu- ja muut kevyen liikenteen reitit noudattavat pääasiassa olevaa tilannetta Alueella sijaitsee Heikkilän pallokenttä, jolle kaavassa on suunniteltu pysäköintialue kentän pohjoispuolelle. Merkittävässä asemassa alueen virkistysmahdollisuuksien kannalta ovat erityisesti Juhlakallion, Kuutamokallion ja Degerbergetin metsäiset kallioalueet. Vanhan Heikkiläntien ja Vanhan Rantatien risteyksen kohdalla on Jolkbyn historiallinen kylätontti, joka ulottuu osittain kaava-alueelle, se on merkitty muinaismuistoalueeksi (sm). Kaava-alueen pohjoisosille on merkitty kolme aluetta joilla liito-oravan elinpiiriä ei saa heikentää (s-1).

Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuoden 2018 aikana. Tavoiteaikataulun mukaan alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen ajoittuu vuodelle 2019. Talorakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2021. Asemakaavan toteuttaminen on osittain riippuvainen alueen yksityisistä maanomistajista. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää maankäytösopimuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kuntakeskukseen rajautuva Juhlakallion asemakaava-alueella on vanhaa kylämäistä haja-asutusta joka muodostaa viihtyisän ja verrattain luonnonläheisen asuin ympäristön.

Yleiskaavassa ja Heikkilän osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi osoitettu kyläasutus sijoittuu pääasiassa Vanhan Heikkiläntien eli entisen Porkkalantien ympärille. Edelleen hiekkapäällysteisenä ja kapeana säilyneen tien ympäristö on pienimittakaavaista ja maisemaltaan vaihtelevaa sekä suurehkojen puutarhamaisten rakennuspaikkojen ansioista erittäin vehreää.

Suunnittelualueen länsireunalla on laaja, korkeimmillaan 41 metriin Jolkbyn jokilaaksosta nouseva kallioalue. Kuntakeskuksesta päin katsottuna se muodostaa paikoittain jyrkkäreunaisen ja visuaalisesti vaikuttavan kallioseinämän.

3.1.2 Luonnonympäristö

Juhlakallion suunnittelualueen rungon muodostavat kallioselänteet ja niiden väliset laaksot. Korkeimmillaan selänteet ulottuvat 57 metrin korkeuteen ja laaksoalueet alimmillaan viiden metrin korkeuteen merenpinnasta.

Esihistoriallisella ajalla suunnittelualueen ja koko keskusta-alueen on peittänyt Litoniameri yli 40 metriä merenpinnasta ulottuvia lakialueita lukuun ottamatta. Vielä kivikauden loppuvaiheessa meri on ympäröinyt Jolkbystä Masalaan ulottunutta saarta. Sen muinainen rantaviiva on nykyään noin 20 metriä merenpinnan yläpuolella. Vanhin asutus on sijainnut näillä selänteillä ja niiden rinnealueilla.

Entisestä merenpohjasta, jokiuomista tai järvistä muodostuneet savikkolaaksot on otettu viljelyyn 1600- ja 1700-luvuilla.

Vanhan Heikkiläntien varrella on vanhaa pientaloasutusta, joka lomittuu eteläpuolelta avautuvien peltoalueiden laidoille.

Suunnittelualueen länsiosassa on Jolkbyn jokilaaksosta jyrkästi nouseva laaja kallioalue. Se muodostaa erityisesti kuntakeskuksen suuntaan merkittävän maisemaelementin. Alue on huonosti rakentamiseen sopiva ja siksi rakentaminen alueella on vähäistä. Tähän mennessä toteutettu rakentaminen on myös niin matalaa, että se ei kauempaa katsoen ylitä puuston latvuksia ja siten riko kalliometsämaisemaa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Juhlakallion alue on osoitettu kulttuuriympäristöksi Kirkkonummen yleiskaavassa (mi-165) ja Heikkilän osayleiskaavassa (sk). Juhlakallion asemakaava-alueella kulttuuriympäristö muodostuu kahdesta vanhasta kylästä, Jolkbyn ja Heikkilän eli Hindersbyn kylistä, sekä osista kahdesta historiallisesta tiestä, Suuresta Rantatiestä (Vanha Rantatie) ja Porkkalantiestä (Juhlakallion alueella Vanha Heikkiläntie).

Esihistorialliset muinaisjäännökset

Asemakaava-alueelta on tehty irtolöytö (kourutaltoa) vuonna 1922. Lisäksi vuonna 1963 tehdyn inventoinnin yhteydessä löydettiin merkkejä tulentekopaikasta Vanhan Heikkiläntien tieleikkauksessa Ljunghedan kohdalla. Museoviraston syksyllä 2012 tekemässä

inventoinnissa ei tulentekopaikkaa enää havaittu, eikä inventointiraportin mukaan myöskään merkkejä kiinteistä muinaisjäännöksistä saatu. Täten jatkotoimenpiteisiin ei raportin mukaan ole aihetta.

Historialliset tiet

Suuresta Rantatiestä (Kuninkaantiestä) on kirjallisissa lähteissä mainintoja 1300 –luvun lopulta lähtien. Jolkbynjoen yli on johtanut silta viimeistään vuonna 1692. Tie nousi sil-
lan jälkeen Jolkbyn mäelle, missä siitä haarautui Porkkalan tie Tolsan suuntaan. Uu-
denmaan tiepiirin 1994 julkaisemassa Kulttuurihistoriallisten alueiden tiemiljö -
tutkimuksessa Vanha Rantatie on katsottu kuuluvaksi historiallisesti merkittävien ja ar-
vokkaiden tieosuuksien joukkoon. Vanha Rantatie rajautuu varsinaisen kaava-alueen
ulkopuolelle, mutta sen maisemalliset vaikutukset ulottuvat pitkälle kyseessä olevalle
Juhlakallion asemakaava-alueelle.

Porkkalan tie alkoi Jolkbystä, kulki Hindersbyn läpi Tolsaan ja sieltä etelään Porkka-
laan. Porkkalantie toimi postitienä Viroon jo 1600-luvulla. Pietari Brahe laajensi Ruot-
sin valtakunnan postilaitoksen Suomeen vuonna 1638. Brahe mainitsi Porkkalan tien
ensimmäisen kerran vuonna 1640. Ilmeisimmin Porkkalanniemeen on mennyt jonkin-
lainen reitti jo 1500-luvun puolella, mutta se on parannettu tieksi ilmeisesti 1600-luvulla.
Porkkalantie ja Rantatie on merkitty historiallisesti arvokkaiksi teiksi Kirkkonummen
yleiskaavassa 2020.

Kaksi kylää

Juhlakallion kaava-alue muodostuu osista kahdesta vanhasta kylästä, Jolkbystä ja
Hindersbystä (Heikkilä).

Jolkbyn kylä on perustettu 1540. Se sijoittuu Vanhan Rantatien, Kuninkaantien varrelle
nykyisen Jolkbyn kartanon maille. Vanhan Heikkiläntien alkupäässä on Jolkbyn entisille
maille syntyneitä palstatiloja sekä 1900-luvun alkupuolella julkiseen käyttöön rakennet-
tuja rakennuksia, esim. myöhemmin kunnantalona toiminut sairaala.

Heikkilän kylä on perustettu 1475. Se muodostui alun perin neljästä tilasta, Jofs, Knuts,
Bisar ja Teglas. Vanha kylätontti sijaitsi Vanhan Heikkiläntien sivutien, Åminnentien
varrella Juhlakallion kaava-alueen eteläpuolella.

Kylän alueelle on syntynyt käsityöläisten sekä kylän torppareiden ja mäkitupalaisten
rakentamaa mökkiasutusta. Mökkiasutus on säilynyt erityisesti Vanhan Heikkiläntien
varressa. Aivan kaava-alueen eteläpuolella sijaitsi Kirkkonummen ensimmäinen kun-
nallinen kansakoulu, Heikkilän ruotsinkielinen kansakoulu (Hindersby folkskola), joka
aloitti toimintansa 1871. Rakennusta käytettiin vielä vuokra-ajan jälkeen ja se purettiin
vuonna 1973.

Kulttuurimaiseman synty

Keskiajalta 1860 –luvulle Heikkilän alue oli perinteistä maanviljelysyhteiskuntaa, jossa
asutus muodostui kantatiloista, torpista ja mäkituvista. Kuninkaantien ja Porkkalantien
ansioista alueella toimi kestiekivareita ja postireitti.

Lakimuutoksen tuodessa elinkeinonvapauden 1860 –luvulla sekä yhteiskunnallinen
toiminta että elinkeinorakenne lähti kehittymään tällä alueella. Palstoitus toi alueelle
käsityöläisiä, kuten sorvareita, räätäleitä, suutareita, kelloseppiä, leipureita, muurareita,
läkkiseppiä ja seppiä, Lisäksi tiedetään, että alueella asui kättilö, viuluntekijä, satula-
seppä, rakennusmestari, maalari ja kirvesmiehiä. 1900-luvun alussa rakennettu rauta-
tie houkutteli alueelle lisäksi kaupunkilaisia huvila-asukkaita.

Valveutuneiden maanomistajien myötävaikutuksella Jolkbyn alueelle perustettiin posti ja apteekki 1885 ja sairaala 1901, juhlakenttä (Festberget) ja saarnahuone 1924, Heikkilän kylään Åminnen tilan maille koulu 1871 sekä nuorisoseuratalo Ljungheda 1910. Varoja sairaalan rakentamiseen saatiin mm. viljavarastosta, joka lopetti toimintansa, ja ompeluseuroilta, jotka järjestivät arpajaisia ja juhlia

1900-luvun alkupuolelta lähtien Kirkkonummella järjestettiin nk. kulttuurijuhlia. Juhlat järjestettiin usein Jolkbyn Festbergetillä, kuten pitäjän 600-vuotisjuhlien pääjuhla vuonna 1930.

Heikkilän ja Kirkkonkylän vuorovaikutus

Ennen 1860-lukua Kirkkonummen kirkon lähiympäristö muodostui seurakunnan tiluksista. Kirkon ympärille oli rakennettu kirkkotalleja, mutta muutoin alue oli maatalousmaana, peltoina, niittyinä tai seurakunnan työntekijöiden asuintoina. 1860-luvulta lähtien Kirkkonkylään tuli lisäksi pitäjätupa ja kauppoja, sekä rautatieasema 1900-luvun alussa. Maatalous hallitsi kuitenkin edelleen maisemaa.

Yhteiskunnallinen kehitykseen liittyvä rakentaminen Kirkkonummella alkoi 1860-luvulta lähtien pääasiassa juuri Jolkby-Heikkilä-Tolsa-alueella. Alueelle rakennettiin sairaala, posti, koulu ja huvitilat. Maanviljelyyn liittyvän asutuksen lisäksi alueelle syntyi palsta-asutusta, jonne sijoittui käsityöläisiä ja muita vapaita ammatinharjoittajia. Tolsaan rakennettiin rautatieasema.

Porkkalan vuokra-ajan jälkeen Kirkkonkylä on muuttunut merkittävästi. Rakentaminen on ollut vilkkainta 70-luvulla, jolloin nykyinen keskustarakenne lähti kehittymään. Vuokra-aikaa edeltäneeltä ajalta olleet puiset liike- ja asuintalot ovat pääosin hävinneet. Sairaala sekä suuri osa kunnan hallintoa siirtyi Jolkby-Heikkilän alueelta kirkon ympäristöön. Lisäksi rakennettiin mm. koulukeskus ja asuinrakennuksia, sekä kantatie 51. Ripeästä kehityksestä huolimatta maanviljely säilytti asemansa maisemassa.

Vuokra-aika ei muuttanut merkittävästi Heikkilän rakennettua ympäristöä. Vuokra-ajan jälkeen kaavoitetut Heikkilä I ja II asemakaavat kohdistivat uuden asuinrakentamisen ennestään rakentamattomille alueille, eikä vanhan asutuksen alueelle ei ole kohdistunut erityisiä rakentamispaineita.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 rakennuslainsäädännön nojalla suojelluiksi tai suojeltavaksi tarkoitetuiksi kohteiksi on Juhlakallion alueelta osoitettu seuraavat rakennukset:

- Falkenberg,
- Botbacka entinen sairaala myöhemmin kunnantalo
- Ljungheda nuorisoseuratalo.

Heikkilän osayleiskaavassa on näiden lisäksi 10 rakennusta merkitty suojeltavaksi, paikallisesti merkittäväksi kohteeksi.

Villa Falkenberg on kuulunut Jolkbyn tilaan ja erotettu perinnönjaossa. Se sijaitsee Jolkbyn tilakeskuksen alapuolella Rantatien toisella puolella. Huvila on rakennettu 1890-luvulla uusrenessanssin tyyliin. Talossa on ollut leipomo ja paperikauppa.

Botbacka, entinen sairaala ja myöhemmin kunnantalo rakennettiin vuonna 1901 ja se on savirunkoinen. Rakennusta on pidennetty 1936. Pihan puolella (nyk. pääsisäänkäynti) olleet kaksi harjakattoista poikkipäätä on myöhemmin korvattu pulpettikattoisilla ulokeikkunoilla.

Ljunghedan piirsi arkkitehti Eliel Saarinen vuonna 1906 perustetulle Mellersta Kyrksläotts ungdomsförening -yhdistykselle. Se vihittiin käyttöön 1910. Rakennus on jugend-tyylinen ja se on säilyttänyt lähes alkuperäisen ulkonäkönsä.

Paikallisesti merkittävät rakennukset

Kirkkonummen rakennuskulttuuri- ja kulttuurimaisema-selvityksessä sekä Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa on luetteloitu lisäksi muita historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäviä rakennuksia (liite 6). Paikoittain myös uudempi, erityisesti 1950-luvun ja 1960-luvun vaihteen rakennuskanta sopeutuu puutarhamaiseen rakentamiseen ja on paikoittain merkittävä osa kulttuurimaisemakokonaisuutta ja paikallista identiteettiä.

Ennen Porkkalan vuokrakauden alkua (1944) rakennetut sekä osa 1950- ja 1960-luvuilla rakennetuista rakennuksista inventoitiin kesällä 2007. Inventoinnin yhteydessä tutkittiin rakennusten rakennushistoriallisen, historiallisen ja maisemalliset arvot. Arviointikriteereinä käytettiin harvinaisuutta, edustavuutta, alkuperäisyyttä, kokonaisuuksien muodostamista, historiallista ja ajallista kerrostuneisuutta sekä sopeutuvuutta luontoon ja muuhun rakennuskantaan. Heikkilän osayleiskaavassa 10 paikallisesti merkittävää rakennusta on merkitty suojeltavaksi.

Palvelut

Suunnittelualueen vieressä Heikkiläntorilla toimii kaksi päiväkotia, joista toinen on yksityinen ja toinen kunnallinen päiväkotia. Ljunghedan nuorisoseurantalolla toimii lisäksi pieni yksityinen päiväkotia. Torilla sijaitsee myös elintarvikekioski. Muut kunnalliset ja kaupalliset palvelut, kuten päivittäistavarakauppa, sijaitsevat kuntakeskuksessa. Koulu- ja osalta alue kuuluu Heikkilän koulun, Kirkkoharjun koulun ja Winellska skolanin piiriin.

Kunnan kuvataidekoulun opetustilat sijaitsevat vanhassa puurakennuksessa Vanhan Heikkiläntien varrella. Tämän eteläpuolelle sijoittuu yksityisen säätiön omistama, asuntoja vanhuksille vuokraava Mikaelgården.

Työpaikkoja alueella on vain muutama kuvataidekoulussa, päiväkodissa ja elintarvikekioskissa.

Virkistys

Alueella olevat laajat kallioalueet toimivat alueen virkistysalueina joihin on muodostunut polkuja. Heikkiläntorin kerrostalojen eteläpuolella on leikkipaikka lapsille. Alueella sijaitsee Heikkilän pallokenttä, joka toimii jalkapalloseurojen harjoitus- ja pelikenttänä.

Liikenne

Vanha Heikkiläntie on alueen ajoneuvoliikenteen pääväylä. Kaikki alueen tiet, Heikkiläntietä lukuun ottamatta, ovat yksityisteitä. Kaavoituksen yhteydessä on käynnistetty alueen katujen yleissuunnittelu.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniset verkostot ilmenevät selostuksen liitteeltä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Vuonna 2017 tehdyssä liito-oravaselvityksessä havaittiin jälkiä liito-oravasta kaava-alueen pohjoisosassa. Alueen eteläosassa Länsiväylän ja Rantaradan melu aiheuttavat ympäristöhäiriöitä alueella.

3.1.4 Maanomistus

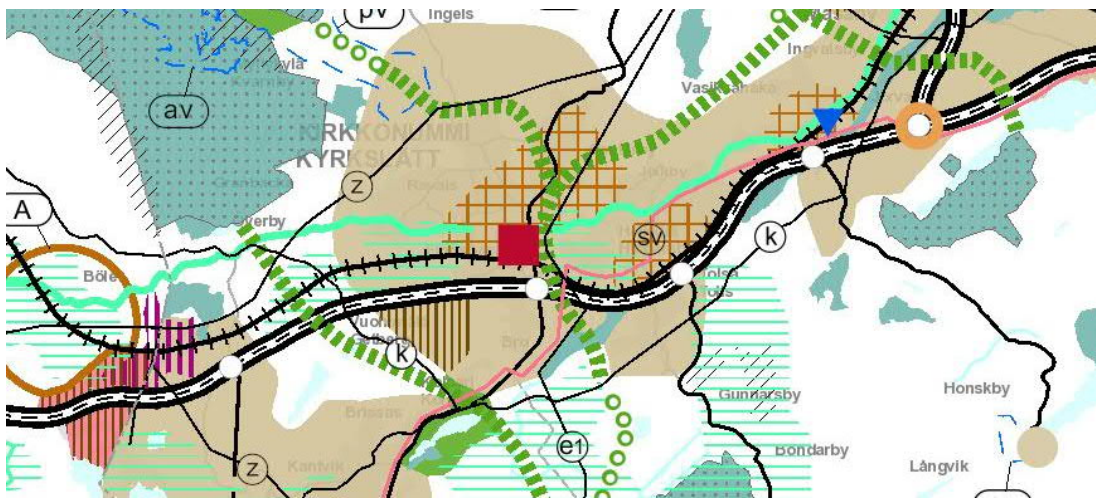
Maanomistus on esitetty liitekartalla.

3.2. Suunnittelutilanne

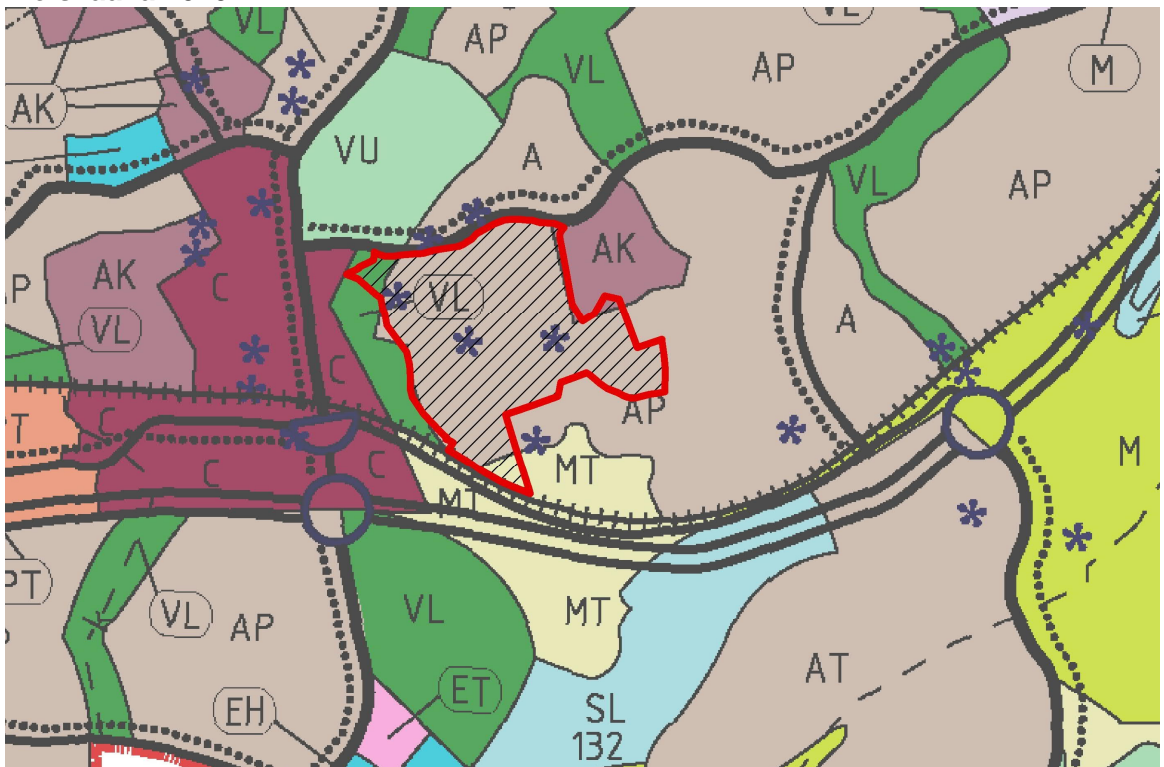
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Vuonna 2014 vahvistetussa Uudenmaan 2. vaiheen maakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Alueen poikki kulkee siirtoviemäriyhteys. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö –ominaisuusmerkintä.



Kuva 1. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä

Yleiskaava 2020

Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Heikkilän osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 3.4.2009. Osayleiskaavassa alue on pääosin osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO), palvelurakennusten alueeksi (P) sekä virkistysalueiksi (VL ja VU).

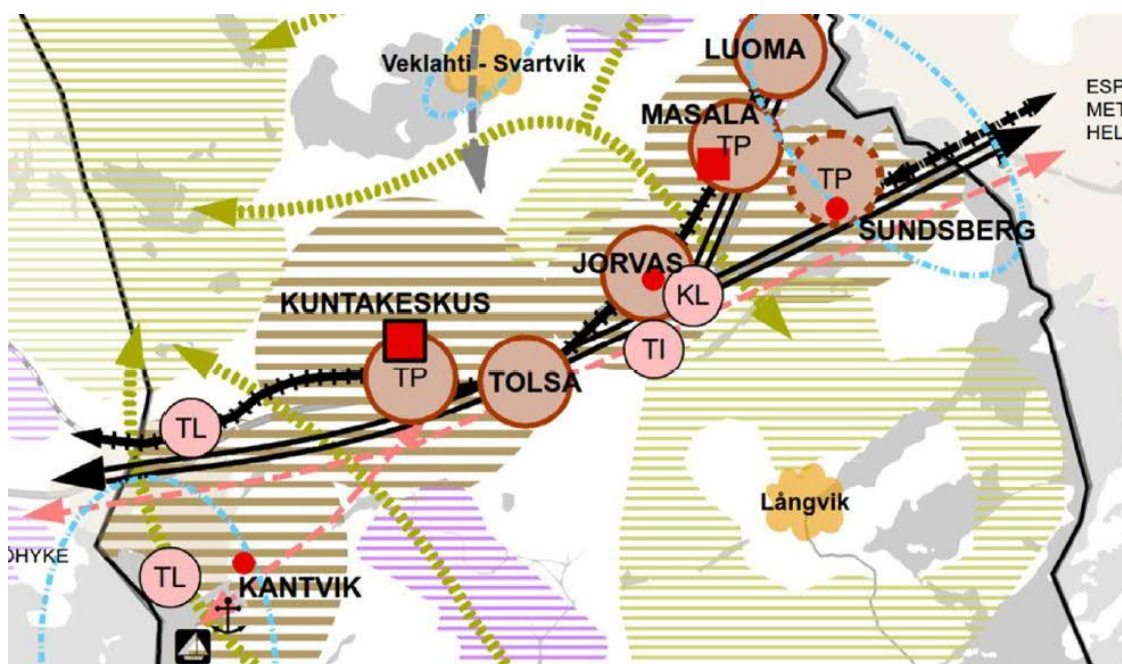
Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- Heikkilä I asemakaava, joka on vahvistettu 5.3.1974. Osa korttelista 1 (Ap) sekä Heikkiläntien katualue.
- Kirkkolaakson asemakaava (lainvoimainen 10.8.2007). Lähivirkistysalueita (VL).

Maakäytön kehityskuva

Kunta on teettänyt koko kunnan maankäyttöä koskevan kehityskuvan (Pöyry Finland Oy), joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1.9.2014. Maankäytön kehityskuva on kunnan kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma, jolla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kehityskuvalla pyritään pitkän aikavälin linjaratkaisujen tekemiseen yhdyskunnan rakenteellisissa kysymyksissä. Näitä ovat mm. yhdyskuntarakenteen toimivuus, lisärakentamisen sijoittumisperiaatteet, keskus- ja palveluverkon suunnittelu, liikenteen järjestelyt sekä yhdyskunnan viherrakenteen kehittäminen.



Kuva 2. Ote Kirkkonummen maankäytön kehityskuvasta 2020.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

Väestösuoja

Suunnittelualueella väestösuojat on toteutettu kiinteistökohtaisesti.

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Yleisesti voidaan todeta, että Juhlakallion asemakaavan tavoiteasettelu on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Tavoiteltu maankäyttö eheyttää Kuntakeskuksen lähialueita sijoittamalla sinne uusia asumismahdollisuuksia hyvien joukkoliikenneyhteyksien tuntumassa. Liikealue ja rautatieasema sijaitsevat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Sekä junien että linja-autojen vuorotiheys eli joukkoliikenteen palvelutaso Kirkkonummen kuntakeskukseen ja pääkaupunkiseudun suuntaan on hyvä.

Asuntorakentaminen sijoittuu raideliikenteen ja Kirkkonummen aseman vaikutuspiiriin. Näin alueen maankäyttö toteuttaa myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavan tarkoituksena on asutuksen tiivistäminen Kuntakeskuksen lähialueella ottaen huomioon Heikkilän kulttuuriympäristön ja paikallishistorian. Asukasmäärän lisääminen Kuntakeskuksen lähialueella tukee meneillään olevaa kuntakeskuksen kehittämistä sekä valtakunnallisia tavoitteita asemanseudun asukasmäärän lisäämisestä.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat pääkevytliikenneyhteyksien osoittaminen paikallisiin tarpeisiin, kuten yhteydet kuntakeskuksen palveluihin. Lisäksi ratkaistavaksi tulee Vanhan Heikkiläntien ja Vanhan Rantatien risteysalueen parantaminen, sekä Heikkilän pallokentän paikoitus.

Alkuvuonna 2016 pantiin vireille Juhlakallion asemakaavaan liittyvä vesihuollon yleissuunnitelman laatiminen. Se sisältää myös alueen hulevesisuunnitelman. Samaan aikaan pantiin vireille myös alueen katujen ja pysäköintialueiden yleissuunnitelma. Suunnitelmat on laatinut Sweco Oy. Ne valmistuivat vuonna 2017.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavaprosessin vaiheet ilmenevät kohdasta 2.1 ja kansilehdeltä.

Juhlakallion asemakaavahanke sisältyy Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan 2017–2021, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.12.2016 (§ 126).

Mikäli kaavahankkeen toteuttaminen tuo alueen maanomistajille merkittävää taloudellista hyötyä, kunta solmii heidän kanssaan maankäyttösopimukset asemakaavaehdotuksen valmistuttua.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 19.4.2013 kunnan ilmoituslehdissä ja kunnan kotisivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen tavoiteaikataulu ja vuorovaikutustilaisuudet ilmenevät OAS:sta. Asemakaavan ehdotuksen ollessa nähtävillä järjestetään asukastilaisuus. Kuntalaisilla ja kaikilla, joiden elin- ja toimintaympäristöön kaavalla on vaikutusta, on tuolloin mahdollisuus antaa palautetta nähtävillä olon aikana. Lisäksi kaavanlaatija voi olla suoraan yhteydessä. Yhdyskuntatekniikan lautakunta on hyväksynyt OAS:n 21.3.2013 (§ 26).

Kaavaehdotus käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 25.8.2016 ja kunnanhallitus päätti 12.9.2016 asettaa ehdotuksen MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 10.10 – 11.11.2016. Kaavaehdotus esiteltiin alueen maanomistajille ja asukkaille asukastilaisuudessa Kirkkonummen kunnantalolla 26.10.2016. Nähtävillä olon aikana saatiin ehdotuksesta 24 lausuntoa ja ehdotuksesta jätettiin 12 muistutusta. Saadun palautteen takia päädyttiin laatimaan tarkistettu ehdotus, joka asetetaan uudestaan nähtäville

Kuntatekniikan lautakunta käsitteli tarkistetun ehdotuksen 15.2.2018 ja kunnanhallitus päätti 12.3.2018 asettaa Juhlakallion tarkistetun ehdotuksen nähtäville. Tarkistettu ehdotus oli nähtävillä 23.4 – 25.5.2018. Tarkistettu kaavaehdotus esiteltiin alueen maanomistajille ja asukkaille asukastilaisuudessa Kirkkonummen kunnantalolla 15.5.2018. Nähtävillä olon aikana saatiin ehdotuksesta 14 lausuntoa ja ehdotuksesta jätettiin 6 muistutusta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa pidettiin 3.11.2017 neuvottelu, jossa sovittiin liito-oravan elinpiirin rajauksesta ja merkitsemisestä kaavakartalle.

Museoviraston edustajan Teija Tiitisen kanssa pidettiin neuvottelu ja maastokäynti Jolkbyn historiallisella kyläpaikalla 21.11.2017.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on asutuksen tiivistäminen Kuntakeskuksen lähialueella ottaen huomioon Heikkilän kulttuuriympäristön ja paikallishistorian. Asukasmäärän lisääminen Kuntakeskuksen lähialueella tukee meneillään olevaa kuntakeskuksen kehittämistä sekä valtakunnallisia tavoitteita asemanseudun asukasmäärän lisäämisestä.

Liikenneverkoston osalta keskeisimmät tavoitteet ovat pääkevytliikenneyhteyksien osoittaminen paikallisiin tarpeisiin, kuten yhteydet kuntakeskuksen palveluihin. Lisäksi ratkaistavaksi tulee Vanhan Heikkiläntien ja Vanhan Rantatien risteysalueen parantaminen, sekä Heikkilän pallokentän paikoitus.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen vanha rakennuskanta ja ympäristö asettavat sen rakentamiselle haasteita varsinkin Vanhan Heikkiläntien varrella. Tehokkaampi rakentaminen ei sijoitu aivan Vanhan Heikkiläntien varteen, joten tien varren ympäristö ja ilme säilyy.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

Suunnitteluprosessin aikana ei laadittu vaihtoehtoisia asemakaavaehdotuksia, tosin suunnittelun aikana on tutkittu erilaisia vaihtoehtoisia ratkaisuja uudisrakentamisen toteuttamiseksi. Keskeisenä haasteena on ollut alueen kylämaisen ympäristön säilyttäminen.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Kuntakeskuksen välittömässä läheisyydessä sijaitseva suunnittelukohde tarjoaa asumiselle, virkistykselle ja vapaa-ajanvietolle hyvät lähtökohdat. Mikäli alueen rakennukset toteutetaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina ja ympäristörakentaminen tehdään laadukkaasti, vahvistavat ne myönteisinä seikkoina ihmisten suhtautumista alueeseen.

Olemassa olevat, toimivat ajoneuvo- ja kevytliikenneyhteydet on säilytetty pitkälti muuttumattomina. Vanhan Heikkiläntien linjaus säilyy muuttumattomana. Tien liittyminen Vanhaan Rantatiehen on suunniteltu, Heikkilän osayleiskaavan mukaisesti, nykyistä liittymää pohjoisemmaksi. Uuden liittymän kohdalla maasto on loivempaa, joten paikalle voidaan rakentaa liikenneturvallisuuden kannalta parempi liittymä.

Heikkilän pallokentän länsipuolelle on suunniteltu pysäköintialue (LP), jolle pallokentän käyttäjät ja viereisen Ljunghedan nuorisoseurantaloon käyttäjät voivat pysäköidä.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa on otetta huomioon lähiympäristö. Laadittavan hulevesiselvityksen perusteella saadaan tarkempaa tietoa alueen pintavesien käsittelyä varten. Suuria muutoksia alueen ilman laatuun ja ilmastoon ei asemaakaavan muutoksella ole.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen kasvillisuutta on inventoitu Heikkilän osayleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2002. Alueella ei ole tiedossa erityisiä suojeltavia lajeja. Liito-oravien esiintymistä alueella kartoitettiin vuonna 2017, silloin alueelta tehtiin havaintoja liito-oravien esiintymisestä. Selvityksen perusteella kaavakartalle on merkitty alueet, joilla liito-oravan elinedellytyksiä ei saa heikentää. Vuonna 2002 tehdyn liito-oravakartoituksessa mainitut liito-oraville soveltuvat metsiköt sijoittuvat asemakaavassa pääosin virkistysalueille. Alueella kartoitettiin lepakoiden esiintyminen kesän 2016 aikana. Kaava-alueella tehtiin muutama havainto lepakoista, mutta selvityksessä ei ehdotettu merkin-
töjä kaavakartalle

Alueen kallioalueet säilyvät nykytilan mukaisina. Alueet toimivat virkistysalueina mahdollistaen myös eläinlajeille monimuotoisemman ympäristön.

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

Suunnittelualueen sisäistä kunnallisteknistä rakentamista lukuun ottamatta, ei alueen käyttöönotto aiheuta merkittäviä lisäkustannuksia. Alue on liitettävissä rakennettuihin kunnallistekniikan verkostoihin. Alue sijaitsee Kuntakeskuksen vieressä hyvien joukko-liikenneyhteyksien äärellä (esim. linja-autot ja junat), myös kevytliikenneyhteydet lähiympäristöön ovat kunnossa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueen asemakaavamääräyksillä sopeutetaan uudisrakentaminen kyläkuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**5.1 Kaavan rakenne**

Kaavan tavoitteena on eheyttää Kirkkonummen kuntakeskuksen lähialueen yhdyskuntarakennetta samalla elävöittäen sitä asukasmäärän noustessa. Kaava-alue kuuluu voimassaolevassa maakuntakaavassa tiivistettävään taajama-alueeseen ja on asemansuhteena sekä seudullisena että kunnan tasolla strategisesti tärkeä, tiivistettävä alue. Tavoitteena on kunnioittaa Heikkilän puutalovaltaisen kyläalueen kulttuuri- ja paikallishistoriallisia arvoja täydennysrakentamisessa. Kaavan pääliikenneväylänä toimii, alueen läpi kulkeva historiallinen tie Vanha Heikkiläntie jonka linjaus säilyy Vanhan Rantatein liittymää lukuun ottamatta entisellään. Kaava-alueen rakennuskanta on pientalovaltaista.

Juhlakallion asemakaava on laadittu Heikkilän osayleiskaavan mukaisesti, asemakaavaehdotus poikkeaa kuitenkin muutamassa kohdassa osayleiskaavasta. Huomattavimmat poikkeamat ovat:

- Vanhan Rantatien ja Heikkiläntien risteyksen kohdalla ollut palvelurakennusten alue (P) on asemakaavassa merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK, 745). Kirkkonummen palveluverkkoselvityksen mukaan palvelutontista tällä alueella ei ole tarvetta.
- Vanhan Heikkiläntien ollut palvelurakennusten alue (P), jossa nykyisin sijaitsee ikäihmisten asuntoja (Mikaeligården) sekä rivitalo ja vanhassa puurakennuksessa toimiva kuvataidekoulu, on asemakaavassa merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A, 734). A-merkintä vastaa paremmin toteutunutta maankäyttöä, kaavamääräyksen mukaan rakennukseen jossa kuvataidekoulu toimii voi myös sijoittaa työ- ja palvelutiloja.
- Vanhan Heikkiläntien liittymä Vanhalle Rantatielle on asemakaavassa piirretty etelämmäksi, lähempänä nykyistä liittymää. Osayleiskaavassa esitetyn linjauksen kohdalle on merkitty alue jolla ei saa heikentää liito-oravan elinolosuhteita sieltä teytyjen liito-oravahavaintojen takia.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 39 ha. Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 35 700 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	noin 2800 k-m ²
Asuinrakennusten korttelialue (A)	noin 6700 k-m ²
Asuinpientaloille korttelialue (AP)	noin 2800 k-m ²
Erillispientaloille korttelialue (AO)	noin 21000 k-m ²
Palvelurakennusten korttelialue (P)	noin 2400 k-m ² .

Aluetehtokkuus kaava-alueella on noin $e=0,09$. Asuinkerrostalojen (AK) korttelialueella korttelitehtokkuus on $e=0,43$. Asuinrakennusten (A) korttelialueella korttelitehtokkuus on $e=0,23$, asuinpientalojen (AP) korttelialueella korttelitehtokkuus on $e=0,15$ ja erillispientalojen (AO) korttelialueilla korttelitehtokkuus on $e=0,17$.

Asemakaavan toteutuessa alueelle tulisi noin 400 uutta asukasta. Yhteensä kaava-alueelle muodostuu noin 60 uutta pientalon rakennuspaikkaa. Erillispientalojen alueella (AO) pääsääntöisesti uusien asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeus on 180 k-m².

Kaavassa on käytetty seuraavaa mitoitusta pysäköinnin järjestämisen osalta:

A- ja AK-kortteli:	1 ap / 80 k-m ² , vähintään 1 ap / asunto Erityisryhmien asuintila 1 ap / 150 k-m ² . Erityisryhmien kerho- ja yhteistila 1 ap / 100 k-m ² . Julkiset palvelut 1 ap / 100 k-m ² , työtilat 1 ap / 50 k-m ² .
AP-kortteli:	2 ap / asunto.
AO-kortteli:	2 ap / asunto, työ- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m ² .
P-kortteli:	Palvelu- ja toimistotila 1 ap / 50 k-m ² . Myymälätila 1 ap / 20 k-m ² . Julkiset palvelut 1 ap / 100 k-m ² .

5.1.2 Palvelut

Alueelle on osoitettu yhteensä noin 2400 k-m² rakennusoikeutta palvelurakennusten korttelialueille kortteleihin 702 ja 736. Suurin osa kaavakartalla osoitetusta rakennusoikeudesta on jo toteutunutta rakennusoikeutta ja uutta rakennusoikeutta on alueelle osoitettu noin 500 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kirkkonummen kunta on asettanut korkeat laatuvaatimukset uuden asuntoalueen toteuttamiselle. Juhlakalliosta halutaan vetovoimainen ja vireä kylämäinen alue, jossa uusi rakennuskanta tukee ja vahvistaa olemassa olevaa puutalojen muodostamaa kyläkuvallisesti arvokasta aluetta. Tavoitteena on kunnioittaa ympäristön arvokasta kulttuurihistoriallista luonnetta alueen täydennysrakentamisessa. Sen vuoksi asemakaavassa on pyritty sopeuttamaan uusi rakentaminen maisemallisesti, kaupunkikuvallisesti, mittakaavallisesti ja ulkoasultaan olemassa olevaan kyläkuvallisesti arvokkaaseen puutalovaltaiseen rakennuskantaan. Rakennetun ympäristön laatua ja ominaispiirteitä koskevia määräyksiä on annettu asemakaavan määräyksissä. Yleisissä määräyksissä määrätään uuden rakentamisen ulkoasusta, kuten julkisivujen ja katon ominaisuuksista ja väreistä. Näitä ominaisuuksia ovat esimerkiksi kattomuoto ja -kulma sekä julkisivumateriaali. Alueen luonteen, rakentamistavan sekä rakentamismateriaalien ekologisen

kestävyyden kannalta puujulkisivujen lisäksi asuinrakennusten (A) ja asuinkeuhkalojen (AK) korttelialueiden rakennusten runkorakenteiden tulee olla puuta.

Kaavaehdotus edistää joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvua ja siten palvelutason parantamista. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös autottoman elintavan.

Kaava-alueen kevyen liikenteen verkosto on suunniteltu siten, että se liittyy mahdollisimman hyvin olevaan verkostoon. Vanhan Heikkiläntien varrelle on koko matkalle suunniteltu kevyen liikenteen yhteys. Paikallisella tasolla yhteydet kuntakeskuksen suuntaan paranevat alueen eteläreunassa kulkevan kevyen liikenteen kadun myötä. Seudullisen pääpyöräilyverkon yhteyden sijoittamista alueelle tutkittiin asemakaavaehdotuksen suunnittelun aikana sekä katujen yleissuunnittelussa. Katujen yleissuunnittelussa todettiin yhteyden mahtuvan tiukasti mitoitettuna rautatiealueen ja sen pohjoispuolella sijaitsevien kiinteistöjen alueelle. Tämä koettiin varsinkin kaava-alueen itäpuolella olevan Tolsanmäen kaava-alueen maanomistajien kannalta kohtuuttomaksi ratkaisuksi. Näin ollen Liikenneviraston kanssa neuvoteltiin pääpyöräilyreitien sijoittamisesta väliaikaisesti rantaradan ja Länsiväylän väliselle alueelle, jossa kulkee jonkin matkaa vanha tien pohja. Pääpyöräilyreitti poistuu alueelta, kun kaupunkiradan lisäraiteita aletaan rakentaa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkeuhkalojen korttelialue (AK)

Asemakaava muodostuu yksi uusi AK-korttelialue kortteliin 745. Kortteliin saa sijoittaa yhden kolmekerroksisen sekä yhden nelikerroksisen asuinrakennuksen. Tontin lounaisnurkkaan, mahdollisimman kauas viereisistä kaduista, on merkitty leikki- ja oleskelualue (le). Rakennukset on toteutettava puurunkoisina ja puuverhoiltuna, rakennusten kattomuoto on joko harja- tai pulpettikatto. Rakennusten julkisivun on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennuksissa on oltava julkisivusta selvästi erottuvat räystäät. Luhtikäytäviä ja vain pohjoiseen avautuvia asuntoja ei saa rakentaa.

Rakennuksen asuntojen huoneistoalasta yhden huoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 40%. Yhden huoneen asuntojen keskimääräinen huoneistoala on oltava vähintään 30 h-m².

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavalla muodostuu kaksi uutta A-korttelialuetta kortteleihin 734 ja 737. Kortteleihin saa sijoittaa enintään kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Korttelissa 734 on rakennusoikeus toteutettava tontin sisällä vähintään kahtena erillisenä rakennusmassana, jotta korttelialueen rakennukset sopisivat paremmin ympäröivien rakennusten mitatakaavaan. Rakennuksia ei saa toteuttaa luhtikäytävällä, jotta rakennusten ulkoasu sopeutuisi paremmin ympäröivän rakennuskannan tyyliin.

Rakennusten kattomuoto on harjakatto kaltevuudella 1:2,5 ja 1:4 välillä. Asuinrakennusten korttelialueen sisällä on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa. Rakennuksen pääjulkisivumateriaali puuverhous, joka on toteutettava pinnaltaan yhtenäisenä. Rakennusten julkisivujen väriytyt tulee toteuttaa kaavamääräysten mukaisesti. Korttelialueen rakennusten runkorakenteiden tulee olla puuta.

A-korttelialueilla on sallittua rakentaa asuntoja erityisryhmille, kerho- ja yhteistiloineen. Erityisryhmillä tarkoitetaan ensisijaisesti ikäihmisiä. Alueella on jo Mikaeligårdenin sää-

tiön vuokraamia asuntoja ikäihmisille. Kaava sallii tällaisen toiminnan jatkamisen, vaikkakin alue ei jyrkkäpiirteisen maaston takia ole soveliaain alue tällaiselle toiminnalle.

Tonttien piha-alueiden leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet on suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Asemakaavalla mahdollistetaan asuinpientalojen korttelialueiden muodostuminen kortteleihin 732 ja 744. Tontille saa rakentaa kaavakartalle merkityn määrän yksiasuntoisia, enintään 180 k-m² suuruisia, pientaloja. Asuntoa kohti saa rakentaa 70 k-m² talousrakennuksia.

Rakennusten kattomuoto on harjakatto kaltevuudella 1:2,5 ja 1:4 välillä. Rakennusten julkisivujen värytys tulee toteuttaa kaavamääräysten mukaisesti. Kyläkuvallisesti arvokkaan alueen keskeisellä paikalla sijaitsevassa korttelissa 744 rakennusten pääjulkisivumateriaali on puuverhous.

Korttelissa 744 oleva suojeltavaksi merkittyä rakennusta saa laajentaa rakennusoikeuden ja rakennusalan puitteissa. Korttelissa 744 autojen pysäköintipaikkoja ei saa kyläkuvallisista syistä toteuttaa yhtenäisenä pysäköintialueena ja pysäköintipaikat tulee toteuttaa kaavamääräysten mukaisesti.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavalla mahdollistetaan erillispientalojen korttelialueiden muodostuminen kortteleihin 701, 702, 731-733, 735, 737-744 ja 746.

Jotta uudet erillispientalot sopeutuisivat kaupunkikuvallisesti, mittakaavallisesti ja ulkoasultaan olemassa olevaan kyläkuvallisesti arvokkaaseen puutalovaltaiseen rakennuskantaan, on rakennusten kattomuoto harjakatto ja pääjulkisivumateriaali puuverhous. Alueen luonteen kannalta rakennusten runkorakenteiden toteuttaminen puisina on toivottavaa. Tontin asuinrakennuksen rakennusoikeus on enintään 180 k-m² ja tontille saa rakentaa yhden asunnon, mikäli asemakaavakartalle ei ole toisin merkitty. Lisäksi asuntoa kohti saa rakentaa syytinkirakennuksen (sivu-asunto) 50 k-m² sekä 70 k-m² talousrakennuksia. Syytinkirakennusta ei saa lohkoa omaksi kiinteistöksi. Yli 2000 m²:n tonteille voi lisäksi rakentaa erillisiä työ- ja toimistotiloja enintään 50 k-m². AO-korttelialueiden korkein sallittu tehokkuusluku on $e=0,20$, jotta kaavan sallima rakennusoikeus $(180+50+70=300)$ voi rakentaa kokonaisuudessaan on tontin oltava vähintään 1500 m².

Alueen vanhoille tonteille on esitetty lisärakentamista seuraavan mitoituksen mukaisesti. Yli 2000 m² kokoisilla tonteilla on mahdollista rakentaa kaksi asuntoa (2as).. Yli 5000 m²:n tonteille on mahdollista rakentaa kolme asuntoa (3as) ja yli 7500 m²:n tonteille on sallittu rakentaa neljä asuntoa (4as). Kaavamääräyksen mukaan tontit voi myös jakaa MRA:n 37 §:stä ilmenevän oikeusohjeen mukaisesti.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Asemakaavalla mahdollistetaan palvelurakennusten korttelialueiden muodostuminen kortteleihin 702 ja 736.

Korttelissa 702 on Ljunghedan nuorisoseurantalo, joka on merkitty suojeltavaksi. Kaavakartalle on merkitty rakennusala 100 k-m².n talousrakennukselle tontin itänurkkaan jossa aikaisemmin on sijainnut talousrakennus. Korttelin pohjoisosassa on Heikkiläntien päässä olevalle kioskille merkitty rakennusala ja rakennusoikeus 50 k-m².

Korttelissa 736 on, alun perin sairaalaksi rakennettu entinen kunnantalo joka on merkitty suojeltavaksi. Korttelialueelle on, nykyisen talousrakennuksen kohdalle merkitty rakennusala jonka rakennusoikeus on 500 k-m².

5.3.2 Muut alueet

Puistot ja virkistysalueet (VL, VP, VU)

Vanhan Heikkiläntien ja Vanhan sairaalantien risteyksen kohdalle merkitty puisto (VP) rakennetaan niin, että se toimii samalla hulevesien viivytysaltaana. Puistoon on myös sijoitettu jätteiden keräilyä varten varattu alueen osa (ekopiste) sekä sähkönjakelun puistomuuntamo.

Korttelin 744 itäpuoleinen niittymäisenä säilytettävä laaksossa sijaitseva lähivirkistysalue (VL/n) on osa Heikkilän osayleiskaavassa esitettyä näkymäakselia yhdessä vie-reisessä Tolsanmäen asemakaavassa esitettyjen lähivirkistysalueiden (VL/n) kanssa. Näin ollen alueiden niittymäinen luonne tulee säilyttää maiseman ja näkymien vuoksi. Puiston pohjoisosassa on merkitty ohjeellinen leikkipaikka.

Suunnittelualueella sijaitsevat kallioalueet on pääasiassa merkitty lähivirkistysalueiksi (VL) noudattaen Heikkilän osayleiskaavan viheraluerakennetta. Kallioalueille ei ilman suuria maastoleikkauksia ole mahdollista rakentaa nykyisten esteettömyysvaatimusten mukaisia kulkureittejä. Suuret leikkaukset verottaisivat kohtuuttomasti kallioluontoa ja maisemaa, jolloin virkistysalueen tarkoituksenmukaisuus kärsisi. Näin ollen maastossa olemassa olevia reittejä on tarkoitus ylläpitää puistopolkuina, joita ei ole tarkoitus rakentaa maastoon.

Lähivirkistysalueelle Tohtorinpolun eteläpuolelle, Kirkkolaaksopuistoon rajautuen on merkitty paikka jo rakenteilla olevalle koirapuistolle (vkp).

Heikkilän pallokenttä on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Alueella on jalkapallokenttä, kentän huoltorakennukselle on merkitty rakennusala, jonka rakennusoikeus on 100 k-m².

Katualueet

Vanha Heikkiläntie on kaava-alueen pääkatu, historialliseksi tieksi merkityn kadun linjaus on pääosin säilytetty. Kadun liittymä Vanhalle Rantatielle on siirretty pohjoisemmaksi, jolloin voidaan rakentaa liikenneturvallisempi liittymä. Vanhan Heikkiläntien varteen on suunniteltu rakennettavaksi jalkakäytävä.

Liikennenopeuksien hallitsemiseksi ja läpikulun ehkäisemiseksi Vanhalle Heikkiläntielle on suunniteltu hidaskatuosuus (hk) ja osittainen linjaus Tohtorinaukion yli, jossa voidaan pintarakenteilla hillitä nopeuksia. Tien katkaisu läpiajoliikenteeltä jätetään mahdolliseksi tulevaisuudessa.

Kaavaehdotuksen laatimisen aikana on viety eteenpäin alueen kunnallisteknistä yleissuunnittelua. Näin ollen ehdotuksessa on otettu huomioon mm. katujen tilatarpeet ja niiden rakennettavuus.

Kaavaehdotuksessa on määrätty, että alueen katujen luiskat saavat sijaita tonteilla, jolloin katualueita on voitu pitää mahdollisimman kapeina ja kadunvarsille ei synny hoitamattomia alueita.

Uusien ja täydennettävien pientaloalueiden (AO, AP) liikenne on pääasiassa pyritty hoitamaan Vanhan Heikkiläntieltä erkanevien tonttikatujen kautta, jolloin uusien liittymien määrä Vanhalla Heikkiläntiellä on saatu pysymään vähäisinä.

Aukio- ja pysäköintialueet

Tohtorinaukio toimii liikenteellisenä solmukohtana Tohtorinpolun kevyen liikenteen kadun sekä Vanhan Heikkiläntien ja Vanhan sairaalantien risteyskohdassa. Aukion visuaalisen ilmeen tulee olla viihtyisä ja vetovoimainen, mikä tarkoittaa mm. laadukkaiden materiaalien käyttämistä. Alue on suunniteltava ja rakennettava siten, että se materiaaleiltaan ja ilmeeltään sopii vanhaan kulttuurimaisemaan.

Heikkilän pallokentän pohjoispuolelle on merkitty yleinen pysäköintialue (LP) pallokentän pysäköintiä varten. Pysäköintialuetta voidaan käyttää myös viereisen Ljunghedan nuorisoseurantalonsäköintiä varten.

Kävely- ja pyöräily-yhteydet

Asemakaavan toteuttaminen parantaa alueen kävely- ja pyöräily-yhteyksiä nykyisestä. Erityisesti paikallisen tason itä-länsi-suuntainen yhteys kuntakeskuksen ja Tolsan aseman välillä sujuvoituu radan varteen suunnitellun uuden suuremman yhteyden vuoksi.

Kirkkolaakson alueen Kirkkoherranpolusta on suunniteltu kävely- ja pyöräily-yhteys Vanhan sairaalantiestä Äminnentielle ja edelleen Vanhalle Heikkiläntielle, joka myös parantaa itä-länsi suuntaisia yhteyksiä.

Tohtorinpolku, joka on kävelyn- ja pyöräilyn pääyhteys kuntakeskuksesta Heikkilän alueelle, on osittain merkitty kaduksi. Yhteys kulkee Tohtorinaukion kautta. Aukiolle on suunniteltu sijoitettavaksi penkkejä, joilla on mahdollisuus levätä.

Kaikkia kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ei kumpuilevan maaston takia ole mahdollista rakentaa suositeltavien esteettömyystavoitteiden mukaisina.

Estlink 1 sähkökaapeli

Asemakaavan alueella, Kirkkolaakson puistossa, sijaitsee Fingrid Oyj:n 150 kV Estlink 1 sähkökaapeli. Kiinteistöistä on lunastettu 7 metriä leveä käyttöoikeuden supistus kaapelialueelle. Lunastetulle kaapelialueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Kaapelialue tulee pitää puuttomana. Kaapelialueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa eikä se saa aiheuttaa vaaraa kaapelin käytölle ja kunnossa pysymiselle. Kaapelialueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla esim. tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen.

Estlink 1 sähkökaapelialue on osoitettu asemakaavassa 7 metriä leveällä merkinnällä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Osittain kaapelialueelle on piirretty jalan- kululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, Falkenberginpolku, vuonna 2016 Fingridin kanssa sovitun mukaisesti.

Kaavan vaikutukset

Arvioinnissa on hyödynnetty ja hyödynnetään kaavaselostuksen alussa mainittua lähtötietoaineistoa (ks. luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde- materiaaleista). Ympäristövaikutuksia arvioidaan aiemmin laadittujen selvitysten pohjalta.

Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

Maiseman perusrakenne, jossa rakentaminen sijoittuu rinnealueille, säilyy pääsääntöisesti edelleen. Suurmaisemassa erottuvat Juhlakallion, Kuutamokallion, Degerbergetin ja Äminnenkallion lakialueet säilyvät rakentamattomana. Myös kaava-alueen itäosassa sijaitseva avoin lähivirkistysalue (VL/n) säilyy maisemallisesti avoimena.

Suurimmat muutokset maisemaan tuo Vanhan sairaalantien varren rakentaminen. Entiset jo osittain umpeen kasvaneet peltoalueet on kaavoitettu erillispientalojen tonteiksi (AO). Asemakaavassa rakennusmassat pysyvät kuitenkin matalina.

Täydennysrakentaminen Vanhan Heikkiläntien varrella muuttaa alueen sisäistä maisemaa jonkin verran. Rakentaminen alueella on kuitenkin pääosin erillispientaloja (AO) piha-alueineen, minkä johdosta alueen yleisilme säilynee vehreänä.

Asemakaavassa on määrätty, että uudet rakennukset on rakennettava puujulkisivuisina, jolloin ne sopeutuvat paremmin alueen kyläkuvaan. Yleisesti rakentaminen säilyy edelleen matalana ja sijoittuu pääsääntöisesti rinnealueille. Näin ollen asukkaiden elinympäristön maisemalliset muutokset ovat melko vähäisiä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan

Tavoiteasettelun mukaisesti rakentaminen tiivistyy. Rakennettavaksi osoitetut uudet alueet on sijoitettu maisemallisesti siten, että Vanhan Heikkiläntien varren yhtenäinen kulttuuriympäristö säilyy. Kyläkuvan kannalta tärkeimmille alueille ei lisärakentamista ole osoitettu.

Vanha rakennuskannan täydennysrakentaminen on sijoitettu eheyttämään olemassa olevaa kylärakennetta siten, että ennestään rakentamattomille alueille on osoitettu pääsääntöisesti matalaa pientalovaltaista rakentamista ja kyläkuvallisesti merkittävillä alueille uudisrakentaminen tullaan sopeuttamaan kaavamääräysten avulla niin, että uudet asuinrakennukset istuvat vanhojen talojen tyyliin.

Kulttuurimaisemallisten, historiallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilyttäminen on ollut yksi suunnittelun lähtökohdista. Merkittävä osa alueen rakennuskannasta on osoitettu suojeltavaksi. Vanhan Heikkiläntien varteen on osoitettu uutta asutusta maltillisesti. Näin on pyritty säilyttämään alueiden lähiympäristön arvo ja identiteetti.

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

Suunnittelualueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti perusteltua, koska se sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen vaikutusalueella eikä tässä mielessä aiheuta suuria kustannuksia.

Suunnittelualue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Tämä mahdollistaa jopa autottoman elämän. Kaava-alue sijaitsee Kirkkonummen ja Tolsan rautatieasemien välissä, molempiin asemiin on hyvät kevyen liikenteen yhteydet. Pääosa Kirkkonummelta pääkaupunkiseudulle suuntautuvasta linja-autoliikenteestä kulkee Vanhaa Rantatietä pitkin. Kaava-alueelta on hyvät yhteydet Vanhan Heikkiläntien, Heikkiläntien sekä Kaksoisvuorentien liittymien kohdilla oleville pysäkeille.

Kunta ei aseta erityisiä energiankulutusta määritteleviä vaatimuksia alueen toteuttamiselle, koska suunnittelualueen rakennukset on helposti liitettävissä kaukolämpöön.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Asukasmäärän kasvu (noin 400 uutta asukasta) vaikuttaa luonnollisesti alueen sekä sitä ympäröivän lähialueen asukkaiden elinympäristöön. Se luo mahdollisuuksia entistä useammin kanssakäymiseen erityisesti uusien puisto- ja aukiutilojen johdosta. Myös lähialuetta palveleva palstaviljelyalue, viereisellä Tolsanmäen kaava-alueella, vaikuttaa myönteisesti yhteisöllisyyteen. Uusien virkistysmahdollisuuksien lisäksi asuntoalueiden lähiympäristö tarjoaa edelleen myös tutut paikat virkistykseen. Sosiaalisella tasolla ei kuitenkaan mitään ilmeisimmin tapahdu merkittäviä muutoksia asemakaavan olemassa olevien asuntoalueiden sekä lähialueiden ihmisille.

Alue on asumispainotteinen, joten mahdolliset uudet työpaikat sijoittuvat palvelurakennusten (P) korttelialueille. Uusia työpaikkoja ei kaavan myötä synny merkittävästi.

Vaikutukset liikenneoloihin

Vanha Heikkiläntie on ja säilyy alueen sisäisenä pääkatuna. Asukasmäärän kasvun seurauksena ajoneuvoliikenteen määrä todennäköisesti kasvaa huomattavasti nykyisestä. Tämän johdosta Vanhan Heikkiläntien liikennejärjestelyjä on kaavassa ja katujen yleissuunnitelmassa järjestelty uudelleen liikennöitävyyden ja turvallisuuden parantamiseksi. Läpiajoliikennettä on tarkkailtava, jotta alueen asumisviihtyvyyttä voidaan turvata. Mikäli ajoneuvoliikenne kasvaa odotettua enemmän, on Vanhan Heikkiläntien katkaisu läpiajoliikenteeltä jätetty mahdolliseksi.

Keveyden liikenteen yhteydet monipuolistuvat ja erityisesti yhteydet kuntakeskuksen suuntaan jalan ja pyöräillen paranevat. Tästä hyötyvät sekä uuden asuntoalueen että nykyiset lähialueen asukkaat. Vanhalle Heikkiläntielle suunniteltu jalkakäytävä tekee siitä liikenneturvallisen kaikille sen käyttäjille.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon lähiympäristö. Asemakaavan toteuttamisella ei ole oleellisia vaikutuksia maa- ja kallioperään eikä veteen, koska alueen rakennukset liitetään kunnallisteknisiin verkostoihin. Maaperä on joko savimaata tai kalliota. Kallioisilla alueilla tarkoituksena on välttää tarpeetonta louhimista ja korkeuserot pyritään hoitamaan vaihtoehtoisin tavoin, kuten tukimuureilla.

Hulevesiselvityksen perusteella alueelle on suunniteltu hulevesien viivytys- ja käsittelyalueita. Lähtökohtaisesti muodostuvat hulevedet tulee käsitellä kiinteistöllä tai tämän ollessa mahdotonta, kunnan puistoalueilla hulevesien hallintaan varatuilla alueilla. Tonteilla syntyvä hulevesien poistovirtaama tulee rajoittaa luonnontilaista virtaamaa vastaavaksi. Puistossa sadevedet pyritään imeyttämään maaperään kasvillisuuden käytettäväksi. Sadevesiviemäriin johdettavat hulevedet on osoitettu alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä (Sweco Oy 2017) ja siitä ilmenee myös muut hulevesien käsittelyalueet ja -tavat sekä kytkeytyminen maankäyttöön.

Uuden asuntoalueen toteuttaminen joukkoliikenneyhteyksien äärelle on ilmastopoliittisesti perusteltua mahdollistaen mm. autottoman elämäntavan sitä haluaville. Näin kaavaratkaisu myös tukee autotonta elintapaa myös pientaloalueella. Rakentaminen on seudullisesti perusteltua ja se toteuttaa myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Liikenne- ja viestintäministeriön vuonna 2011 julkaiseman tutkimuksen yhdyskuntarakenteen vyöhykkeistä ja liikkumistottumuksista (Julkaisu 15/2011) mukaan koko kaava-alue kuuluu nk. intensiivisen raideliikenteen alueeseen. Lisäksi pääosa alueesta kuuluu nk. jalankulun reunavyöhykkeeseen ja hyvään joukkoliikennevyöhykkeeseen. Selvityksen mukaan kehyskunnissa intensiivisen raideliikenteen alueella sijaitsevalla jalankulun reunavyöhykkeellä liikkumisen hiilidioksidipäästöt ovat 2 500g/henkilö ja hyvällä jouk-

koliikennevyöhykkeellä 2400 g / henkilö vuorokaudessa. Vastaava luku taajaman ulkopuolisella autovyöhykkeellä on 3 500 g / henkilö / vrk.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Alueella on jonkin verran vaikutuksia vallitseviin luonnonolosuhteisiin, sillä rakentamattomille metsäalueille osoitetaan täydennysrakentamista. Heikkilän osayleiskaavan yhteydessä laaditussa kasvillisuuskuviotarkastelussa määriteltiin paikallisia luonnonsuojellisia alueita sisältävät alueet. Suurin osa näistä alueista sijoittuvat lähivirkistysalueille ja ne ovat kaavassa säilytetty. Alueet, joilla on löytynyt merkkejä liito-oravasta, on merkitty säilytettäväksi ja niiden välille on jätetty lähivirkistysalueita, joiden kautta liito-oravat voivat siirtyä alueesta toiseen. Uuden asuntoalueen rakentaminen ei uhkaa alueen kasvilajistoa, eläimistöä eikä ekosysteemin toimivuutta.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen rakentaminen on yhdyskuntarakenteen näkökulmasta kannattavaa, koska se sijoittuu jo olevien palvelujen sekä verkostojen lähelle. Alueella on myös hyvät joukkoliikennedytykset. Yksityistalouksille joukkoliikenteen suhteen edullisesti sijaitseva asuntoalue on taloudellisesti järkevä, koska riippuvuus henkilöautosta ei ole niin suuri kuin monilla muilla kunnan asuntoalueilla. Rakentamista voidaan näiltäkin osin pitää kestävä kehityksen mukaisena.

Täydennysrakentamisen yksi tärkeimmistä perusteista on myös maankäytön taloudellisuus. Eheyttävän rakentamisen määrä tulee olla riittävä, jotta alueelle on taloudellisesti mielekästä rakentaa vesihuolto, jonka vaikutukset alueen talouksille on merkittävät.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen merkittävin ympäristöhäiriö on Länsiväylän ja rantaradan aiheuttama melu kaava-alueen eteläosalla. Alueet joilla melu ylittää 55 dB:ä on asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueiksi, jonne ei voi sijoittaa melulle herkkiä toimintoja (VL/me).

Liikennemelu Vanhan Rantatien varren tonteilla ei selvityksen mukaan ole niin huomattava, että rakennusaloille tulisi merkitä määrärajoja rakennusten ulkoseinien ääneneristävyydestä.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaavakartasta sekä liitteestä. Alla selostetaan joistain Juhlakallion asemakaavassa käytetyistä erityisistä kaavamääräyksistä.

Alue, jolla ympäristö säilytetään (/s-määräys)

Alueet, joilla on käytetty /s-määräystä, ovat kyläkuvallisesti merkittävillä paikoilla sijaitsevia täydennysrakennusalueita. Merkintää on käytetty niillä alueilla, jotka ovat Heikkilän osayleiskaavassa merkitty kyläkuvallisesti arvokkaiksi (sk). Kyläkuvallisesti tärkeän sijainnin vuoksi näillä alueilla uudet rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Näitä ominaispiirteitä ovat rakennuksen sijainti, materiaalit, mittasuhteet, väri ja julkisivujen jäsentely. Piha-alueiden kulttuurihistorialliset ja kyläkuvan kannalta arvokkaat talousrakennukset, rakenteet ja puusto on samojen perusteiden vuoksi säilytettävä. Piha-alueella käytettävien materiaalien, istutusten, terassien, ulkoportaiden, pihan kiinteiden varusteiden ja valaisinten on oltava myös alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Pihojen ja tontilla olevien väylien pintamateriaalit halutaan toteutettavan luonnonläheisillä materiaaleilla alueen ominaispiirteiden mukaan. Myös hulevesien muodostumisen kannalta väylämateriaalien tulee olla vettäläpäisevää soraa tai pihakiveä.

Kyläkuvallisesti ja maisemakuvassa tärkeä alue (sk-määräys)

Kyläkuvallisesti ja maisemakuvassa tärkeäksi alueeksi on merkitty korttelissa 742 oleva Lönnbackan pihapiiri. Alue sijaitsee Vanhan Heikkiläntien varrella jossa tilan asuinrakennus ja talousrakennukset muodostavat yhtenäisen pihapiirin. Alue on kunnostettava ja hoidettava huolitellussa kunnossa pihapiirin ominaispiirteet säilyttäen. Alueella olevat rakennukset eivät vähennä kaavan sallimaa muuta rakennusoikeutta.

Suojeltava rakennus (sr ja sr-1)

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, jota ei saa purkaa on merkitty sr- ja sr-1-kaavamääräyksellä. Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen vuoksi rakennuksessa ja siihen liittyvissä pihatiloissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennusten ja pihan kulttuurihistorialliset, rakennushistorialliset, maisemalliset ja kyläkuvalliset arvot säilyvät ja/tai tulevat aiempaa paremmin esiin (ulkoasun palauttaminen). Rakennuksen muutos- ja laajennustöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto, jotta varmistetaan arvojen säilyminen. sr-1 merkinnällä kaavakartassa osoitetut suojeltavat rakennukset eivät vähennä kaavan sallimaa muuta rakennusoikeutta, syytinkirakennusta lukuun ottamatta.

Historiallinen tielinja (sh)

Vanhan Heikkiläntien eli entisen Porkkalantien tielinjaus on merkitty kaavaan historialliseksi tielinjaksi. Tien linjaus on historiallisista syistä säilytettävä ja katuosuuden suunnittelussa ja ylläpidossa on otettava huomioon ja edistettävä sen kulttuurihistoriallisia ja kyläkuvallisia arvoja.

Muinaismuisto (sm)

Vanhan Heikkiläntien ja Vanhan Rantatien risteyksen kohdalle on merkitty alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaismuisto. Alue on osa Jolkbyn kylätonttia. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Alueella oleva sotahistoriaan liittyvä rakenne, joka on säilytettävä (s-3)

Kaavakarttaan on merkitty alueen osa, jolla sijaitsee sotahistoriaan liittyvä rakenne. Rakenteet ovat Porkkalan parenteesin aikaisia juoksuautoja ja muita rakennelmia. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty, jotta rakenteet säilyisivät alueella. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Maisemallisesti arvokas alue (sma)

Kortteleissa 736 ja 744 olevat pienet kalliokumpareet on merkitty maisemallisesti arvokkaiksi alueiksi, jotta ne säilyisivät osana pihapiiriä ja katuympäristöä.

Tulvareitti (tu)

Suunnittelualueelle on merkitty tulvareittejä kohtiin, joissa maastonmuotojen johdosta tulvavesien ohjaaminen ei ole muilla tavoin mahdollista. Tulvareitin yhteystarve on sitova, mutta reitin ei tarvitse kulkea tarkalleen kaavakartassa merkittyä aluevarausta pitkin. Tulvareitin kulku määritellään tarkemmin rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävässä tarkennetussa hulevesisuunnitelmassa, joka sisältää tulvareittisuunnitelman. Tulvareitin valmiin maanpinnan tulee olla sellainen, että tulvavesi pääsee hallitusti virtaamaan. Reitille ei saa sijoittaa rakenteita tai toimintoja, jotka vaikuttavat tulvareitin toimintaan. Alueelle voidaan kuitenkin sijoittaa kulkuväyliä ja oleskelualueita sekä istuttaa perenna-, pensas- ja puuistutuksia, mutta maaston muotoilu ja istutusalueet tulee

tehdä siten, että hulevedet pääsevät vapaasti virtaamaan alueen läpi. Tulvareitti tulee toteuttaa siten, että hulevesistä ei aiheudu vaaraa rakenteille.

Yleiset määräykset

Rakentamatta jäävät tontinosat joita ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi tai liikenteeseen on istutettava pensain ja puin. Vanhan Heikkiläntien varren tonteille on merkitty alue, joka on istutettava väljästi ja hoidettava puistomaisena. Tämä sen takia, että alueen vanhat rakennukset näkyisivät tielle.

Rakentamisessa on vältettävä tarpeettomia leikkauksia ja täyttöjä. Maastoluiskat on istutettava ympäristöön sopivin kasvein. Mikäli tilankäyttö ja korkeuserot sitä vaativat, on korkeuserot ratkaistava tukimuurein.

Erillisen autosuojan voi sijoittaa kadun puolella rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ajo autosuojaan ei tapahdu suoraan kadulta, vaan se järjestetään omalta tontilta kadun suuntaisesti. Autosuojan tulee kuitenkin olla vähintään kaksi metriä katualueen rajasta. Tällöin tonteille jää enemmän oleskelualueita ja kaduista tulee kujamaisia.

Nimistö

Alueen olemassa oleva nimistö muuttuu joiltain osin ja uusien katujen myötä alueelle tulee uutta nimistöä. Myös virkistysalueet nimetään kaavan vaikutuksesta. Alueen nimistössä on pyritty kunnioittamaan alueen vanhaa nimistöä ja johtamaan uudet nimet alueella käytetyistä nimistä. Alueen nimistö ovat seuraava:

Suomeksi	Ruotsiksi
Kadut	
Heikkiläntie	Hindersbyvägen
Kuutamokuja	Månskensgränden
Leipurinrinne	Bagarbrinken
Räätäli Bäckströmin kuja	Skräddar Bäckströms gränd
Räätälinpolku	Skräddarstigen
Tallmoranrinne	Tallmorabrinken
Tohtorinpolku	Doktorsstigen
Vanha Heikkiläntie	Gamla Hindersbyvägen
Vanha sairaalantie	Gamla sjukhusvägen
Viulunrakentajantie	Fiolbyggargvägen
Viulunrakentajankuja	Fiolbyggargränden
Kevyen liikenteen kadut ja polut	
Axbodanpolku	Axbodastigen
Falkenberginpolku	Falkenbergsstigen
Kirkkoherranpolku	Kyrkoherdesstigen
Ljunghedanpolku	Ljunghedastigen
Räätälinpolku	Skräddarstigen
Tohtorinpolku	Doktorsstigen
Viulunrakentajanpolku	Fiolbyggarstigen
Viheralueet	
Degerberget	Degerberget
Heikkilän pallokenttä	Hindersby bollplan
Kirkkolaaksonpuisto	Kyrkdalsparken
Kuutamokallio	Månskensberget
Juhlakallio	Festberget
Räätälinpuisto	Skräddarparken
Satulasepänniitty	Sadelmakarängen
Viulunrakentajanpuisto	Fiolbyggarparken
Åminnenkallio	Åminneberget
Muut	
Tohtorinaukio	Doktorsplatsen

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava-alueelle on laadittu asemakaavaehdotuksen kanssa rinnakkain katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmaa, joka ohjaa kunnallistekniikan rakentamista alueella. Yleissuunnitelmissa on myös laadittu hulevesi- ja puistosuunnitelma Tohtorinaukion viereiselle puistoalueelle sekä Satulasepänniityn leikkipaikalle. Asemakaava-alueelle ei laadita erillistä lähiympäristö- ja rakentamistapaohjetta.

Juhlakallion asemakaavan havainnekuva on kaavaselostuksen liitteenä.

Alueen luonteen kannalta puujulkisivujen lisäksi myös runkorakenteissa tulee käyttää puuta. Mikäli julkisivuiltaan puuverhoillut kerrostalot (AK) korttelissa 745 sekä kaupunkipientalot (A) kortteleissa 734 ja 737 toteutetaan puurunkoisina, tulee puiset julkisivupinnat toteuttaa yhtenäisinä. Se tarkoittaa julkisivuverhouksen taakse toteutettavaksi palokatkoa, jotta yhtenäinen puuverhoiltu julkisivupinta voidaan toteuttaa.

Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuoden 2018 aikana. Asemakaavan toteutusaikataulu on osittain riippuvainen alueen yksityisistä maanomistajista. Alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen ajoittuu arviolta vuosille 2019 - 2021. Talorakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2021.

Ympäristöä säilyttävä korjaus- ja täydennysrakentaminen

Juhlakallion alue on osa kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta Heikkilän alueesta. Alueella sijaitsee maisemallisesti sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita, asemakaavassa suojeltavaksi/säilytettäväksi osoitettuja rakennuksia ja ympäristöjä. Juhlakallion asemakaavassa on määräyksiä rakennusten ja ympäristön säilyttämisestä sekä täydennysrakentamisesta /s-, sr-, sr-1, sh-, sma-, sk- sekä yleisissä määräyksissä.

Ajallisesti kestävä, kauniin ja toimivan ympäristön syntyminen edellyttää rakentajilta paitsi rakentamista koskevien määräysten noudattamista, myös Heikkilän kulttuurihistoriallisen ympäristön kunnioittamista. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole vanhan matkiminen tai kopiointi. Rakennusten todellisen iän ja historian näkyminen muodostaa olennaisen osan alueen identiteetistä. Uudis- ja täydennysrakentaminen saa noudattaa olemassa olevan ympäristön syntyhistoriaa, ajallisten kerrostumien muodostuminen on toivottua ja jopa suositeltavaa.

Vanhojen pihapiirien ja rakennusten kauneuteen vaikuttavat mm. paikan ja asukkaiden historia, ajallinen kerroksellisuus, rakennusten keskinäinen sijoittelu, mittasuhteet, materiaalit sekä värytys. Perinteisessä maaseuturakentamisessa pihapiirin sisäinen arvohierarkia on ilmaistu esimerkiksi maalaamalla päärakennus öljymaalilla ja muut rakennukset keittomaalilla (punamullalla). Myös pihapiirin puu- ja pensasistutuksissa tulee huomioida kulttuurimaisema, perinteisesti rakennukset ovat näkyneet tieltä.

Vanhan säilyttämisessä on oleellista kokonaisuuden huomioiminen. Jos jotain em. teki- jöistä muutetaan, voi lopputuloksesta tulla kömpelö tai pihapiirin tai rakennuksen luonne muuttua. Olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden korjaaminen ja muuttaminen tulee toteuttaa niiden kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttävällä tavalla.

Vanhan rakennuksen korjaamisessa, laajentamisessa tai purkamisessa on harkittava tarkkaan mitkä toimenpiteet ovat todella tarpeen. Mitä ja miksi korjataan? Mistä korjaamisen tai purkamisen tarve johtuu? Onko korjaaminen tai purkaminen välttämätöntä?

Alkuperäisten materiaalien, mittasuhteiden ja yksityiskohtien merkitys on huomattava. Jos materiaalien vaihtaminen on kuitenkin välttämätöntä, kannatta vanhat materiaalit ja rakennusosat ottaa talteen. Rakennuksen seuraava omistaja haluaa ehkä palauttaa sen alkuperäiseen asuunsa. Vanha rakenne tai materiaali voidaan myös jättää uuden rakenteen sisään, mikäli se teknisesti on mahdollista.

Ennen vanhan rakennuksen korjaustöiden aloittamista on otettava yhteyttä kunnan rakennusvalvontaviranomaisiin toimenpiteiden luvan- tai ilmoituksenvaraisuuden selvittämiseksi. Käytännön neuvoja ja lisätietoja saa korjausrakentamiseen perehtyneiltä suunnittelijoilta ja rakentajilta sekä Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta.



KIRKKONUMMEN KUNTA
JUHLAKALLION ASEMAKAAVA

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