

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

HANKENUMERO 34302

SARVVIKINRANTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

joka koskee 20.2.2019 päivättyä kaavakarttaa



Kunta

Kirkkonummi

Kaavan nimi

SARVVIKINRANTA

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 2204, 2237, 2239 ja 2240 sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja vesialueet. Asemakaavan muutos koskee Sarvvikin asemakaavan korttelia 2204 ja korttelin 2203 eteläosaa sekä katu- ja virkistysalueita.

ASEMAKAAVA

Laatija

Pekka Vehniäinen, arkkitehti SAFA, YKS 337
Sitowise Oy
Tuulikuja 2, 02100 Espoo
Vaihde 020 747 6000

Vireilletulo

26.8.2016 kuulutus

Käsittely

osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
yhdyskuntatekniikan lautakunta 15.6.2016
asemakaavaluonnos
yhdyskuntatekniikan lautakunta 31.5.2017
asemakaavaehdotus
kuntatekniikan lautakunta 15.11.2018 ja 28.2.2019 , kunnanhallitus 11.3.2019

asemakaavan hyväksyminen
kuntatekniikan lautakunta __.__.201__, kunnanhallitus __.__.201__ ja
kunnanvaltuusto __.__.201__.

Hankenumbero 34302

Piirustusnumero asemakaava (piir.nro 3363)
havainnekuva (piir.nro 3364)

TUNNISTETIEDOT

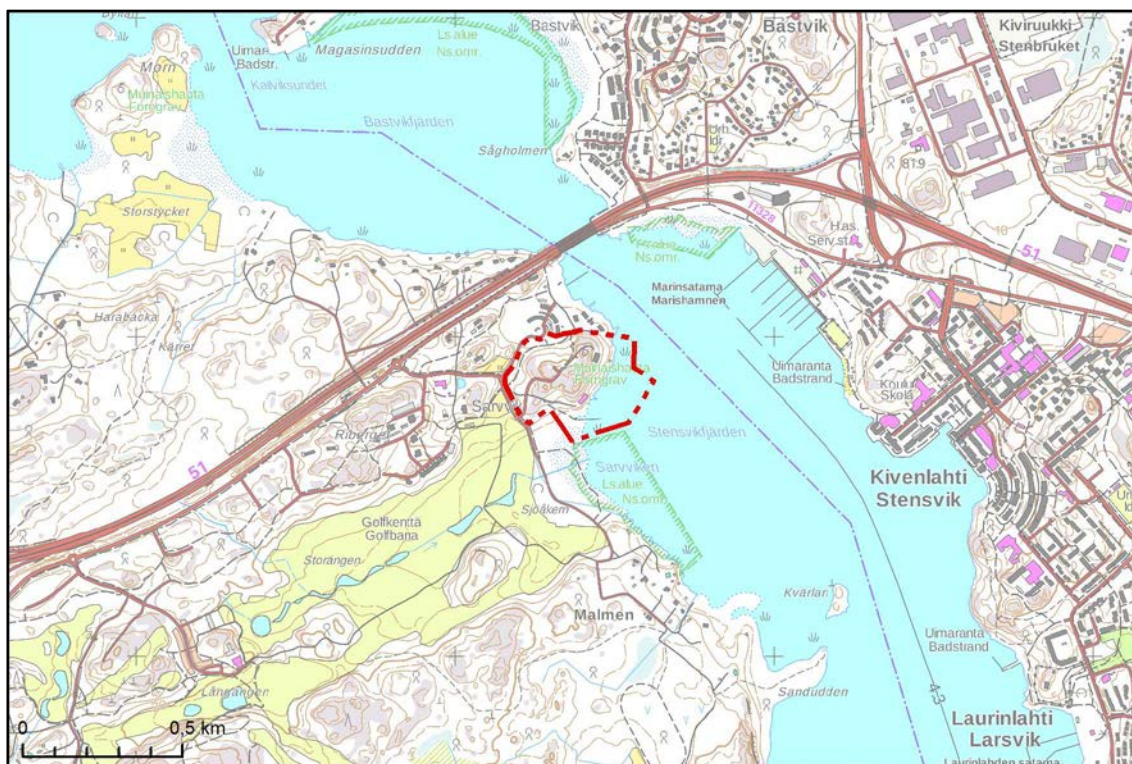
Tunnistetiedot

Tunnistetiedot ilmenevät kansilehdeltä.

Kaava-alueen sijainti

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

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



Kuva 0-1. Kaava-alueen rajaus.

Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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

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

Kerrosalat:

- 25640 k-m² asuinkerrostilaa
- 3260 k-m² asuintiloja palvelevien aputilojen, kuten teknisten tilojen, väestönsuojien ja varastojen kerrosalaa
- 15500 k-m² pysäköintilaitoksen kerrosalaa
- 200 k-m² liike-, palvelu- ja työtiloja
- Yhteensä: aputilat ja pysäköintilaitos mukaan lukien 44600 k-m²

Kaava-alueen pinta-ala on noin 11,03 ha.



Kuva 0-2. Perspektiivinäkökulma Kivenlahden venesatamasta kohti suunnittelualuetta. Arkkitehtiryhmä A6 Oy ja Pekka Nurmi.

Sisällysluettelo

TUNNISTETIEDOT	3
Tunnistetiedot	3
Kaava-alueen sijainti	3
Kaavan nimi ja tarkoitus	3
Sisällysluettelo	5
Luettelo selostuksen liitteistä	6
Luettelo asemakaavaa varten laadituista asiakirjoista ja selvityksistä	6
Luettelo lähteistä (kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja)	6
1 TIIVISTELMÄ	8
1.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
1.2 Asemakaava	8
1.3 Asemakaavan toteuttaminen	9
2 LÄHTÖKOHDAT	9
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
2.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
2.1.2 Luonnonympäristö	9
2.1.3 Rakennettu ympäristö	14
2.1.4 Maanomistus	18
2.2 Suunnittelutilanne	18
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
2.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	22
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	24
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	24
3.3.1 Osalliset	24
3.3.2 Vireilletulo	24
3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	24
3.3.4 Viranomaisyhteistyö	25
3.4 Asemakaavan tavoitteet	25
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	26
3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	26
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
4.1 Kaavan rakenne	30
4.1.1 Asuminen	31
4.1.2 Palvelut	31
4.2 Korttelikohtaiset kuvaukset ja mitoitus	31
4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
4.4 Aluevaraukset	33
4.4.1 Korttelialueet	33
4.4.2 Muut alueet	38
4.5 Kaavan vaikutukset	41
4.6 Ympäristön häiriötekijät	44
4.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset	45
4.8 Nimistö	45
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	46
5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	46
5.2 Toteuttaminen ja ajoitus	46
5.3 Toteutuksen seuranta	47

Luettelo selostuksen liitteistä

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartan pienennös, 1:2500, Sitowise Oy 2018
3. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, Sitowise Oy 2018
4. Asemakaavan havainnekuvapienennös, 1:2500, Sitowise Oy 2018
5. Ote Sarvikin muutettavasta asemakaavasta, 1:2500
6. Johtokartta, 1:2000, Sitowise Oy 2018
7. Maanomistuskartta, 1:2500, Sitowise Oy 2018
8. Varjoanalyysi, Arkkitehtiryhmä A6 Oy ja Pekka Nurmi 2018
9. Liito-oravaselvityksen karttaotteet, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2016
10. Lepakkoselvityksen karttaotteet sekä vaikutusten arviointi ja toimenpidesuosituksot, BatHouse 2016
11. Ote melulaskennoista, Sitowise Oy 2018
12. Esteettömyyskaavio 2018

Luettelo asemakaavaa varten laadituista asiakirjoista ja selvityksistä

1. Liito-oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2016
2. Lepakkoselvitys, BatHouse 2016
3. Liikenteen toimivuustarkastelu, Sito Oy 2017
4. Sarvikinrannan asemakaavan muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 2017
5. Melulaskennat, Sitowise Oy 2018
6. Sarvikinrannan pienvenesataman arkeologinen vedenalaisinventointi, Meritaito Oy 2018
7. Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, Sitowise Oy, Arkkitehtiryhmä A6 Oy ja Maanlumo Oy 2019
8. Kunnallistekniset yleissuunnitelmat, Sitowise Oy 2019

Luettelo lähteistä (kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja)

1. Uudenmaan maakuntakaavat, Uudenmaan liitto
2. Kirkkonummen yleiskaava 2020, Kirkkonummen kunta 2000
3. Kirkkonummen kuntastrategia 2018–2021
4. Kirkkonummen palveluverkkosuunnitelma 2040, Kirkkonummen kunta 2016
5. Kirkkonummen linjastosuunnitelma 2013–2017 (v. 2011)
6. Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma, Sito 2017
7. Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040, Pöyry Finland Oy, 2014
8. KUUMA-kuntien pientaloasumishanke (v. 2012)
9. KUUMA-kuntien yhteinen kehityskuva (v. 2012)
10. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma, MASU 2050, 2015
11. Helsingin seudun kehityskuva 2050 "Rajaton metropoli", MAL-neuvottelukunnan puheenvuoro, 2011
12. Helsingin seudun MAL-aiesopimus (v. 2012)
13. MAL 2020, Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteuttamisohjelma 2020, Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisu, 2012
14. Sarvikin asemakaava (v. 2005)
15. Sarvikin kunnallistekniikan rakennussuunnitelmat (v. 2007–2013)
16. Sarvikinrannan alueen pintamalli ja puustokartoitus, Finnmap (v. 2014)
17. Kirkkonummen tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma, Tielaitos 2008

18. Lännentiet, kehityskäytäväselvitys, Länsi-Uudenmaan kunnat, Uudenmaan liitto, Strafica Oy, FCG Planeko Oy, 2009
19. Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämissuunnitelma, Liinea konsultit Oy, 2009
20. Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema, Sigbritt Backman, 1992
21. Läntisten Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi, Läntisen Uudenmaan seutukaavaliitto 1993
22. Sarvikin pienvenesataman ympäristövaikutusselvitys, SCC Viatek 2003

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Asemakaavaluonnos on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 31.5.2017. Asemakaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 21.8.–22.9.2017 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olon aikana järjestettiin asukastilaisuus 7.9.2017.

Asemakaavaehdotus on käsitelty kuntatekniikan lautakunnassa 15.11.2018. Lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen käsittelyyn seuraavalla evästyksellä: ”palautuksen aikana ratkaistaan ranta-alueen pysäköintijärjestelyn siten, että venesatamalle, kahviravintolalle sekä uimarannalle varataan huomattavasti enemmän pysäköintitilaa.” Käsitteilyn jälkeen suunnitelmaa on kehitetty siten, että yleisiä venesatamaa, kahvilaravintolaa sekä lähiuimapaikkaa palvelevia autopaikkoja on lisätty kaava-alueelle yhteensä 22 ap.

1.2 Asemakaava

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

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

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

Kaavamääräyksissä on rakentamista ohjaavia määräyksiä. Kaavoitusprosessin luonnosvaiheen aikana on tehty liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu (Sito Oy), lepakkoselvitys (Enviro Oy) ja varjoanalyysi (Arkkitehtiryhmä A6 Oy ja Pekka Nurmi). Maisemasuunnittelusta vastaa Maanlumo Oy. Ehdotusvaiheen rinnalla on laadittu lähiympäristö- ja rakentamistapaohje (Sitowise Oy, Maanlumo Oy ja Arkkitehtiryhmä A6 Oy) sekä katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmat. Näiden lisäksi kaavamääräyksissä on rakentamista ohjaavia määräyksiä.

Asemakaava on laadittu Arkkitehtiryhmä A6 Oy:n tekemän maankäyttö- ja rakennusten viitesuunnitelman pohjalta.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Sarvikinrannan asemakaavan maankäyttö liittyy rakennettuun liikenne- ja kunnallistekniseen verkkoon sekä virkistysalueisiin. Alueelle rakennetaan yksi uusi katu Sarvinkintieltä rantaan sekä pyöräilylle ja jalankululle tarkoitettu katu rantaan ja edelleen Siltarannankujalle. Rakentaminen aloitetaan välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on, että asemakaava saa lainvoiman 2019, ja alue rakennetaan vuosina 2020–2023.

Kunta ja maanomistaja neuvottelevat asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen. Maankäyttösopimuksessa sovitaan alueen toteuttamisesta ja rakentamisen kustannuksista. Maankäyttösopimuksen tulee olla lainvoimainen ennen asemakaavan hyväksymistä.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kirkkonummen kunnan itäisellä alueella Espoonlahden rannalla ja Länsiväylän eteläpuolella. Sarvikinrannan asemakaavan laajuus on noin 11,03 ha. Alue on metsäistä ja kumpuilevaa kalliomaastoa, ja sinne on rakennettu vesihuolto ja katuverkko. Alueella on kaksi rakennusta, jotka ovat edustus-/saunatiloja. Välittömästi kaava-alueen eteläpuolella on laituria ja uimaranta. Alueen lounaispuolella sijaitsevassa laaksossa on Sarvikin golfkenttä.

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

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

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

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

Saavuttaessa kaava-alueelle Länsiväylää pitkin Saunalahden sillalta aukeavat hetkeksi pitkät avoimet näkymät molemminpuolisille merenlahdille ja kaava-alueelle. Kirkkonummen puolella tie sukeltaa metsän sisään. Näkymää rajaavat myös melusteet. Nä-

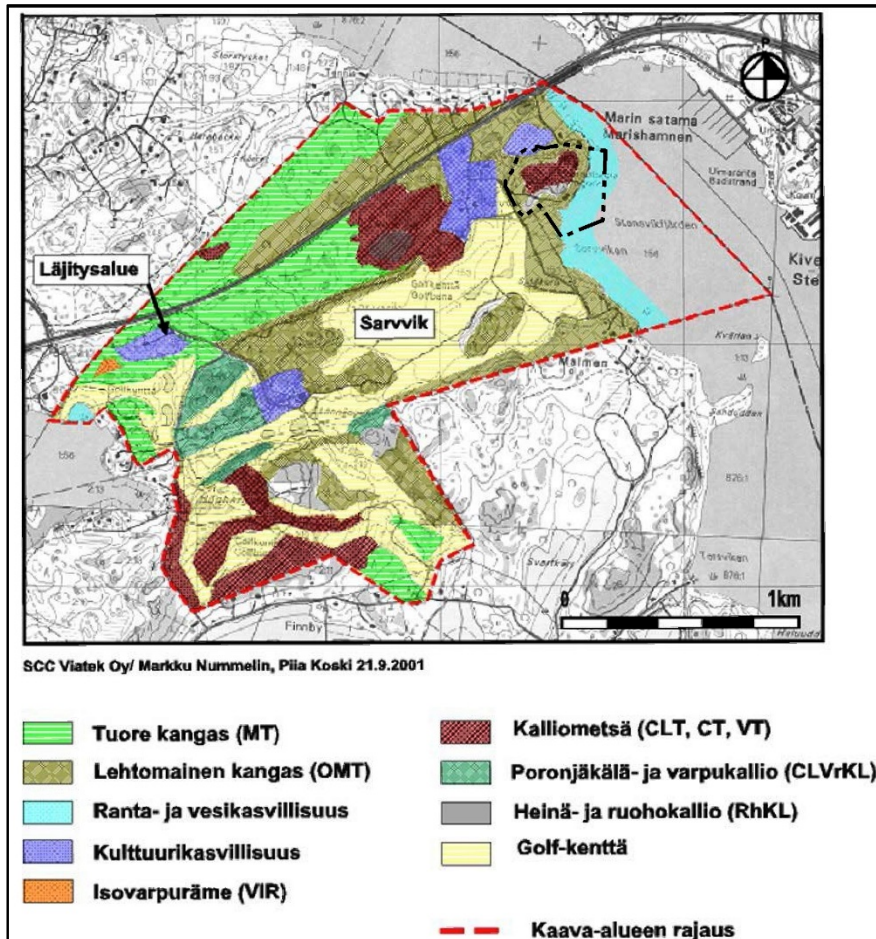
kymiä kaava-alueelle avautuu myös merenlahdelta ja vastakkaisilta rannoilta. Vastarrannan tärkeimpiä asutuskeskittymiä ovat Kivenlahti ja Laurinlahti.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

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

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

Ranta on järviruokokasvuston peitossa. Ruokokasvuston seassa ja ulkoreunalla kasvaa mm. meri- ja järvikaislaa. Vesikasvillisuus on suhteellisen niukkalajista. Avovesi-alueella kasvaa runsaasti mm. heinä-, ahven- ja hapsivitaa sekä rusko- ja kalvasärviää.



Kuva 2-1. Kaava-alueen tärkeimmät kasvillisuustyypit, kaava-alueen sijainti on osoitettu mustalla rajauksella (Sarvikin asemakaavan perusselvitysaineisto 2001).

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

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

Pienilmasto

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

Vesistöt ja vesitalous

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

Kaava-alueella ei ole luokiteltuja pohjavesialueita.

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

Maa- ja metsätalous

Alueella ei harjoiteta nykyisin maa- tai metsätaloutta.

Luonnonsuojelu

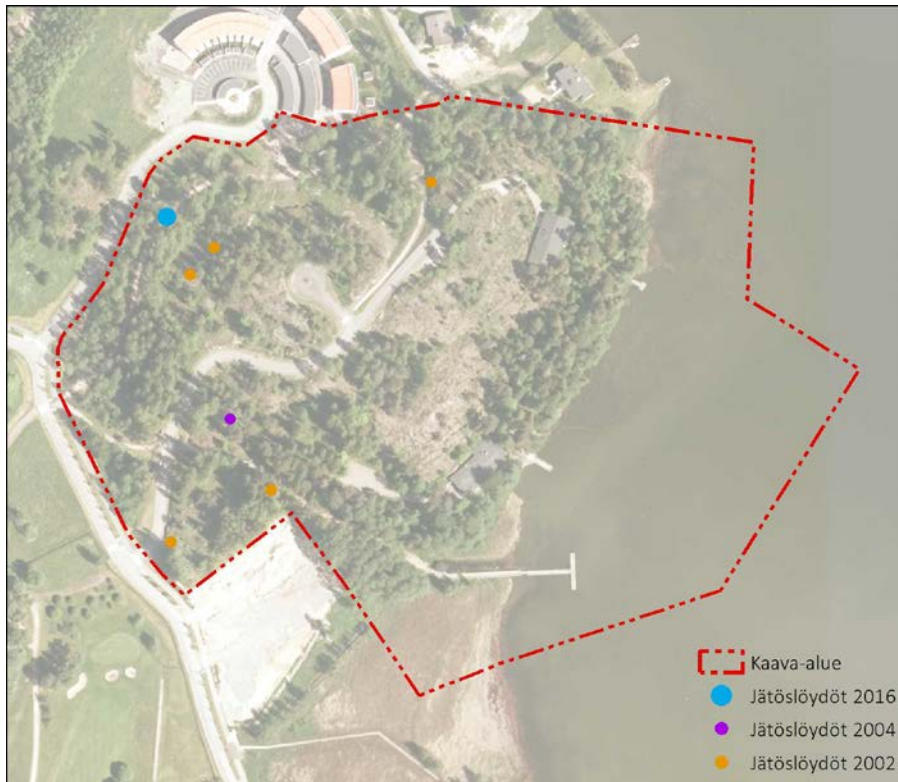
Arvokkaat luontotyypit

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

Liito-oravat

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

Kaava-alueelta laadittiin liito-oravaselvitys keväällä 2016 (Enviro Oy, asemakaavaa varten laaditut selvitykset, numero 1), jonka yhteydessä liito-oravan esiintyminen tarkistettiin. Ainoa jätöslöytö tehtiin kaava-alueen luoteisrinteeltä, josta löytyi muutama papana yhden haavan tyveltä kevyenliikenteen reitin varrelta (Kuva 2-2). Liito-oravan huomioon ottaminen jatkosuunnittelussa ei ole välttämätöntä. Selvitysalueen länsi- ja etelärinteiden säilyttäminen metsäisinä on silti suotavaa.



Kuva 2-2. Liito-oravan jätöslöydöt 2002–2016.

Linnusto

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

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

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

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

Lepakot

Alueelta on tehty loppukesällä 2016 lepakkoselvitys (BatHouse Oy, asemakaavaa varten laaditut selvitykset, numero 2). Selvityksen mukaan alueen rakennuksista ei löytynyt luonnonsuojelulain mukaisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joten rakennusten purkaminen ei riko lakia eikä vaadi lupamenettelyä ELY-keskukselta. Alueella on kuitenkin lepakoiden saalistusalueita, jotka häviävät rakennettaessa. Lepakkoselvityksen karttaotteet sekä vaikutusten arviointi ja toimenpidesuositukset on esitetty liitteessä 10.

Viitasammakko

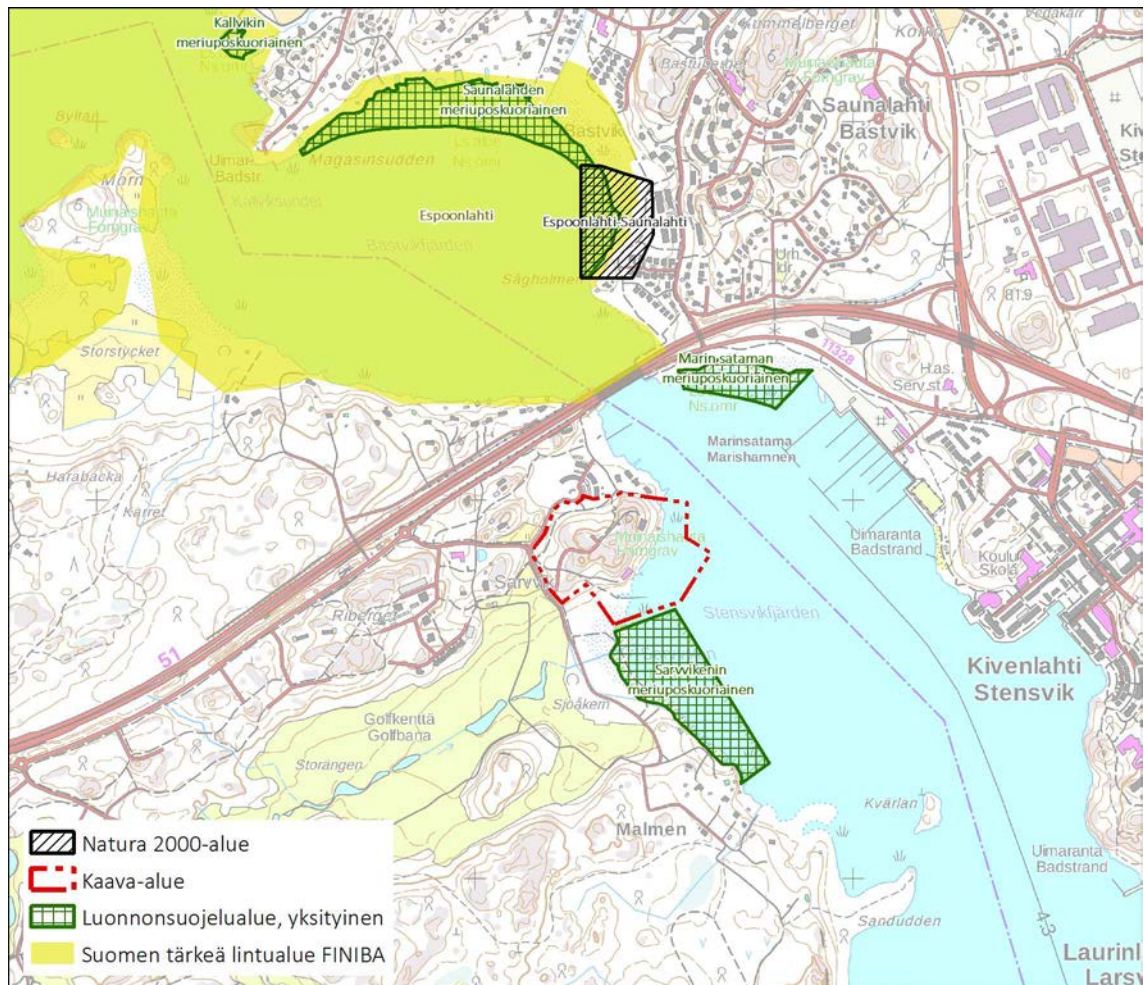
Ranta-alueella ei ole luontodirektiivin lajeihin lukeutuvalle viitasammakolle sopivia lisääntymispaikkoja.

Luonnonsuojelu- ja Natura-alueet

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

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

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



Kuva 2-3. Luonnonsuojelu-, luonnonsuojeluohjelma- ja Natura-alueet kaava-alueen läheisyydessä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

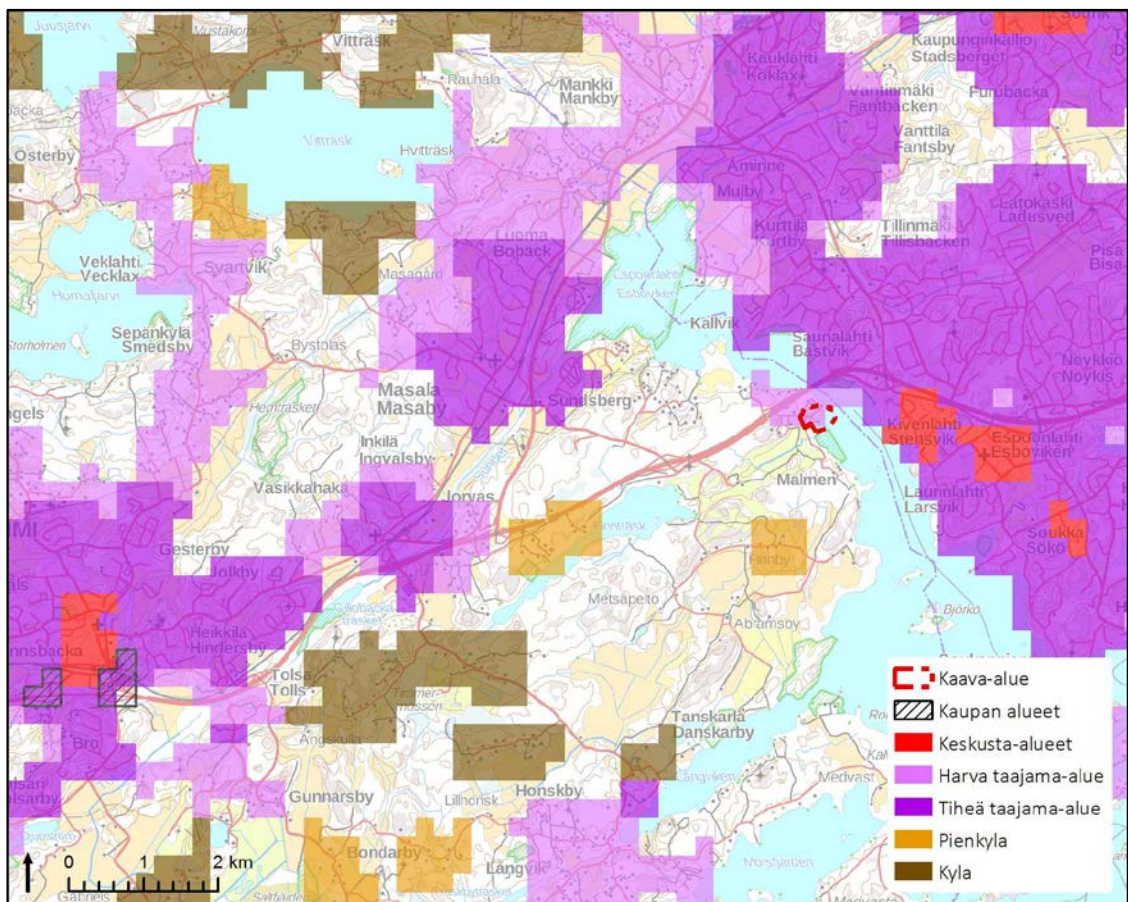
Väestön rakenne ja kehitys

Kirkkonummi kasvaa voimakkaasti. Vuoden 2016 alussa kunnassa oli noin 38 700 asukasta ja vuoden 2030 ennuste on noin 50 000 asukasta (Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040). Kunta varautuu myös edellä kuvattua suurempaan kasvuun. Kirkkonummen kuntastrategiassa 2018–2021 linjataan tavoitteeksi 1,5–2 prosentin vuosittainen väestönkasvu.

Kirkkonummen väestössä korostuu lapsiperheiden määrä. Väestön ikäjakaumassa alle 20-vuotiaiden ja 30–40-vuotiaiden osuudet ovat suuria. Eläkkeellä olevien osuus väestöstä on verraten pieni, mutta eläkkeelle jäävien suurten ikäluokkien määrä on merkittävä. Ikäihmisten ja yksinelävien suhteellinen määrä ja samalla pienten talouksien määrä kasvaa nykytilanteesta huomattavasti lähivuosikymmeninä.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan lähiympäristö on harvaa taajama-aluetta. Lähialueen suurimmat keskustamaiset alueet ovat Kirkkonummen kuntakeskus noin 12 kilometrin ja Kivenlahti noin 3 kilometrin päässä. Muita merkittäviä taajamia ovat Masala ja Kartanonranta noin 5 kilometrin päässä. Alueen pohjoispuolella sijaitseva Länsiväylä (kantatie 51) välittää ajoneuvoliikennettä kuntakeskukseen ja pääkaupunkiseudulle. Kehä III ja Sundsbergintie välittävät liikennettä pohjoiseen päin. Suunniteltu Sundsbergin ja Sarvikin uusi aluekeskus liittyy luontevasti Espoon taajama-alueeseen. Sijainti liikenteellisesti keskeisellä paikalla tukee palveluiden ja työpaikkojen syntymistä.



Kuva 2-4. Yhdyskuntarakenne kaava-alueen lähiympäristössä.

Kaupunki-/ taajamakuva

Alue ei nykytilassa erotu merkittävästi Länsiväylän tiemaisemassa tai Espoonlahden maisemassa.

Asuminen

Alueella ei ole vakituista tai loma-asutusta.

Palvelut ja työpaikat

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

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

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

Virkistys

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

LiikenneAjoneuvoliikenne

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

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

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

Liikennemäärät

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

Liikenneturvallisuus

Kaava-alueella ei ole liikenneturvallisuusongelmia.

Joukkoliikenne

HSL:n bussivuorot 171 (Kirkkonummi – Matinkylän metroasema) ja 173N (Upinniemen koulu – Matinkylän metroasema) kulkevat Sarvvikin puistotiellä. Bussit kulkevat ruuhka-aikoina noin 25 minuutin välein ja rauhallisimpina aikoina tunnin välein (tilanne 18.4.2018). Länsimetro on aloittanut toiminnan loppuvuodesta 2017, ja bussit ovat kulkeneet vuoden 2018 alusta Matinkylän metroasemalle.

Reitti kaava-alueelta bussipysäkille (Sarvvikin puistotielle) kulkee Siltarannan ja Sjöbonpolun kautta. Etäisyys lähimmille Sarvvikin puistotien bussipysäkeille on suunnitelualueelta enimmillään 600 metriä. Etäisyys rakenteilla olevalle Kivenlahden metroasemalle on noin 2 kilometriä.

Länsimetron jatkeen rakentaminen Kivenlahden saakka on käynnissä, ja Kivenlahden metroaseman avauduttua liityntäbussit ajavat tälle asemalle. Kirkkonummen bussilinjastoa tarkastellaan Kivenlahden metron valmistumisen myötä uudelleen, jolloin muutokset myös Sarvvikin puistotien bussitarjonnassa, kuten uusi bussilinja Sarvvikin puistotielle, ovat mahdollisia. Sarvvikin puistotien palvelutaso ei tule muuttumaan lähivuosina merkittävästi nykyisestä, ellei Sarvvikin alueen rakentaminen edisty.

Metron mahdollisesta jatkamisesta Kivenlahdesta eteenpäin ei ole olemassa suunnitelmaa eikä päätöstä. Ennen kuin tällainen mahdollinen suunnitelma laaditaan ja päätös sen toteuttamisesta tehdään, tulee Sarvvikinrannan asemakaava-alue tukeutumaan joukkoliikenneyhteytenä Kivenlahden metroasemalle suuntautuvaan bussiliikenteeseen tai Kivenlahden metroasemalle suuntautuvaan liityntäliikenteeseen.

Kävely ja pyöräily

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

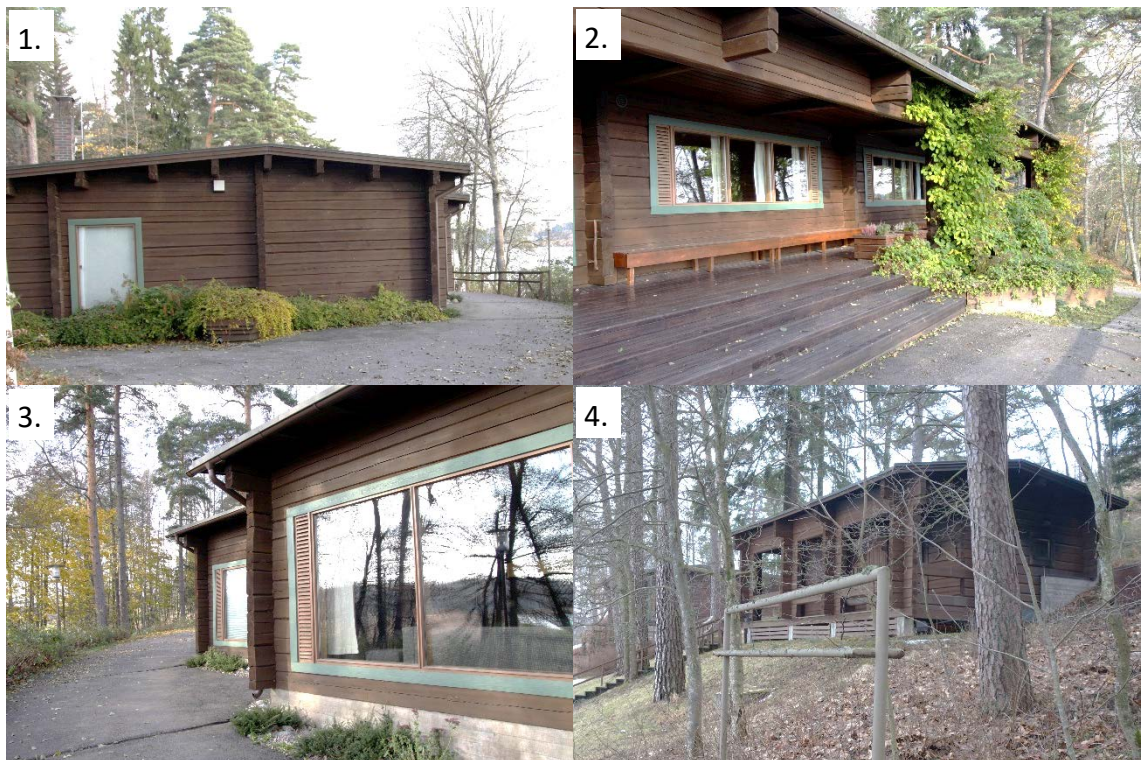
Sarvikintieltä risteää kävely-yhteys kohti Sarvvikinpolkua ja rantaa. Sarvvikinpolusta itään reitti on asfaltoitu ja palvelee myös ajoneuvoliikennettä. Rannan lähellä ajoyhteys haarautuu hiekkapoluksi kohti uimapaikkaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueen maa-aleuiden muinaisjäännösinventointi tehtiin vuoden 2017 lopussa (Mikroliitti Oy, asemakaavaa varten laaditut selvitykset, numero 3). Kaava-alueella rinteiden lakin pohjoisosassa on Sarvik-niminen kiinteä muinaisjäännös (mjrek 257010073). Kyseessä on pronssikautinen kiviröykkiö, joka on tutkittu ja ennallistettu. Alueella on kolmessa kohdin Porkkalan vuokra-ajan aikaisia, venäläisten tekemien rakenteiden jäännöksiä, jotka on luokiteltu muiksi kohteiksi. Uusia esihistoriallisen tai historiallisen ajan jäännöksiä ei alueelta havaittu.

Kesällä 2018 toteutettiin pienvenesataman arkeologinen vedenalaisinventointi (Meritaito Oy, asemakaavaa varten laaditut selvitykset, numero 5). Inventoinnin yhteydessä ei havaittu vedenalaisia muinaisjäännöskohteita.

Kaava-alueella ei ole rakennushistoriallisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita eikä rakennussuojelualueita. Alueella on kaksi rakennusta, jotka ovat edustus-/saunatiloja. Eteläisempi rakennuksesta on valmistunut 1973 ja sen kerrosala on 397 m². Puinen rakennus on yksikerroksinen ja se on liitetty teknisen huollon verkostoihin. Päärakennuksen yhteyteen on rakennettu erillinen saunarakennus, jonka kerrosala on 31 m².



Kuva 2-5. Eteläinen saunarakennus, kuvat 1–3. Erillinen saunarakennus, kuva 4.

Pohjoisempi rakennus on valmistunut 1978. Rakennusta on laajennettu vuonna 2002–2004, ja sen kokonaissala on 622 m². Puinen rakennus on kaksikerroksinen ja se on liitetty teknisen huollon verkostoihin. Päärakennuksen yhteyteen on rakennettu erillinen talusrakennus, jonka kerrosala on 24 m².



Kuva 2-6. Pohjoinen saunarakennus.

Sarvikin kartano sijaitsee kaava-alueen länsipuolella. Talusrakennukset ja pellot on otettu golfkeskuksen käyttöön. Rakennuksilla on kulttuurihistoriallista arvoa.

Tekninen huolto

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

Johtokartta on esitetty liitteessä 6.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Länsiväylän ajoneuvoliikenne aiheuttaa alueella meluhaittaa. Melulaskentojen (Sitowise Oy, 2018, asemakaavaa varten laaditut selvitykset, numero 4) mukaan ennustetilanteessa vuonna 2040 Länsiväylällä kulkee 29000 ajoneuvoa vuorokaudessa nopeudella 100 km/h ja Sarvikin puistotielle arvioidaan 4650 ajoneuvoa vuorokaudessa nopeudella 50 km/h. Liikenne aiheuttaa ennustetilanteessa asemakaavan muutosalueen pohjoisosaan päiväaikaan yli 55 dB:n keskiäänitason ja yöaikaan yli 50 dB:n keskiäänitason. Muualla melutasot ovat alhaisempia. Ote melulaskennoista on esitetty liitteessä 11.

2.1.4 Maanomistus

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

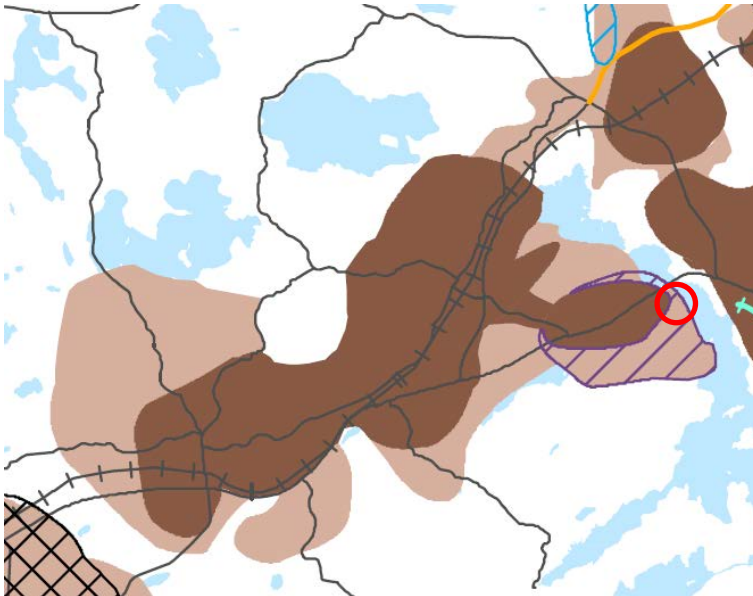
Maanomistuskartta on esitetty liitteessä 7.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavoitusohjelma ja muut suunnitelmat

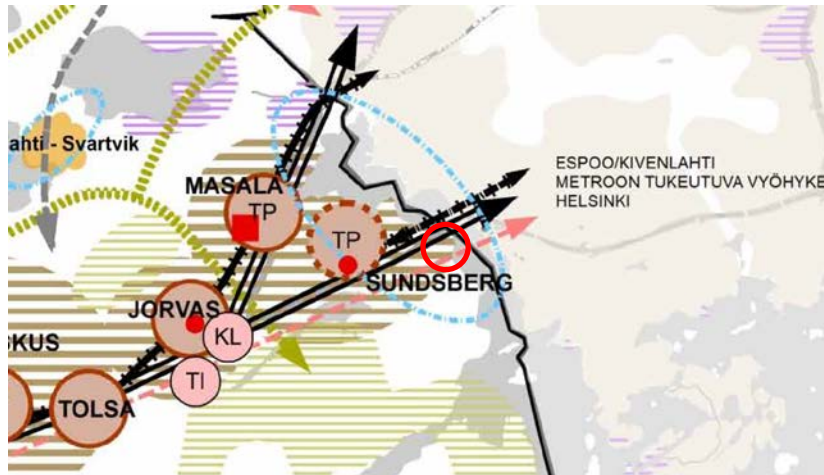
Sarvikinrannan asemakaavoitus on käynnistetty kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman 2016–2020 mukaisesti. Hanke toteuttaa kaavoitusohjelman lisäksi Kirkkonummen maankäytön kehityskuvaa 2040 ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmaa 2050. Ne määrittelevät alueen tavoiteltua maankäyttöä ja ohjaavat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



Kuva 2-7. Ote Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmasta 2050. Kaava-alueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 tavoitteena on luoda yleispiirteinen käsitys maankäytön sijoittumisesta seudulle. Sarvikinrannan asemakaava sijaitsee alueella, joka on seudullisesti ensisijaisesti kehitettävää vyöhykettä sekä kunnan muuta kehittämisaluetta. Maankäyttösuunnitelman strateginen luonne huomioiden voidaan

tulkita, että Sarvikinrannan alue kytkeytyy Sundsbergin ja Sarvikin ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen. Sen mukaisesti alueelle on toteutettava asuntorakentamista, koska se sijaitsee joukkoliikenteen näkökulmasta hyvin saavutettavalla alueella. Asemakaava-alue on osoitettu myös Länsimetron mahdolliseksi laajentumisalueeksi vuoden 2040 jälkeen. Länsimetron jatkaminen liittäisi alueen paremmin joukkoliikenteellä saavutettavaksi. Länsimetron jatkaminen ei ole edellytys asemakaavan toteuttamiselle.



Kuva 2-8. Ote Kirkkonummen kehityskuvasta. Kaava-alueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

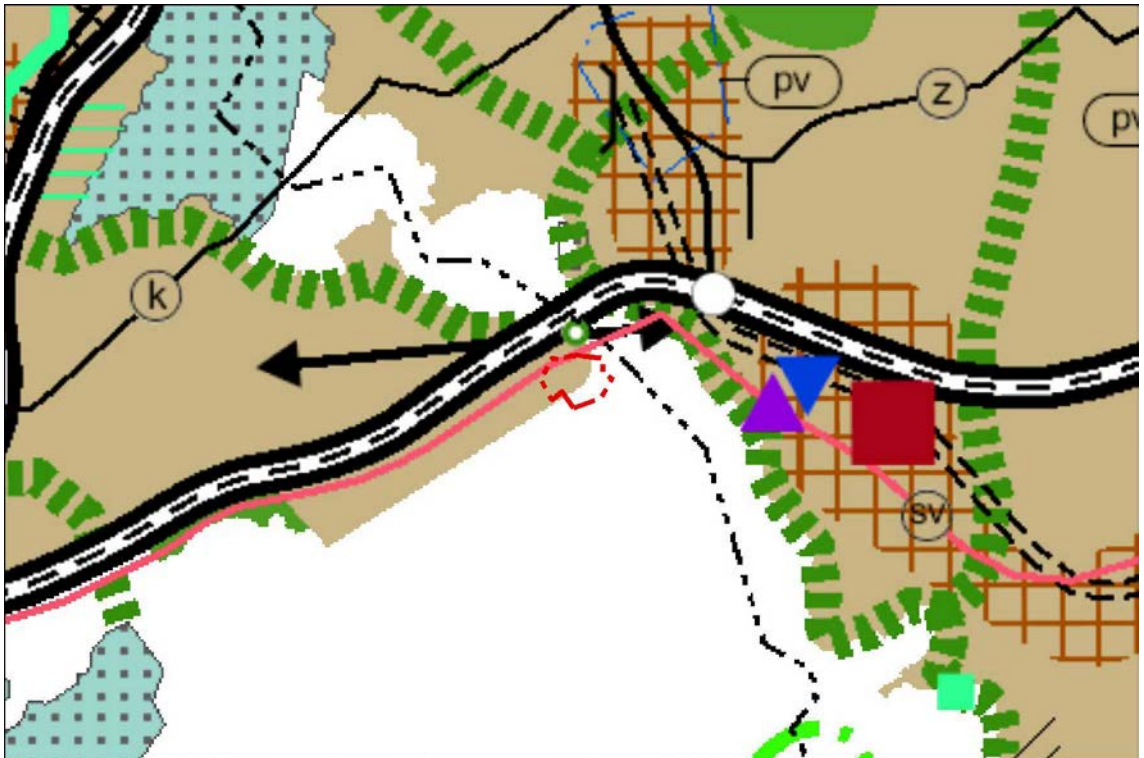
Kehityskuvassa suunnittelualue on osa Kirkkonummen pääkasvuyöhykettä (rantaradan ja Länsiväylän vyöhyke), joka tukeutuu rantarataan ja tulevaisuudessa myös Länsimetron. Alueelle tulee keskittymään suurin osa väestöstä, työpaikoista ja palveluista. Alueen pohjoispuolelle on osoitettu seudullinen/merkittävä kevyen liikenteen yhteys, uusi raideyhteys ja Länsiväylä.

Sarvikinrannan kehittäminen tukee kehityskuvan maankäytöllisiä kehittämisperiaatteita:

- toiminnoiltaan sekoittuneet keskukset (asuminen, työpaikat, palvelut)
- rakennetaan harkiten ja laadukkaasti erityyppisiä asuinalueita alueiden omaleimaisuutta vahvistaen
- turvataan viheryhteydet asuinalueilta laajemmille viheralueille
- taajamien vehreys ja kaupunkikuvan kohentaminen
- varautuminen Sundsbergiin tulevan raideyhteyden jatkon mahdollistamaan kasvuun

Maakuntakaava

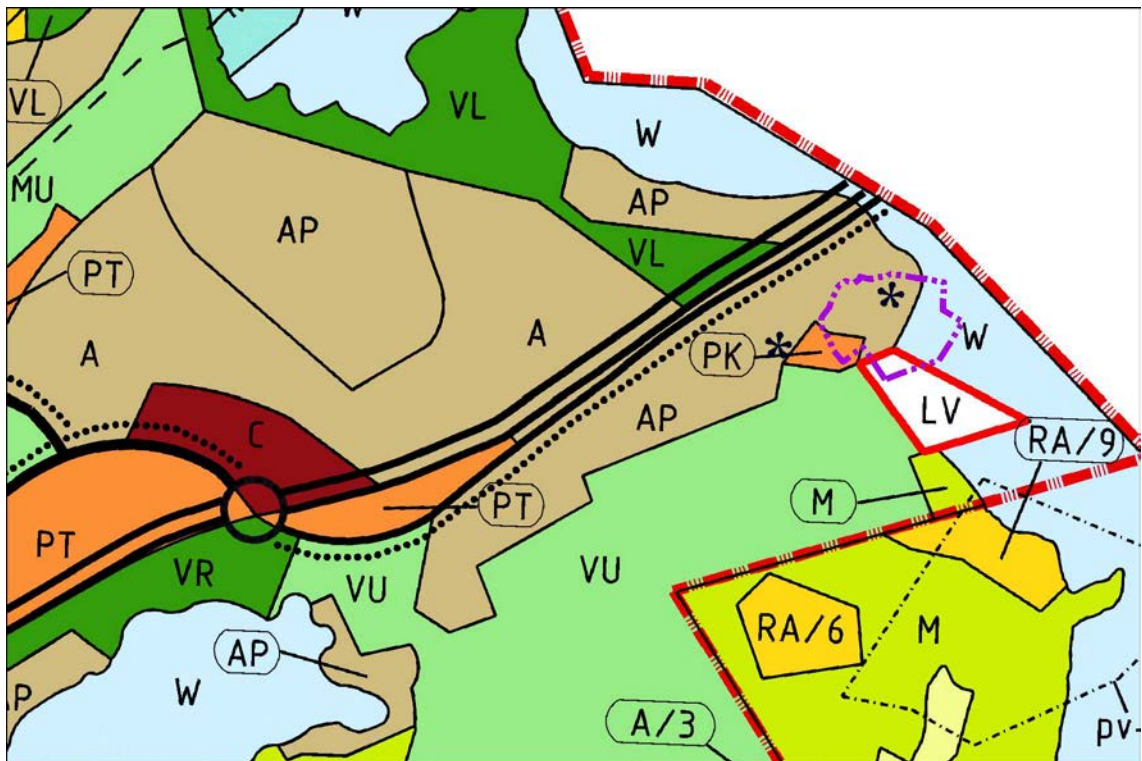
Maakuntakaavojen yhdistelmässä (v. 2014) suunnittelualueen maankäyttö on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi. Alueen pohjoislaidalla kulkee siirtoviemärin ohjeellinen linjaus (sv, vaaleanpunainen viiva -merkintä). Suunnittelualueen lähiympäristössä, sen pohjoispuolella on Länsiväylän moottoritie, jonka pohjoispuolelle on osoitettu Espoonlahden rantavyöhykkeelle viheryhteystarve-merkintä (vihreä katkoviiva) Masalan suuntaan. Lisäksi suunnittelualueella koskee liikenteen yhteystarve Espoosta Kirkkonummelle (musta nuoli -merkintä). Neljännessä vaihemaakuntakaavaehdotuksessa (lausuntoaineisto v. 2016) suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu luonnonsuojelualue.



Kuva 2-9. Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014. Sarvikinrannan asemakaava-alueen likimääräinen rajaus on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

Yleiskaava

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



Kuva 2-10. Ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020. Sarvvikinrannan asemakaava-alueen likimääräinen rajaus on merkitty kuvaan lilalla rajauksella.

Osayleiskaava ja Sarvvikin alueen rakentuminen

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

Osayleiskaavassa tultaneen osoittamaan merkittävästi lisää sekä asumista sekä palveluja Länsiväylän pohjoispuolelle Sundsbergin alueelle. Länsiväylän eteläpuolinen Sarvikin alue on jo lähtenyt kehittymään asemakaavoituksen kautta lainvoimaista yleiskaavaa tehokkaammin rakennetuksi asumisen alueeksi.

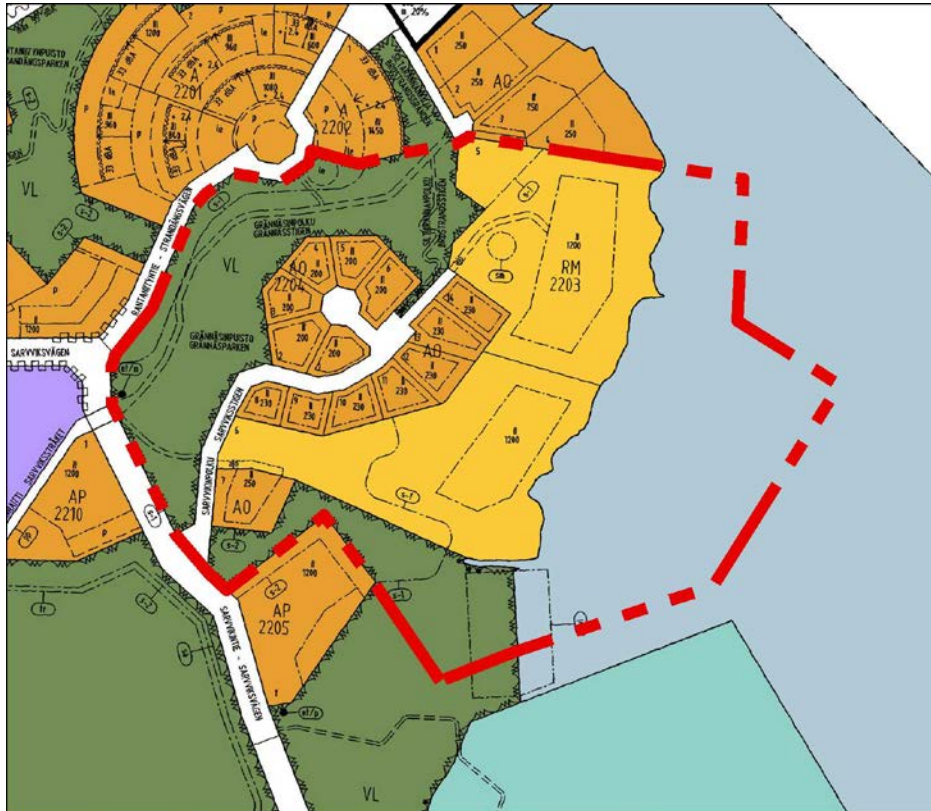
Sarvikin alueelle on laadittu vuonna 2005 lainvoiman saanut pientalovaltainen Sarvikin asemakaava. Sarvikin asemakaavan alueella on käynnissä asemakaavan muutos, Sarvikinportin asemakaava, jossa alueelle osoitetaan kerrostalorakentamista ja paikka oppimiskeskukselle. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä syksyllä 2017.

Suunnittelualueen lähiympäristössä toteutetaan Sarvikinkallion asemakaavaa, jonka myötä alueelle tulee merkittävä määrä kerrostalorakentamista. Syksyllä 2016 yksityinen päiväkotitoimi on aloittanut toimintansa suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

Asemakaava

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

Ajantasa-asemakaava on esitetty liitteessä 5.



Kuva 2-11. Ote ajantasa-asemakaavasta (ote 21.3.2017). Sarvikinrannan asemakaava-alueen likimääräinen rajaus on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

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

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

Väestösuoja

Suunnittelualueella väestösuojat toteutetaan tontti- tai korttelikohtaisesti.

2.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Sarvikinrannan asemakaavan tavoiteasettelu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Keskeisen sijaintinsa ja hyvien liikenneyhteyksien takia Sarvikin

alue kytkeytyy Helsingistä Espooseen syntyneeseen asumisvyöhykkeeseen ja on osa Kirkkonummen taajamaketjua Masalasta kuntakeskuksen kautta Kantvikiin.

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

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

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

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

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

Arvio kerrostaloasuntojen määrästä on noin 280–340 ja pientaloasuntojen määrästä on noin 10 asuntoa. Muutettavassa asemakaavassa on asuinrakennusoikeutta 25 640 k-m² ja liiketilarakentamisoikeutta 200 k-m².

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavaprosessin vaiheet ilmenevät kohdasta 1.1 ja kansilehdeltä.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

3.3.1 Osalliset

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

3.3.2 Vireilletulo

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

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Yhdyskuntatekniikan lautakunta on hyväksynyt OAS:n 15.6.2016 (§ 49). Kaavoituksen tavoiteaikataulu ja vuorovaikutustilaisuudet ilmenevät OAS:sta. Asemakaavan muutos-hankkeen ollessa nähtävillä luonnoksena ja ehdotuksena järjestetään asukastilaisuus. Kuntalaisilla ja kaikilla, joiden elin- ja toimintaympäristöön kaavalla on vaikutusta, on

tuolloin mahdollisuus antaa palautetta nähtävillä olon aikana. Lisäksi kaavanlaatijaan voi olla suoraan yhteydessä.

Asemakaavan luonnosaineisto on ollut nähtävillä 21.8.–22.9.2017. Nähtävillä olon aikana järjestettiin asukastilaisuus 7.9.2017, jossa oli paikalla kahdeksan lähialueen asukasta tai muuta osallista sekä kaksi kunnan edustajaa ja kaksi konsultin edustajaa.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyössä on käytetty neuvottelu- ja lausuntomenettelyä. Uudenmaan ELY-keskusta ja Uudenmaan liittoa on tiedotettu kaavahankkeesta erikseen.

9.1.2018 järjestettiin viranomaisneuvottelu, jossa Uudenmaan ELY-keskus toi esille, että asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta ja siksi se edellyttää yleiskaavallisen tarkastelun lisäämistä osaksi asemakaavaselostusta. Lisäksi toivottiin täsmennystä siihen, mitä ylikunnallisia vaikutuksia hankkeella on erityisesti joukkoliikenteeseen liittyen.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on kaavoittaa alueelle kerrostalovaltaista korkealuokkaista asuntorakentamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

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

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

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on jättää piha-alueille melulta suojattuja paikkoja.

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

Kiinteä muinaisjäänös säilytetään suunnitteluratkaisussa.

Virkistysalueet pyritään jättämään mahdollisimman luonnontilaisiksi.

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

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

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asuinkerrostalot keskitetään rantaan, jolloin kalliota säilyy mahdollisimman suurella alueella. Tavoitteena on, että tasokkaalla arkkitehtuurilla ja materiaalivalinnoilla korostetaan alueen jylhää ja avaraa luonnetta. Keskittämällä rakentaminen rantaviivan suuntaisesti saadaan mahdollisimman monelle asukkaalle merinäköala. Rannan suuntaisesti toteutetaan laadukas julkinen kävely ja pyöräily-yhteys. Yhteys uimalaiturille säilytetään. Puustoa säilytetään ranta- ja kallioalueilla mahdollisimman paljon.

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

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

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan valmisteluaineistovaiheen kaavasunnitelma perustuu Arkkitehtiryhmä A6 Oy suunnitelmiin. Asuinkerrostalokorttelin suunnittelusta järjestettiin maanomistajien toimesta kilpailu 2013, jonka Arkkitehtiryhmä A6 Oy:n ehdotus voitti. Kyseinen kilpailuehdotus on jalostettu tarkemmaksi suunnitelmaksi kilpailun jälkeen ja myös rinnan 2016 alkaneen asemakaavatyön kanssa.

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



Kuva 3-1. Ote luonnosvaihtoehdon havainnekuvasta (Arkkitehtiryhmä A6 Oy, 19.3.2015), jossa mukana 14-kerroksinen tornitalo.



Kuva 3-2. Ote em. luonnosvaihtoehdon perspektiivistä (Arkkitehtiryhmä A6 Oy, 19.3.2015), jossa mukana 14-kerroksinen tornitalo.

Asemakaavan luonnosvaiheessa asuinkerrostalokortteliin oli esitetty rannan suuntaisten sivikäytävatalojen lisäksi kuusi yläpihan tasolta nousevaa pistetaloa, joiden kerrosluku oli kuusi. Katuyhteys alueelle oli esitetty Sarvikintien ja Sarvikinpolun risteyksestä. Pientalokortteli oli muotoutunut paritaloista koostuvaksi. Rantaraitin varrelle lisättiin pieni liikeyritys (kahvila, ravintola tai venekerho).



Kuva 3-3. Asemakaavaluonnoksen havainnekuva. Sitowise Oy, 2017.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen ja siitä saadun palautteen perusteella suunnitelmaa kehitettiin siten, että asuinkerrostalokorttelin pistetalojen kerrosluvuista tehtiin vaihtelevat. Joka toinen rakennus muutettiin nelikerroksiseksi ja joka toinen kahdeksankerroksiseksi. Tällä saavutettiin kaupunkikuvallisesti kiinnostavampi asetelma ja vähennettiin pohjoispuolista varjostusta kaava-alueen ulkopuolelle.

Yleinen pysäköintialue poistettiin kalliorinteestä maisemallisista ja esteettömyyteen liittyvistä syistä ja se korvattiin uudella yleisellä pysäköintialueella liikerakennuksen vieressä lähellä rantaa.

Pienvenesataman muotoa ja kokoa muokattiin siten, että siihen esitettiin suojaava L-muotoinen laituri. Sataman kokoa myös kasvatettiin hieman merelle päin. Samalla koko asemakaavan muutosalue laajeni meren suuntaan.



Kuva 3-4. Lautakunnassa 15.11.2018 käsitellyn asemakaavaehdotuksen havainnekuva. Sitowise 4.11.2018.

Kaavaehdotuksen kuntatekniikan lautakunnassa 15.11.2018 käsittelyn jälkeen suunnitelmaa on kehitetty siten, että yleisiä venesatamaa, kahvilaa/ravintolaa sekä uimalaituria palvelevia autopaikkoja on lisätty kaava-alueelle yhteensä 22 ap. Muutoksessa venesatamaa ja kahvila/ravintolaa siirrettiin 7,5 m koilliseen ja LP-aluetta laajennettiin sekä koilliseen että lounaaseen, jotta sen autopaikkamäärää saatiin kasvatettua 15 autopaikasta 29 autopaikkaan. Lisäksi Kaislaniitynkujan varteen lisättiin kahdeksan kadunvarsiautopaikkaa. Kaava-alueen ulkopuolelle Sarvikintien varteen voidaan lisäksi toteuttaa kymmenen kadunvarsiautopaikkaa.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella täydennetään Sarvikin itäosan asuinkerrostalovaltaista korttelirakennetta. Uudet asuinkerrostalot sijoittuvat houkuttelevalle paikalle Espoonlahden rantaan. Asemakaavan muutoksella muutetaan kaksi matkailua palvelevien ja/tai edustuskäytössä olevien rakennusten tonttia ja yhteensä 14 erillispientalotonttia yhdeksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja yhdeksi asuinpientalojen korttelialueeksi. Samalla korttelialueiden rajauksia virkistysalueelle muutetaan ja virkistysalueiden määrä kasvaa. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 5460 kerrosalaneliömetristä 25840 kerrosalaneliömetriin tai 44600 kerrosalaneliömetriin, jos aputilat ja pysäköintilaitos lasketaan mukaan. Muutos nostaa alueen asukasmäärää selvästi. Nykyään alueella ei ole lainkaan asukkaita, lainvoimainen asemakaava tarjoaa asuntoja noin 50 asukkaalle ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan enimmillään noin 640 asukkaan asuminen suunnittelualueella. Asuinkorttelien lisäksi alueelle rakennetaan pieni liikerakennus, pienvenesatama, uusi katu, jalankulun ja pyöräilyn reittejä sekä virkistysalueita.

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

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



Kuva 4-1. Asemakaavaehdotuksen havainnekuva. Sitowise 20.2.2019.

4.1.1 Asuminen

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

4.1.2 Palvelut

Sarvikin palveluiden määrä parantuu kaavamuutoksen johdosta. Asemakaavan muutoksessa osoitetaan uusi liikerakennusten kortteli esimerkiksi venekerhoa tai kahvilaa varten. Pienvenesatama tarjoaa venepaikkoja noin 130 veneelle. Pienvenesataman ja asuinkerrostalokorttelin välistä kulkeva rantaraitti mahdollistaa uusia ulkoilu- ja virkistysreittejä myös laajemman alueen käyttäjille. Asemakaavan muutosalueen eteläosassa oleva uimalaituri säilyy uimakäytössä.



Kuva 4-1. Näkymäkuva asuinkerrostalojen ylätasolta, Arkkitehtiryhmä A6 Oy ja Pekka Nurmi.

4.2 Korttelikohtaiset kuvaukset ja mitoitus

Korttelikohtaiset kuvaukset ovat kappaleessa 4.4.

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

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

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

Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 30 k-m², mikä tarkoittaa lähes 800 pyöräpaikkaa AK-korttelin osalta. Pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa katetuihin ja vähintään 50 % säältä suojattuihin tiloihin. Lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeessa on esitetty ohjeellinen polkupyöräpaikkojen sijoitus, jonka mukaan paikat on hajautettu asuinkerrostalojen alimpiin kerroksiin sekä autohallin yhteyteen kaksitasoisiin polkupyörätelineisiin. Yksittäisiä polkupyöräpaikkoja lähinnä vierailijoita varten on lisäksi piholla sisäänkäyntien läheisyydessä.

Asuinpientalokorttelissa polkupyöräpaikat ovat asuntojen yhteydessä. Liikerakennusten korttelin, pienvenesataman ja rantaraitin polkupyöräpaikat ovat rantaraitilla sekä mahdollisesti liikerakennusten tontilla.

korttelialue / maankäyttö	mitoitus-periaate, ap / k-m ²	pääkäyttö-tarkoituksen kerrosala+yhteis- ja aputilojen kerrosala, k-m ²	laskennall. autopaikka-tarve, lkm
uudet asuinkerrostalot (AK)	90, min. 0,8 ap / as.	23640+yht3000+ pysäköintihal- li15500	263
uudet asuinpientalot (AP)	1,5 ap / as.	2000+yht260	15–24
venekerho tai kahvila (KL)	40	200	5

4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

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

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

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



Kuva 4-2. Näkymäkuva rantaraitilta kohti liikerakennusta. Arkkitehtiryhmä A6 Oy ja Pekka Nurmi.

4.4 Aluevaraukset

4.4.1 Korttelialueet

Kortteli 2240

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kortteli muodostuu yhdestä AK-korttelialueesta, jonka pinta-ala on 17495 m². Kortteliin osoitetaan yhteensä 23640 kerrosneliometriä asuinkerrosalaa ja 3000 kerrosneliometriä yhteis- ja aputilojen kerrosalaa sekä 15500 pysäköintihallin kerrosalaa eli sen korttelitehokkuus on noin $e_k=1,35$ asuinkerrosalalle laskettuna ($e_k=2,41$, jos yhteis-, apu- ja autohallitilat lasketaan mukaan). Asuntojen lukumäärä alueella on noin 280–340. Korttelin rakenne muodostuu rannan suuntaisista neli-viisikerroksisista sivukäytävätiloista, joiden asunnot avautuvat merelle (itään, kaakkoon ja etelään), sivukäytävätilojen takana sijaitsevasta kolmikerroksisesta pysäköintilaitoksesta ja kuudesta pysäköintilaitoksen päälle rakennettavasta neli- tai kahdeksankerroksisesta asuinpistetalosta. Sivukäytävä- ja pistetalot erotetaan visuaalisesti sivukäytävätilojen ylimmillä kerroksilla, jotka poikkeaa julkisivuiltaan muista kerroksista.

Korttelialueelle muodostuu viisi kansipihaa, jotka sijoittuvat pistetalojen väliin. Pistetaloihin voidaan sijoittaa yhteistilat sauna- ja monikäyttötiloineen (kukin enintään 60 k-m²). Saunatiloihin voidaan liittää viljoitteluun tarkoitetut ulkotilat.

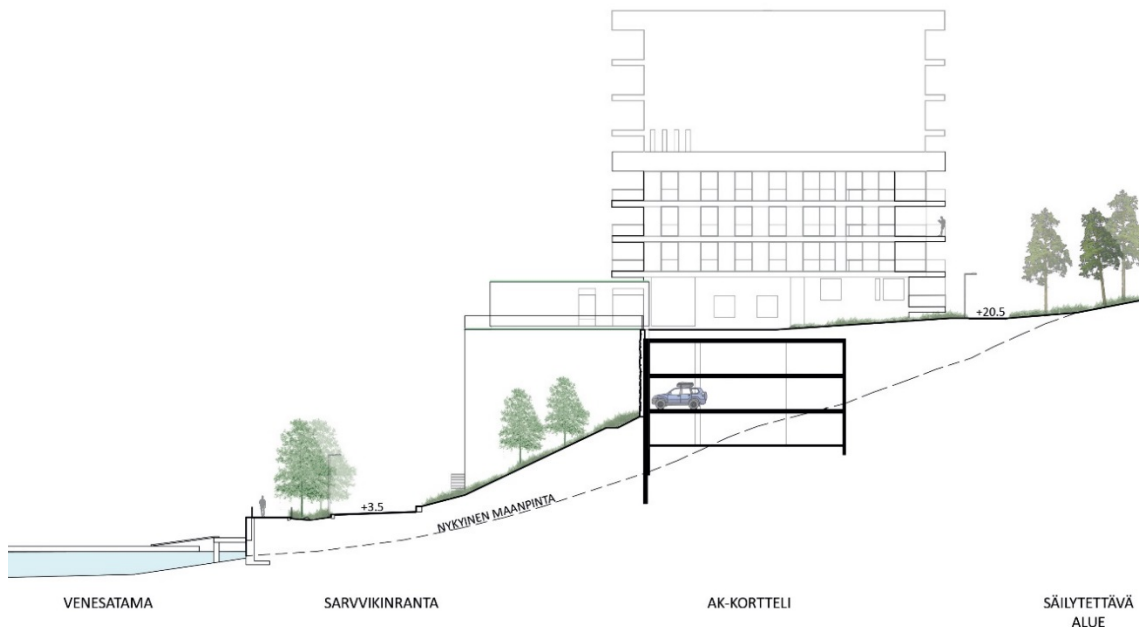
Rakentaminen sijoittuu jyrkkään rinteeseen. Pistetalojen väliset yläpihat ovat noin tasolla +19,5 (N2000) ja rannassa kulkeva raitti on alimmillaan tasolla +3,0. Rakennusten sisäänkäyntien edustalla maanpinnan korkeus on noin tasolla +4,0. Suojaiseen lähioleskeluun tarkoitetut yläpihat terassoituvat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

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

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

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

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



Kuva 4-3. Periaateleikkaus rantaraitista ja asuinkerrostalokorttelista, Maanlumo Oy

Pysäköintihallin näkyviin jäävät julkisivut verhoillaan luonnonkivimuureina. Maastoluisikat verhoillaan kunnalla ja havupensailla. Lisäksi istutetaan harvakseltaan mäntyjä. Yläpihojen hulevedet johdetaan jyrkkiin, istutettuihin maastoluisikiin sijoitettujen hulevesipainanteiden sekä hulevesikanaalin kautta mereen. Rannan läheisyydessä suositaan alueelle luontaista rantakasvillisuutta.

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



Kuva 4-4. Rantaraitti ja venesatama, Arkkitehtiryhmä A6 Oy, Pekka Nurmi ja Maanlumo Oy

Kortteli 2204

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

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

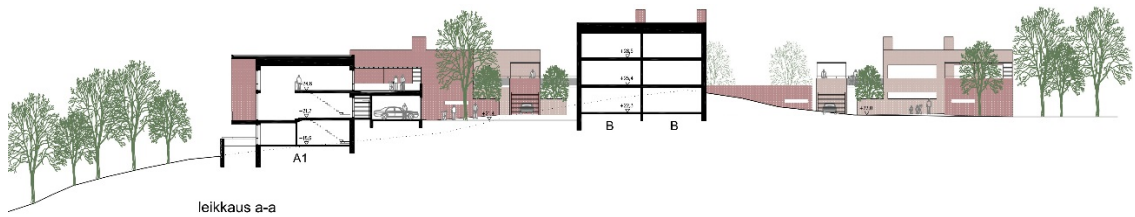
Kortteliin osoitetaan 2000 asuinkerrosneliometriä asuinrakentamista sekä 260 kerrosneliometriä aputiloille, mikä vastaa korttelitehokkuutta $e_k=0,29$ ($e_k=0,32$, jos aputilat lasketaan mukaan). Rakennukset ovat viitesuunnitelman mukaan paritaloja ja pääosin rinneratkaisuita, joiden sisäänkäynnit ovat toisen kerroksen tasalta.

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

Rakennukset on sommiteltu paikkaansa kauniisti kumpuileva kallioinen maasto huomioiden. Rakennukset on sijoitettu luontoa säästävällä tiiviisti yhteisen pihatilan ympärille. Asunnot avautuvat kohti säilyvää ympäröivää luontoa. Korttelin etupihat ja sisäänkäyn-

nit sekä autopaikat keskittyvät piha-alueelle, joka toimii sisäänuloaukiona ja korttelin yhteisenä olohuoneena. Pihan keskeisestä asemasta johtuen, sen tilan muotoiluun, pinnoitteisiin, istutuksiin ja kalusteisiin tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota. Vastapainona yhteisöllisyyttä korostavalle pihalle asuntojen ulkotilojen ja ikkunoiden suojaamisessa ja suuntauksessa huomioidaan asukkaiden tarve riittävään yksityisyyteen ja rauhaan. Ulkoympäristössä käytetään pintamateriaaleina luonnonkiveä ja pihtiä sekä hyödynnetään kalliolouhinnasta syntyneitä räjäytyskiveä ympäristörakentamisessa esim. muureissa ja kiveyksissä. Kasvillisuudessa suositaan luonnonkasveja ja kotimaisia kasvilajeja.

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



Kuva 4-5. Periaateleikkaus asuinpientalokorttelista, Arkkitehtiryhmä A6 Oy

Rakennusten arkkitehtuuri on modernia: niissä on tasakatot, kattoterassit ja päätilojen suurien ikkunoiden vastapareina pieniä ikkuna-aukkoja. Julkisivut muurataan paikalla erilaisista poltetuista tiilistä ja erilaisiin limityksiin mielenkiintoisten julkisivujen aikaan saamiseksi. Ikkunoissa, ovissa ja niitä täydentävissä rakennusosissa käytetään puuta.

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

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

Kortteli 2239Liikerakennusten korttelialue (KL)

Kortteli muodostuu yhdestä KL-korttelialueesta, johon osoitetaan 200 kerrosalaneliömetriä rakennusoikeutta kaksikerroksista liikerakennusta varten. Korttelialueen pinta-ala on 679 m² eli sen korttelitehokkuus on $e_k=0,29$. Rakennus sijoittuu rantaan ja sen kohdalla rantaviivaa on muokattava, jotta rakentaminen on mahdollista. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita on +3,2 (N2000). Rakennuksessa voi toimia esimerkiksi rantakahvila tai -ravintola, kioskipalveluita tai veneilyyn liittyviä toimintoja. Muita mahdollisia toimintoja ovat kerho-, sauna- ja kokoustilat. Rakennukseen voi liittyä katetuja tai kattamattomia terrassitiloja. Rakennuksen voi toteuttaa yksi- tai kaksikerroksisena. Toiminnon vaatimat autopaikat sijoittuvat viereiselle LP-alueelle.



Kuva 4-6. Näkymäkuva laiturilta kohti liikerakennusta. Arkkitehtiryhmä A6 Oy ja Pekka Nurmi.

Kortteli 2237Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kortteli muodostuu yhdestä LPA-korttelialueesta. Kortteliin voi sijoittaa noin 18 autopaikkaa, jotka palvelevat asuinkerrostalokorttelin vieraspysäköintiä. Autopaikat ryhmitellään siten, että kalliroleikkausten määrä minimoidaan ja olevaa kasvillisuutta säästetään mahdollisuuksien mukaan.

4.4.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet

Grännäsinpuisto (VL)

Grännäsinpuisto säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena lähivirkistysalueena. Virkistysalueen halki rakennetut kevyen liikenteen reitit (Grännäsinpolku, Siltarannanpolku ja Kaislaniitynpolku) sekä vielä rakentamaton rannasta Siltarannankujalle johtava Sarvvikinranta-niminen reitti palvelevat ulkoilua ja muuta kevyttä liikennettä. Virkistysalueella oleva pronssikautinen kiviröykkiö säilytetään ja merkitään asemakaavaan sm-merkinnällä. Asuinkerrostalokorttelin huoltoajoreitti kulkee virkistysalueen kautta ja se on merkitty ajo-merkinnällä. Grännäsinpuiston länsiosassa on muuntaja et/m-merkityssä paikassa. Grännäsinpuiston pohjoisosa on osoitettu luonnonmukaisena säilytettävänä alueena (s-1).

Kaislaniitty (VL)

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

Kaislaniityn lähivirkistysalueen halki kulkee kaksi asemakaavassa osoitettua ulkoilureittiä. Toinen reiteistä on rakennettu Kaislaniitynpolku Kaislaniitynkujalta uimalaiturille ja toinen rakentamaton nimetön rannansuuntainen reitti. Kaislaniityllä on rakennettu uimakoppi sekä uimalaituri. Kaislaniityn pohjoisosaan on osoitettu luonnonmukaisena säilytettävä alue (s-1).

Katualueet

Sarvvikinpolku

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

Sarvvikinpolun alle on rakennettu kunnallistekniikka erillispientaloja varten. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa tutkitaan, onko Sarvvikinpolun rakennettu kunnallistekniikka riittävä ja muuten sopiva asemakaavan muutoksen mukaiselle rakentamiselle.

Liikenteen toimivuustarkastelun mukaan liikennemäärät alueella ovat niin pieniä, ettei lisäkaistalle ole tarvetta käännäessä Sarvvikintieltä Sarvvikinpolulle.

Kaislaniitynkuja

Asemakaavan muutoksessa esitetään uuden kadun rakentaminen, jotta ajoreitti uudelle asuinkerrostalokorttelille ja rantaan olisi luonteva ja turvallinen. Kaislaniitynkujan pituus on noin 240 m. Uudella kadulla on 5,0–6,0-metrinen ajorata sekä 3,0-metrinen ajoradasta erotettu jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu kevyen liikenteen reitti. Uuden kadun pituuskaltevuus on jyrkimmillään noin 9,5 %. Jalankulun ja pyöräilyn reitti on loivempi. Sen pituuskaltevuus on enimmillään noin 7 %. Kadun länsiosa on luonteeltaan katumainen ja sen varrella on neljä kadunvarsiautopaikkaa. Kadun itäosa on luonteeltaan raittimainen ja sen varrella on myös asuinkerrostalojen sisäänkäynnit ja pelastus-

ajoneuvojen nostopaikat. Itäosan varrella on kahdeksan kadunvarsiautopaikkaa. Itäosan liikennemäärät ovat huomattavasti vähäisemmät kuin länsiosan.

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

Sarvikinranta (pp/h-katu, "rantaraitti")

Kaislaniitynpolun jatkeeksi rakennetaan leveä rantaraitti (pp/h). Reitti on ensisijaisesti tarkoitettu kävelyä ja pyöräilyä varten, mutta sillä sallitaan myös pienvenesataman huoltoajo sekä asuinkerrostalokorttelin tarvitsema huolto- ja pelastusajo.

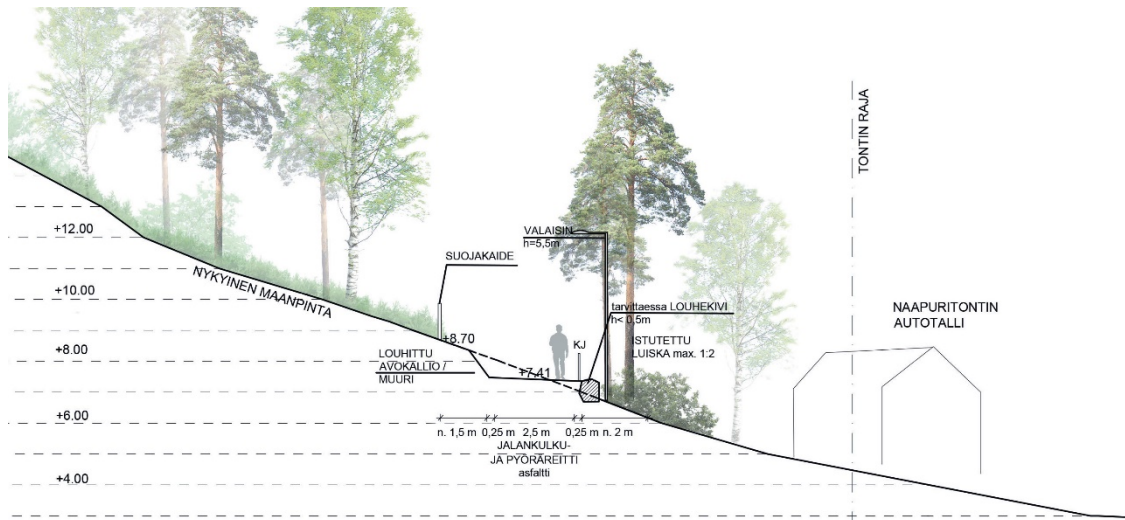
Rantaraitti on asemakaavan muutosalueen tärkein julkinen ulkotila. Se myös näkyy lähes kaikkiin asuinkerrostalokorttelin asuntoihin. Rantaraitti jaotellaan kolmeen rannan suuntaiseen vyöhykkeeseen. Rakennusten puoleinen vyöhyke on leveä asfaltoitu pinta, joka toimii huolto- ja pelastusajoreittinä. Raitin keskellä on puilla ja matalalla pensaskasvillisuudella istutetut biosuodatukseen soveltuvat painanteet. Meren puoleinen osuus on oleskeluvyöhykettä, joka on porrastettu huoltoreittiä alemmalle korkotasolle (n.+2,8). Oleskeluvyöhykkeelle sijoitetaan kalusteita ja polkupyörätelineitä.



Kuva 4-7. Näkymä rantaraitilta. Arkkitehtiryhmä A6 Oy ja Pekka Nurmi.

Sarvikinranta (pp-katu, ”rantaraitin jatke”)

Rantaraitin kääntöpaikalta pohjoiseen kulkee uusi kevyen liikenteen reitti, joka asemakaavan muutoksessa merkitään pp-merkinnällä. Reitin leveys on 2,5 m. Se on tärkeä kevyen liikenteen yhteys uudelta asuin- ja palvelukorttelilta ja rannan palveluilta kohti mm. Sarvikin puistotien bussipysäkkejä. Reitti on melko jyrkkä, koska se on haluttu sovittaa kalliorinteeseen mahdollisimman vähäisillä leikkauksilla ja täytöillä.



Kuva 4-8. Leikkauskuvio rantaraitin jatkeelta. Maanlumo Oy.

PysäköintialueYleinen pysäköintialue (LP)

Kaislaniitynkujan eteläpuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue. Pysäköintialueelle voidaan toteuttaa noin 29 paikkaa, jotka palvelevat KL-korttelin 2239 asiakkaita ja henkilökuntaa sekä pienvenesataman, uimalaiturin ja muiden virkistyspalveluiden käyttäjiä.

PienvenesatamaVenesatama (LV)

Espoonlahden rantaan osoitetaan asemakaavassa pienvenesatama, jossa on alustavan suunnitelman mukaan noin 130 venepaikkaa. Tarkoituksena on toteuttaa laiturit kelluvina rakenteina. Sataman laiturit on suunniteltu siten, että kulku kaikille venepaikoille olisi koillisen suunnasta, jotta veneliikenne ei häiritse uimalaiturin edustaa eikä ”Sarviken meriuposkuoriainen” -luonnonsuojelualuetta. Sataman tarkempi mitoitus ja toiminnalliset ratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Yhteys rantaraitilta laitureille (korkeuseroa n. 1,7–2,0 m) voidaan hoitaa rampeilla ja portailla. Havainnekuvassa on esitetty rampit sataman molempiin päihin ja portaat keskelle satamaa.

Pienvenesataman venepaikat on tarkoitettu kaava-alueen asukkaiden käyttöön, eikä ulkopuolisille käyttäjille ole tarpeen varata autopaikkoja. Satamassa voi olla asukkaiden venepaikkojen lisäksi muutamia vieraspaikkoja sekä paikka taksiveneelle tai vesibussille. Lisäksi satama-alueelle voidaan sijoittaa ravintolalaiva tai vastaava. Veneiden talvisäilytykselle ei varata tilaa kaava-alueelta tilanpuutteen vuoksi.

Vesialue

Vesialue (W)

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

4.5 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Alueelle muuttoa suunnittelevien asumisvaihtoehdot monipuolistuvat muutoksen myötä. Alueella tulee olemaan laaja asuntojakauma ja erilaisia asuntotyyppisiä eri tarpeisiin. Ratkaisu tarjoaa myös esteettömiä asuntoja (esteettömyyskaavio, liite 12). Lähes kaikista kerrostaloasunnoista on merinäköala ja suora hissiyhteys pysäköintilaitokseen, mikä tarkoittaa, että alueen asunnot ovat todennäköisesti hyvin haluttuja.

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön asukkaiden elinympäristön muutokset ovat merkittäviä ja pääsääntöisesti myönteisiä. Sarvikin alueen asukasluku kasvaa ja se voi tarjota parempia palveluita asukkailleen. Kaava-alueelle esitettyjä uusia palveluita ovat mm. pienvenesatama ja sen yhteydessä toimiva liikerakennus, jossa voi olla esimerkiksi kahvila- tai venekerhotoimintoja, sekä uudet ulkoilua palvelevat reitit. Asemakaavan myötä alueelle pystytään rakentamaan esteetön reitti merenrantaan. Näistä hyötyvät sekä uudet että nykyiset lähialueen asukkaat. Suunnittelualueelle syntyy muutama uusi työpaikka, jos liikerakennukseen sijoittuu työpaikkoja tarvitsevia toimintoja.

Asukasmäärän merkittävä kasvu (noin 600–640 uutta asukasta) vaikuttaa luonnollisesti alueen sekä sitä ympäröivän lähialueen asukkaiden elinympäristöön. Se luo mahdollisuuksia entistä useammin kanssakäymiseen. Sosiaalisella tasolla ei kuitenkaan mitään ilmeisimmin tapahdu merkittäviä muutoksia asemakaavan olemassa olevien asuntoalueiden sekä lähialueiden ihmisille.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakennetuilla alueilla alkuperäinen maaperä muuttuu. Jyrkkään rinteeseen rakentaminen merkitsee merkittävää kallion louhintaa asuinkerrostalokorttelin kohdalla. Pientalokorttelin ratkaisussa ja reittien suunnittelussa maaston korkeusasemat on huomioitu siten, että louhinnan määrä voidaan minimoida. Rantaraitilla ja pienvenesatamassa ranta muutetaan rakennetuksi rannaksi noin 150–180 metrin matkalla. Rannan täytössä ja korottamisessa voidaan todennäköisesti hyödyntää rinteestä louhittavaa kiviainesta.

Alueen rakennukset liitetään kunnallisteknisiin verkostoihin. Sadevedet johdetaan asfaltti- ym. tiiviiltä pinnoilta sadevesiviemäriin. Hulevesiä voidaan hyödyntää piholla kasvillisuuden käytettäväksi ja niitä viivytetään rantaraitin alle toteutettavassa hulevesikanalissa. Puistossa sadevedet pyritään imeyttämään maaperään kasvillisuuden käytettäväksi.

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

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

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

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

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

Pienvenesataman ruoppauksen ja mahdollisen tulevan rantaraitin takia vesialueelle tapahtuvan ruoppaustoiminnan ja louhemassojen läjityksen yhteydessä ilmenee vesistön samentumista. Samalla myös pohjaeläimistö ja kasvillisuus tuhoutuvat tai häiriintyvät näillä alueilla. Haitta on kummassakin tapauksessa lyhytaikainen. Haitta pyritään minimoimaan mm. rakentamisaikaisen silttiverhon avulla, jolla estetään hienoaineksen leviämistä ympäristöön.

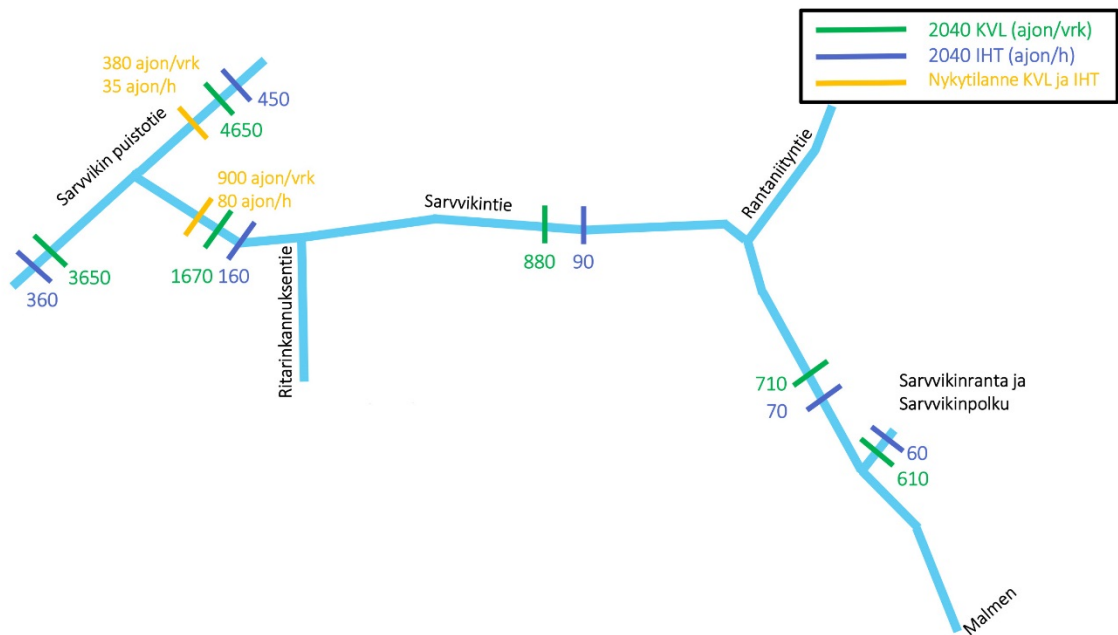
Vesiliikenteen lisääntyminen saattaa vaikuttaa jossain määrin heikentävästi ranta- ja vesialueen eliöstöön ja kasvillisuuteen. Meriuposkuoriaisen (*Macroplea pubipennis*) esiintymien välittömään läheisyyteen ei kohdistu rakentamistoimenpiteitä. Meriuposkuoriaisen tunnetun esiintymän (eteläpuolinen Natura-alue, joka on osoitettu myös Sarvikin asemakaavassa S-1-merkinnällä) ja siitä lähimmän asemakaavaehdotuksessa esitetyn rantarakentamisen välimatka on noin 90 metriä. Kelluvat laiturit tulevat lähimmillään noin 25 metrin etäisyydelle Natura-alueesta. Pienvenesataman laiturisuunnitelmaa on muokattu asemakaavaluonnoksesta siten, että veneiden kulku on sataman koillisnurkasta, yli 150 metrin etäisyydellä Natura-alueesta, jotta veneliikenteen häiritsevä vaikutus jäisi mahdollisimman vähäiseksi. Pienvenesatamasta saattaa onnettomuuksien tai huolimattomuuden seurauksena levitä veteen öljyjä tai muita haitallisia kemiallisia aineita. Esitetty L-muotoinen laituriratkaisu ehkäisee haitallisten aineiden leviämistä laajemmin Espoonlahdelle, etenkin eteläsuuntaan meriuposkuoriaisen tunnetun esiintymän suuntaan, mutta kelluvat laiturit eivät kokonaan estä aineiden leviämistä.

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

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

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

Kaava-alueelta tehtiin liikenteen toimivuustarkastelu (asemakaavaa varten laaditut selvitykset, numero 3, Sito Oy, 2017). Alueelta laskettiin liikennetuotos ja mallinnettiin liikenneverkko sekä ajoneuvokäyttäytyminen. Alueen tuottama keskivuorokausiliikennemäärä (KVL) on 610 ja iltahuipputunnin (IHT) liikennemäärä on 60.



Kuva 4-9. Liikennetuotos Sarvikinrannassa ja lähialueen liikenneverkossa. Sito Oy.

Asemakaavan toteutuminen lisää liikennettä Sarvikin alueen katuverkostossa. Liikenteen toimivuusongelmia ei kuitenkaan synny tiedossa olevan maankäytön toteutumisen myötä. Toimivuustarkastelun perusteella koko verkon palvelutaso on erinomaisella tasolla (palvelutaso A). Sarvikin alueen liittymien kuormitus on pientä, ollen pienimmillään Sarvikiintien ja Kaislaniitynpolun/Sarvikinpolun risteyksessä. Sarvikin puistotien kiertoliittymän välityskyky riittää ennustetilanteessa hyvin. Kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi liikenneturvallisuuteen.

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

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

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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

Asemakaavan muutoksen mahdollistama asuinrakentaminen ja kevyen liikenteen reitien rakentaminen vaikuttavat lähimaisemaan suunnittelualueella ja sen ympäristössä. Asuinrakentaminen sekä reitien rakentaminen aiheuttavat mittavissa määrin sekä kallion louhintaa että rantaviivan muokkaamista täyttäjien avulla, millä on pysyvä vaikutus rantamaisemaan.

Kaava-alueen pohjoisosassa on kiinteä muinaisjäännös (pronssikautinen kiviröykkiö), johon suunnitellulla maankäytöllä ei ole vaikutuksia. Arkeologisten selvitysten (Mikroliitti Oy ja Meritaito Oy) mukaan asemakaavan muutoksen maa- tai merialueelta ei löydy röykkiön lisäksi muita suojelua edellyttäviä muinaisjäännöksiä.

Asuinkerrostalokorttelin paikalta puretaan kaksi 1970-luvulla rakennettua edustussau-narakennusta lisärakennuksineen. Niillä ei ole merkittävää kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa.

Alueelle on laadittu kaavaehdotusvaiheessa lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, jolla ohjataan mm. julkisivuperiaatteita, materiaaleja, väritystä, korttelipihojen suunnittelua sekä julkisten alueiden toteuttamista.

Yleiskaavallinen tarkastelu

Yleiskaavallisessa tarkastelussa on tutkittu lähialueen maankäyttöä ja liikennejärjestelyitä verrattuna nykytilanteeseen.

Asemakaavan lähiympäristö on tiivistyvää taajama-aluetta ja kunnan tavoitteena on kehittää Sarvikin ja Sundsbergin aluetta voimakkaasti. Tavoitteena on merkittävä asumiselle sekä liike- ja yritystoiminnalle varattu uusi alue. Samalla Sarvikinranta kytkeytyy osaksi Kirkkonummen ja Espoon taajamaketjua. Lainvoimaista asemakaavaa rantasaunoineen ja erillispientalotontteineen Länsimetron vaikutusalueella voidaan pitää vanhentuneena. Sarvikinrannan asemakaava toteuttaa tavoiteltua yhdyskuntarakenteen kehitystä.

Kirkkonummi kasvaa voimakkaasti. Kehityskuvan mukaisesti väestönkasvu jakautuu alueelle siten, että Masalan ja Kartanonrannan väkiluku vuonna 2040 olisi noin 11 000 ja Sundsbergin ja Sarvikin aluella noin 6 000. Mikäli suunnitellut raideyhteydet toteutuvat, olisi potentiaali merkittävästi suurempi, yhteensä noin 30 000 – 35 000 asukasta.

Kehityskuvan mukaisesti Sundsberg tulee toiminaan lähipalvelukeskuksena, jossa on hyvin saavutettavissa olevat asumiseen liittyvät palvelut sekä mahdollisesti kaupallisia palveluita. Sundsbergistä voi kehittyä monipuolisempi palvelukeskus, mikäli alueelle saadaan raideyhteys ja alueen asukasmäärä kasvaa riittävän suureksi. Sarvikinrannan, Sarvikinrannan ja Sarvikinportin asemakaavat tukevat Sundsbergin paikalliskeskusten kehittämistä sekä palveluiden ja joukkoliikenteen edellytyksiä. Alueiden yhteenlaskettu väestömäärä asettuu noin 3000 asukkaan tuntumaan luoden edellytyksiä mm. lähikaupan, päiväkodin ja oppimiskeskusten toiminnalle. Sarvikinrannan alue tukeutuu myös Masalan ja kuntakeskuksen palveluihin sekä myös Kivenlahden ja Espoonlahden palveluihin.

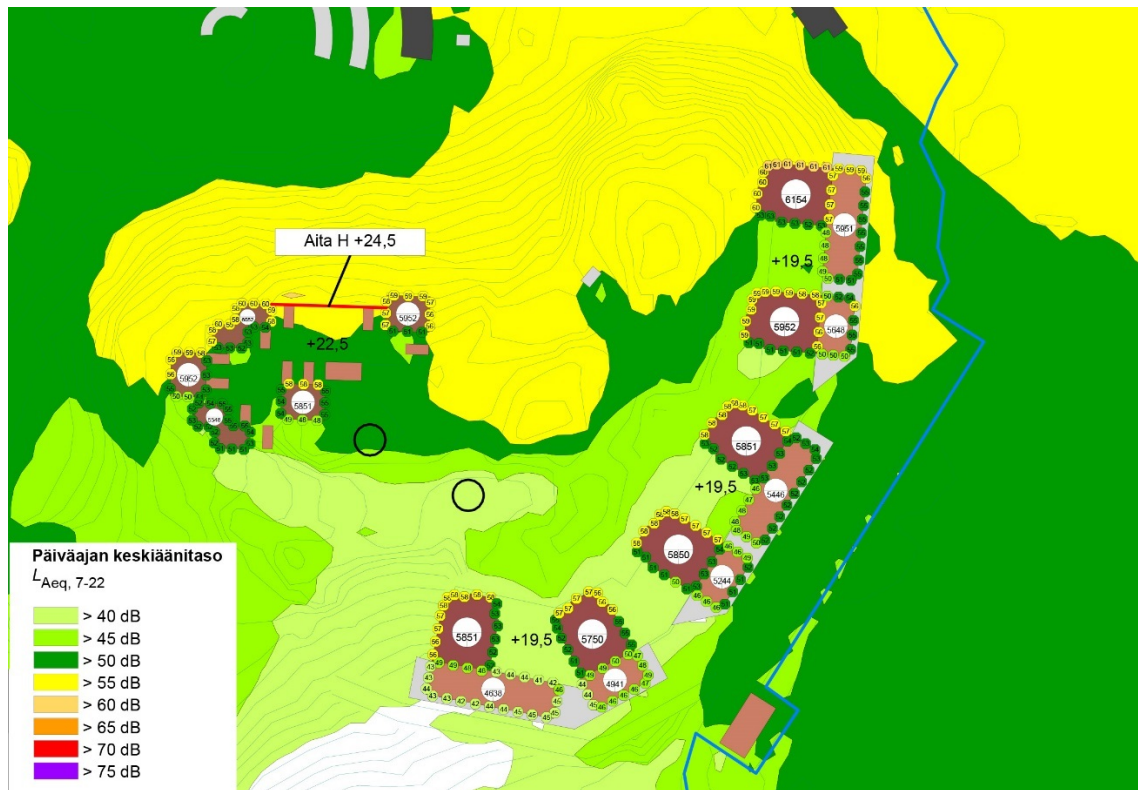
Sarvikinrannan asemakaavan muutoksessa esitetty korttelirakenne ja mittakaava ovat samantyyppisiä kuin viereisellä Sarvikinrannan alueella. Sarvik on muuntumassa kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi ja kuroutuu kiinni Espoon puolen kerrostalovaltaisiin alueisiin: Kivenlahteen ja Saunalahteen. Sarvikinranta liittyy merenlahden vastapuoliseen Kivenlahteen visuaalisesti.

Alueelle muuttoa suunnittelevien asumisvaihtoehdot monipuolistuvat asemakaavamuutoksen myötä. Alueella tulee olemaan laaja asuntojakauma ja erilaisia asuntotyyppisiä eri tarpeisiin. Alue tarjoaa myös kaivattuja yksioita ja kaksioita, joiden tarve kasvaa huomattavasti tulevina vuosikymmeninä. Kaavamuutoksen tuottama lisääntyvä liikenne on toimivuustarkastelun mukaan noin 610 ajoneuvoa vuorokaudessa.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Länsiväylän ajoneuvoliikenne aiheuttaa alueella meluhaittaa. Kaava-alueelta laadittiin melumallinnus tammikuussa 2018, jossa laskettiin melutaso myös julkisivujen osalta. Sisäpihat sekä pääosin myös korttelin metsäpiha ja lähivirkistysalueet jäävät alle valtioneuvoston melutason ohjearvojen. Pientalojen korttelialueella ohjearvot ylittyisivät ilman suojaavaa rakennetta (esim. autokatoksen takaseinä) pihan pohjoisreunalla. Suunnitelmassa esitettyjen rakennusten julkisivuille kohdistuu päiväaikaan enimmillään 61 dB:n keskiäänitaso ja yöaikaan enimmillään noin 54 dB:n keskiäänitaso. Parvekkeet on lasitettava, mutta julkisivujen osalta ei ole erityisvaatimuksia. Sisämelutasot jäävät

tavanomaisillakin ulkovaipparakenteilla alle asumisterveysasetuksessa määriteltyjen toimenpiderajojen. Rantareitti jää suojaan melulta.



Kuva 4-10. Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq, 7-22}$ (ote melumallinnuksesta, Sitowise 2018).

Alueelta on laadittu asemakaavan laadintavaiheessa varjoanalyysijä, joissa on mallinnettu varjostus keväällä, kesällä ja talvella eri kellonaikoina. Kesällä suunniteltu rakentaminen ei aiheuta varjostusta läheisiin rakennuksiin. Keväisin ja syksyisin varjostusta voi esiintyä lähimmässä asuinrakennuksessa ja sen pihalla noin kello 11.00–13.30 välisenä aikana. Suunniteltu rakentaminen ei lisää oleellisesti varjostusvaikutuksia. Nykyään puusto varjostaa lähialueen rakennuksia tiettyinä ajankohtina, ja rakentaminen ei muuta tilannetta oleellisesti. Kaavaehdotusvaiheessa pohjoisin asuinrakennus muutettiin kuusikerroksisesta nelikerroksiseksi, mikä omalta osaltaan vähentää merkittävästi varjostusta pohjoisen suuntaan.

Varjoanalyysi on esitetty liitteessä 8.

4.7 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on esitetty liitteessä 3.

4.8 Nimistö

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

Katu

- Sarvikinpolku (Sarvikisstigen)

Kevyen liikenteen väylät

- Grännäsinpolku (Grännässtigen)

- Siltarannanpolku (Brostrandsstigen)

Lähivirkistysalueet

- Grännäsinpuisto (Grännäsparken)
- Kaislaniitty (Vassängen)

Uudeksi nimistöksi nimistötoimikunta antoi:

Katu

- Kaislaniitynkuja (Vassängsgränden) – Sarvikintieltä rantaan johtava katu

Kevyen liikenteen väylät

- Sarvikinranta (Sarviksstranden) – pp/h-katu, ”rantaraitti” ja siitä pohjoiseen johtava pp-reitti
- Kaislaniitynpolku (Vassängsstigen) – Grännäsinpuistosta Sarvikintien ja Sarvikinraitin risteyksestä Kaislaniityn uimalaiturille johtava reitti

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Sarvikinrannan havainnekuva on kaavaselostuksen liitteenä (liite 4). Rakentamisen ilmettä ja laatutasoa on kuvattu lisäksi lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeessa mm. perspektiivi- sekä julkisivu- ja leikkauskuvilla. Lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeessa esitetään tarkempia suunnitelmaratkaisuita sekä kortteli- että yleisille alueille mm. kaupunkikuvan, pihojen toteutuksen ja hulevesiratkaisuiden suhteen.

Alueelle on laadittu kaavaehdotuksen rinnalla katujen yleissuunnitelma, jonka pohjalta katujen ja rantaraitin toteutussuunnitelmat laaditaan. Kaavatyön yhteydessä on laadittu lisäksi vesihuollon yleissuunnitelma, joka sisältää hulevesien käsittelyn. Yleissuunnitelmat ovat kaavaehdotuksen käsittelyn aikana vielä keskeneräisiä maaperätutkimusten ja vedenalaisten tutkimusten suhteen, minkä vuoksi yleissuunnitelmien kustannusarviota tullaan päivittämään tältä osin ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

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

Asuinkeuhkotalokorttelin ja sen pysäköintilaitoksen mahdollinen vaiheittainen toteuttaminen selvitetään rakentamisvaiheessa. Todennäköisesti toteutus etenee lounaasta alkaen, pohjoisimpien asuinrakennusten toteutuessa viimeisenä. Vaiheittaisessa toteutuksessa tulee huomioida mm. pihojen suojautuminen liikennemelulta, esteettömät ja muut kulkureitit sekä hulevesien käsittely.

5.3 Toteutuksen seuranta

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



KIRKKONUMMEN KUNTA

SARVVIKINRANNAN ASEMAKAAVA

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