

# KVIS

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS



# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

## KVISIN ASEMAKAAVA

**Asemakaavan muutos koskee Killinmäen rakennuskaavan maa- ja metsätalous- sekä liikennealuetta.**

**Asemakaavalla muodostuvat korttelit 3080-3095 ja 3098-3113, katu-, virkistys-, yleistä pysäköintialuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.**

Laatija kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi, Kirkkonummen kunta, puh: 040-8465 657

Vireilletulo Kuulutus 27.10.2017

Käsittely Osoittumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)  
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 28.9.2017 (§ 45)

### Asemakaavaehdotus

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 22.10.2020 (§ 108)

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 10.12.2020 (§ 141)

Kunnanhallitus 29.3.2021 (§ 108)

Nähtävillä 3.5.–4.6.2021 (MRL 65§ MRA 27§)

### Asemakaavan hyväksyminen

Yhdyskuntatekniikan lautakunta

Kunnanhallitus

Kunnanvaltuusto

Hankenumero 35600

Asianumero 1572/10.02.03/2019

Piirustusnumero 3434

## SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>5</b>
1.1 ASEMAKAAVA.....	5
1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET.....	7
1.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	8
<b>2 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>9</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	9
2.1.2 Luonnonympäristö.....	10
2.1.3 Rakennettu ympäristö.....	24
2.1.4 Maanomistus.....	37
2.2 Suunnittelutilanne.....	37
<b>3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>42</b>
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	42
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	43
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	43
3.3.1 Osalliset.....	43
3.3.2 Vireilletulo.....	43
3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	43
3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	44
3.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet.....	44
3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	44
<b>4 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>46</b>
4.1 Kaavan sisältö.....	46
4.2 Aluevaraukset.....	47
4.2.1 Korttelialueet.....	47
4.2.2 Virkistysalueet.....	49
4.2.3 Pysäköintialueet.....	50
4.2.4 Maa- ja metsätalousalueet.....	51
4.2.5 Muut alueet.....	51
4.3 Kaavan vaikutukset.....	51
4.3.1 Ympäristövaikutukset.....	52
4.3.2 Sosiaaliset vaikutukset.....	55
4.3.3 Kulttuuriset vaikutukset.....	57
4.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	57
4.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	58
4.5 Nimistö.....	58
<b>5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>60</b>
5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	60
5.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	60

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ:

- Liite 1** Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3** Pienennös kaavakartasta ja -määräyksistä
- Liite 4** Asuinkortteleiden mitoitus
- Liite 5** Katuverkko ja pysäköinti, kevyen liikenteen verkosto
- Liite 6** Katujen alustavat poikkileikkaukset
- Liite 7** Kunnan tonttituotanto
- Liite 8** Asemakaavan suhde yleiskaavaan
- Liite 9** Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 10** Ote luontoselvityksestä 2014
  - a) Luontoarvojen luokitus
  - b) Suositukset
- Liite 11** Ote rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnista 2014
  - a) Kartta
  - b) Kohdeluettelo
- Liite 12** Ote arkeologisesta inventoinnista 2013
- Liite 13** Ote Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaava-alueen meluselvityksestä 2011
  - a) Tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitaso (LAeq) vuoden 2030/2035 ennustetilanteessa
  - b) Tieliikenteen yöajan (22-7) keskiäänitaso (LAeq) vuoden 2030/2035 ennustetilanteessa
- Liite 14** Rakennustapaohjeet
- Liite 15** Lepakko-, liito-orava- ja lahokaviosammaleesiintymät kaavakartalla
- Liite 16** Lumenkasauskaavio



## LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALEISTA:

- Kirkkonummen kunta- ja palvelustrategia (Kirkkonummen kunta, 2011)
- Kirkkonummen palveluverkkoselvitys 2025 (Kirkkonummen kunta, 2011)
- Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 23.5.2014)
- Jorvaksen ja Inkilän työpaikka-alueen kehityskuva (WSP Finland Oy, 2007) ja sen kaupalliset palvelut (Tuomas Santasalo Ky, 2007)
- Jorvaksen ja Inkilän kaupallinen selvitys (FCG Oy ja Strafica Oy, 2012)
- Kirkkonummen linjastosuunnitelma 2013-2017 (HSL, 2011)
- Kirkkonummen tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma (Tiehallinto ja Kirkkonummen kunta, 2008)
- Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämisseelvitys (Linea Konsultit Oy, 2009)
- Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan liikenneselvitys (SITO Oy, 2012)
- Jorvaksen liikennepaikan asemajärjestelyjen yleissuunnitelma (Liikennevirasto, 2011)
- Jorvaksen luontoselvitys 2012-2013 (Luontotieto Keiron Oy, 2014)
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisuja E 114 – 2012 (Uudenmaan liitto, 2012)
- Kirkkonummi Hvitträsk, kaava-alueen arkeologinen inventointi (Museovirasto, arkeologiset kenttäpalvelut, Satu Koivisto 2012)
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema (Sigbritt Backman, 1992)
- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Länsi-Jorvaksen alue (Stadionark. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2014)
- Kirkkonummen historialliset tiet, Yleiskaava (Maunu Häyrynen, 1987)
- Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaava-alueen meluselvitys (Ramboll, 2011)
- Liito-oravaselvitys vuonna 2015. (Luontotieto Keiron Oy, 2015)
- Länsi-Jorvaksen asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi ja Kvisin muinaisjäännösalueen tarkkuusinventointi (Mikroliitti Oy, 2016)
- Länsi-Jorvaksen asemakaavan liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy, 2015)
- Kirkkonummen kävelyn ja pyöräilyn kehittämissuunnitelma (Sito Oy, 2017)
- Kirkkonummen hulevesiohjelma (Sitowise Oy, 2017)
- Kirkkonummen ilmastotoimenpiteiden tiekartta (Gaia Oy, 2019)
- MAL 2019 -suunnitelma (HSL Helsingin seudun liikenne, 2018)
- Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060, (Sweco Oy ja Demos Helsinki Oy, 2020)
- Pohjois-Jorvaksen ja Kvisin metsäalueiden lahojaviosammalselvitys, vaihe 1 (Enviro, 2020)
- Liito-oravaselvitystä täydentävät löydöt 2018/2019
- Kirkkonummen kunnan kestävä energian ja ilmaston toimintasuunnitelma (Kirkkonummen kunta, 2021)

Kaavan laatija: kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi puh: 040-8465 657  
e-mail: [tero.luomajarvi@kirkkonummi.fi](mailto:tero.luomajarvi@kirkkonummi.fi)  
osoite: Kirkkonummen kunta  
Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut  
PL 20, 02401 Kirkkonummi

Kaavakonsultti FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy/FCG Arkkitehdit  
Osmontie 34, 00610 Helsinki  
Arja Sippola, arkkitehti, [arja.sippola@fcg.fi](mailto:arja.sippola@fcg.fi), puh 044 748 0315  
Risto Ala-aho, arkkitehti, [risto.ala-aho@fcg.fi](mailto:risto.ala-aho@fcg.fi), puh 044 704 6204

# 1 TIIVISTELMÄ

## 1.1 ASEMAKAAVA

Jorvaksen kylän keskustaksi mielletään Jorvaksen junaseisake ja sen välitön asemanseutu, jonka maankäyttö on määritelty Jorvaksen ja Inkilän osayleiskavassa keskustatoimintojen alueeksi. Toisin sanoen asemaseudulle suunnitellaan ja toteutetaan Jorvaksen pikkukaupungin tehokkaimmin rakentava alue osin Masalantien ja rantaradan sekä osin rantaradan ja Sundetin väliin. Muutoin Jorvasta kehitetään ensisijaisesti pientalovaltaisena asumisen alueena tavoitteena säilyttää kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet. Samalla tarjotaan mielenkiintoisia ja haluttuja asuinmahdollisuuksia linkittämällä ne Jorvaksen huvila-asumisen perinteeseen, kehitettävän Keskusmetsän tarjoamiin virkistysmahdollisuuksiin sekä kestävään liikkumiseen ja siten myös sujuvaan arkeen.

Jorvaksen junaseisakkeen lähiympäristössä sijaitsevat toisiinsa limittyvät Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavahankkeet, joiden alueilla asuu noin 500 asukasta. Molempien alueiden rakennusten yhteen laskettu rakennusoikeus on noin 36 000 k-m<sup>2</sup>. (tilanne v. 2020). Asemakaavahankkeet muodostavat toisiaan täydentävät asuntoalueet (yht. n. 275 ha).

Läntisen alueen muodostaa Kvisin asemakaava, jonka kokonaisrakennusoikeus on noin 54 400 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusoikeutta on noin 52 000 k-m<sup>2</sup>, josta uutta on noin 30 000 k-m<sup>2</sup>. Arvoitu uusien asukkaiden määrä on noin 500. Näin ollen asemakaavan toteuduttua nykyiset asukkaat mukaan lukien väkimäärä tulisi olemaan noin 700. Ajoneuvoliikenteen pääväylä asemakaavassa on Vanha Rantatie, jolta on järjestetty kaksi liittymää asuntoalueelle. Asemakaavan pinta-ala on noin 145 hehtaaria.

Itäisen alueen muodostaa Pohjois-Jorvaksen asemakaava, jonka kokonaisrakennusoikeus on noin 72 100 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusoikeutta on noin 70 000 k-m<sup>2</sup>, josta uutta noin 40 000 k-m<sup>2</sup>. Arvioitu uusien asukkaiden määrä on noin 600. Asemakaavan toteuduttua nykyiset asukkaat mukaan lukien väkimäärä tulisi olemaan noin 925. Ajoneuvoliikenteen pääväylä on Masalantie, jolta on järjestetty kaksi liittymää asuntoalueelle. Asemakaavan pinta-ala on noin 130 hehtaaria.

Edellä esitettyjen asukasmäärien mukaisesti, kun molemmat asemakaavat on rakennettu valmiiksi, Jorvaksen kylän asukasmäärä kasvaa nykyisestä noin 1100 asukkaalla olleen 1625 (tilanne v. 2020: 525 as.).

Molempien asemakaavojen nykyinen kylämäinen yhdyskuntarakenne on paikoin tiivistynyt huomattavan paljon ja keskeisen sijaintinsa takia niiden täydennysrakentamien edellyttää asemakaavojen laatimista tilanteessa, jossa ne sijaitsevat joko olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella tai hyvin lähellä niitä. Myös hyvän joukkoliikenteen palvelutaso on jo olemassa alueella, sillä Jorvaksen junaseisakkeen lisäksi molempien kaavojen alueiden asukkaita palvelee Kirkkonummen kuntakeskuksen ja Matinkylän metroasemalle johtava runkobussilinja useine bussivuoroineen etenkin arkipäivisin. Bussipysäkit sijaitsevat Vanhalla Rantatiellä ja Masalantiellä. Jorvaksen alueen kehittäminen Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavojen kautta on ilmastopoliittisesti perusteltu ja alue on

myös MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisen asumisen vyöhykettä. Niin ikää molemmat asemakaavat toteutuessaan edistävät Kirkkonummen MAL-sopimuksen tavoitteiden saavuttamista.

Kvisin asemakaavan itäosaan toteutetaan Jorvaksen kaikkien asukkaiden käyttöön laaja puistoalue, joka on saanut nimekseen Patolammenpuisto. Se palvelee asukkaiden virkistystarpeita ja toimii yhteisöllisenä kohtaamispaikkana. Tavoitteena on, että asukkaat ottaisivat sen omakseen ja järjestäisivät siellä erilaisia tapahtumia. Alueen vesistö antaa puistolle oman erityispiirteen. Olemassa oleva patorakenne ja kivisilta kunnostetaan.

Jorvaksen kaupalliset palvelut on tarkoitettu keskittämään Länsiväylän varrella sijaitsevalle Jorvaksenkolmion alueelle, jonne on määrä toteuttaa mm. alueen asukkaita palveleva lähikauppa junaseisakkeen välittömään läheisyyteen. Kyseinen alue näkyy hyvin Länsiväylälle ja sinne on tarkoitettu sijoittaa myös muita kaupan ja yritystoiminnan tiloja. Vaikka molemmat asemakaavat mahdollistavat yhteensä yli tuhannen uuden asukkaan sijoittumisen alueelle, jolla nykyisin asuu noin 525 ihmistä (tilanne v. 2020), ei Kirkkonummen kunnalla ole suunnitelmia toteuttaa alueelle päiväkotia eikä lähikoulua. Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Masalan ja Kirkkonummen liikekeskustoissa. Ne sijaitsevat vain muutamien kilometrien etäisyydellä Jorvaksesta.

Luonnonympäristön suojelu- ja erityispiirteet sekä maastonmuodot on otettu huomioon Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavoissa. Maankäyttöön ja etenkin korttelien istuttamiseen maastoon ja maisemaan ovat vaikuttaneet mm. liito-oravien, lepakoiden ja lahokaviosammalten esiintymisalueet. Myös alueen kulttuurihistoria kuten huvila-asutuksen aikaiset suojeltavat rakennukset ja muut suojelua edellyttävät kohteet on säilytetty molemmissa asemakaavoissa. Muutenkin asemakaavoissa on silmäänpistävää virkistysalueiden laajuus. Ne omalta osaltaan sekä säilyttävät olemassa olevaa kylämäisyyttä että turvaavat hyvinkin pitkälle nykyisten teiden varsille syntyneiden asumisen vyöhykkeiden vallitsevien ominaispiirteiden säilymisen täydennysrakentamisesta huolimatta. Virkistysalueiden kautta on järjestettävissä sujuvat kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteydet kylän eri osien välillä.

Molempien asemakaavojen pohjoiset alueet on osoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön kuitenkin niin, että Keskusmetsän virkistyskäyttö mahdollistuu. Kunnassa on vireillä Keskusmetsän yleissuunnitelman laatiminen ja sen tavoitteena on edistää Keskusmetsän virkistyskäyttöä mm. osoittamalla alueelle kulkuyhteydet, jotka yhdistävät Jorvaksen sekä Masalaan että kuntakeskukseen.

### Rakenne

Kvisin asemakaavan alueelle ajoneuvoliikenne on johdettu alueelliselta pääväylältä Vanhalta Rantatieltä kahden liittymän kautta suunnittelualueelle. Toinen niistä on Kvisintie, jonka on säilyttänyt historiallisen Suuren Rantatien tielinjansa. Suunnittelualueen länsiosassa on osoitettu Vanhalta Rantatieltä Killinmäkeen ja Louhosrinteelle suuntautuvan uuden kokoojakadun lähtöpiste. Vastaavasti toinen ja uusi suunnittelualueelle johtava katu, Bengt Schalinin tien jatkojyhteys etelään, yhdistää Kvisintien ja Masalantien maisemallisesti arvokkaan peltoaukean itäosassa. Pääväylän (Vanha Rantatie) kohdalla avautuva hieno maisemapeltoalue antaa kylämaiselle alueelle sille tunnusomaisen ja omaleimaisen piirteen.

Suunnittelualueen eteläosa on pääasiassa vanhaa, väljästi rakennettua pientaloaluetta, joka asemakaavan toteutumisen myötä täydentyy hallitusti niin, että olemassa oleva pienimittakaavainen ja verraten väljä rakennustapa säilyy pääsääntöisesti Kvisintien varrella ja sen lähialueella.

Suunnittelualueen pohjoisosa kytkeytyy Keskusmetsään. Se säilyy pääasiassa maa- ja metsätalousalueena mahdollistaen sen virkistyskäytön. Keskusmetsään rajautuu uusi pientalovaltainen asumisen vyöhyke (n. 50 uutta omakotitonttia), jolta on sujuvat yhteydet pääväylän, Vanhan Rantatien bussipysäkeille sekä myös Jorvaksen junaseisakkeelle. Kvisinpolun äärelle sijoittuu vähäisesti myös uutta asuntorakentamista (kymmenisen uutta omakotitonttia). Valtaosa alueen nykyisistä pelloista on säilytetty.

Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavoja yhdistävä laajahko puistoalue sijaitsee Kvisin asemakaavan länsiosassa. Patolammenpuistoon toteutetaan molempia kyliä palvelevia toimintoja kuten esimerkiksi leikki- ja pallokentät. Puistossa on varaus myös kioski- ja kahvilarakennukselle, jonka vieressä sijaitsee pysäköintialue.

### Mitoitus

Kvisin asemakaavan asuinkortteleiden mitoituksen perusteena on ollut sovittua täydennysrakentaminen monia kulttuurihistoriallisia ja luontoarvoja käsittävään kokonaisuuteen.

Täydennysrakentamisen alueilla nykyisiä, verraten suuria erillispientalojen tontteja (AO) on jaettu pienemmiksi seuraavilla pääperiaatteella:

- yli 2250 m<sup>2</sup> rakennuspaikasta on muodostettu kaksi tonttia
- yli 4000 m<sup>2</sup> rakennuspaikasta on muodostettu vähintään kolme tonttia.

Asemakaavan mitoituksessa on huomioitu kunkin erillispientalojen tontin (AO) erityispiirteet mm. kulttuurihistoriallisten arvojen osalta. Niinpä yli 2250 m<sup>2</sup> suuruisille tonteille, joita ei ole voitu jakaa osiin, on osoitettu mahdollisuus sijoittaa kaksi asuntoa.

Asemakaavan täydennysrakentamisen alueilla, joissa erillispientalojen tonttikoko (AO) on suuri, on korttelitehokkuus pääasiallisesti 0,10-0,15. Uusilla asumisen korttelialueilla, joilla on huomattavasti pienemmät tontit, asettuu korttelitehokkuus 0,20-0,25 välille. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi erillispientalojen (AO) tonteilla sallitaan kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa ulkovarasto ja autosuoja, joiden rakennusoikeus saa olla enintään 40 k-m<sup>2</sup> samalla periaatteella kuin muutettavassa Pohjois-Jorvaksen I asemakaavassa.

Todettakoon, että asuinkortteleiden (A) tonttitehokkuus on keskimäärin  $e=0,15$ .

Asemakaavan selostus koskee 29.3.2021 päivättyä kaavakarttaa.

## **1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET**

Kvisin asemakaavan taustalla on vuonna 2013 vireille pantu Länsi-Jorvaksen asemakaavahanke, jonka valmisteluaineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä keuhkotalvella 2015. Kaavan valmisteluaineisto laadittiin poikkeuksellisesti mittakaavassa 1:4000, jotta laajan Jorvaksen kylän kokonaisrakenne hahmottuisi mm. alueen asukkaille. Suunnittelun alussa, ennen valmisteluaineiston nähtävillä

oloa kunta keräsi ja sai alueen asukkailta ja muita kuntalaisilta paikkatietokyselyn avulla tärkeää tietoa alueen kehittämiseksi. Niin ikään yhdyskuntatekniikan lautakunnassa käytiin kaavahankkeen tavoitekeskustelu 21.11.2013 (§ 87). Tietoa on hyödynnetty suunnittelualueen maankäytössä.

Kaavan valmisteluaineistosta saatiin odotetusti paljon palautetta, yhteensä 32 lausuntoa ja 80 mielipidettä. Palautteeseen on laadittu ns. kaavoittajan vastineet, jotka käsiteltiin Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavaehdotusten yhteydessä keväällä 2021.

Länsi-Jorvaksen asemakaavan laajuus, maanomistajien suuri määrä sekä siitä saatu palautteen määrä johti siihen, että oli perusteltua jakaa alkuperäinen asemakaava kahdeksi pienemmäksi. Niinpä kuntatekniikan lautakunnalle valmisteltiin Pohjois-Jorvaksen ja Kvisin asemakaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelmat, jotka käsiteltiin lautakunnassa 28.9. 2017 (§ 44 ja 45).

Kvisin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti tavoitteena oli asemakaavan hyväksyminen vuoden 2019 loppuun mennessä. Tavoite ei ole toteutunut ja keväällä 2020 suunnittelutyön päätettiin toteuttaa kunnan ja FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n yhteistyönä. Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut ovat yhdessä valitun konsultin kanssa vienyt suunnittelua eteenpäin. Tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen vuonna 2021.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli Kvisin asemakaavaehdotusta kahdesti: 22.10.2020 (§ 108) ja 10.12.2020 (§ 141). Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 29.3.2021 (§ 108) asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta saatu palaute käsitellään asemakaavan hyväksymisen yhteydessä laatimalla niin ikään ns. kaavoittajan vastineet.

Hyväksymiskäsittelyyn valmistellun Kvisin asemakaavan yhdyskuntatekniikan lautakunta käsiteli XX.XX.2021 (§ XX). Kunnanhallitus päätti kokouksessaan XX.XX.2021 (§ XXX) esittää sen hyväksymistä kunnanvaltuustolle, joka hyväksyi asemakaavan XX.XX.2021 (§ XX).

### 1.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Mikäli Kvisin asemakaava hyväksytään vuonna 2021 eikä siitä valiteta, niin kunnallistekniikan katu-, puisto- ja vesihuollon rakennussuunnittelu voidaan panna käyntiin aikaisintaan vuonna 2022, mikäli määräraha sitä varten on kunnan talousarviossa. Olettaen, että kaavahankkeen toteuttaminen etenee myönteisesti, ajoittunee kunnallistekniikan rakentaminen vuosille 2023-2024. Näin ollen esimerkiksi kunnan omistuksessa olevien omakotitonttien ja muiden asuntotonttien myynti tai vuokraus voitaisiin panna vireille vuonna 2024. Se tarkoittaisi, että asemakaavan alueella valtaosa uudesta asuinrakentamisesta käynnistyisi vuonna 2025.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

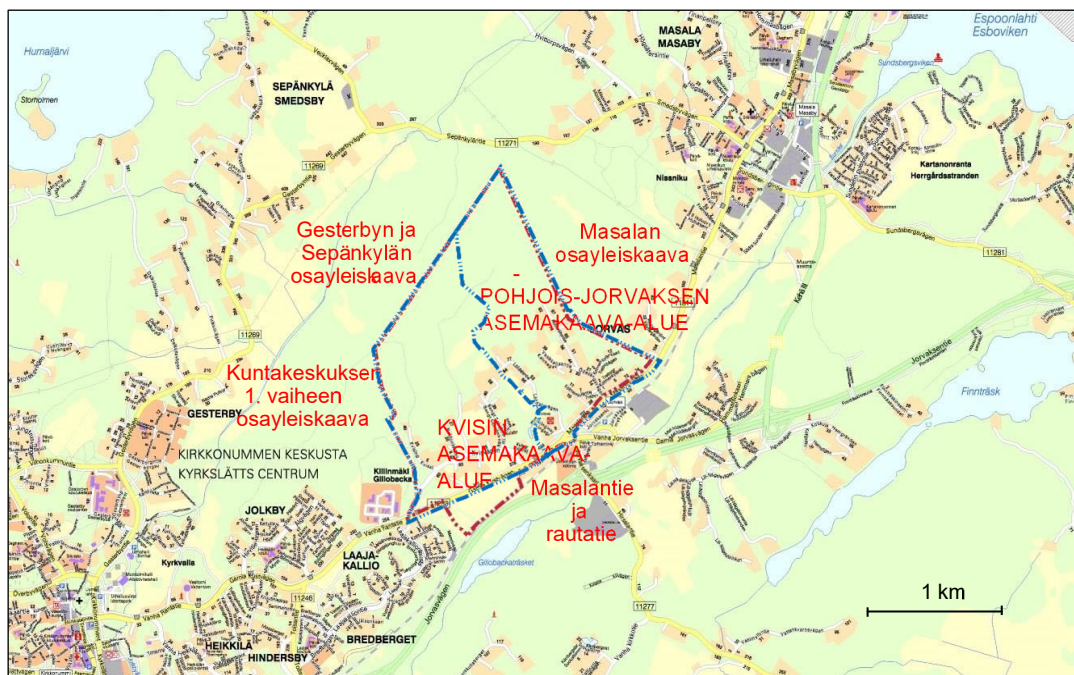
Kvisin asemakaava sijaitsee rantaradan varressa Jorvaksen junaseisakkeen vaikutusalueella ja lähellä Jorvaksenportin eritasoliittymää Länsiväylällä. Etäisyys suunnittelualueelta Kirkkonummen kuntakeskukseen ja Masalaan on vain muutamia kilometrejä. Lähimpään palvelukeskittymään, Masalan kehittyvään liikekeskustaan on etäisyyttä ainoastaan 2,5 kilometriä. Kirkkonummen kuntakeskukseen etäisyyttä on alle neljä kilometriä.

Kvisin asemakaava rajoittuu etelässä ja kaakossa Vanhaan Rantatiehen. Vastavasti lounaassa se rajoittuu Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavaan, luoteessa ja pohjoisosassa Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavaan sekä koillisessa Pohjois-Jorvaksen asemakaavaan. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 145 hehtaaria.

Kvisin asemakaavan alueella vanha ja väljästi rakennettua pientaloalueella asuu lähes 200 asukasta (tilanne v. 2021) pääosin Kvisintien vyöhykkeellä sekä Bengt Schalinin tien pohjoispään asuintalojen ryppäässä.

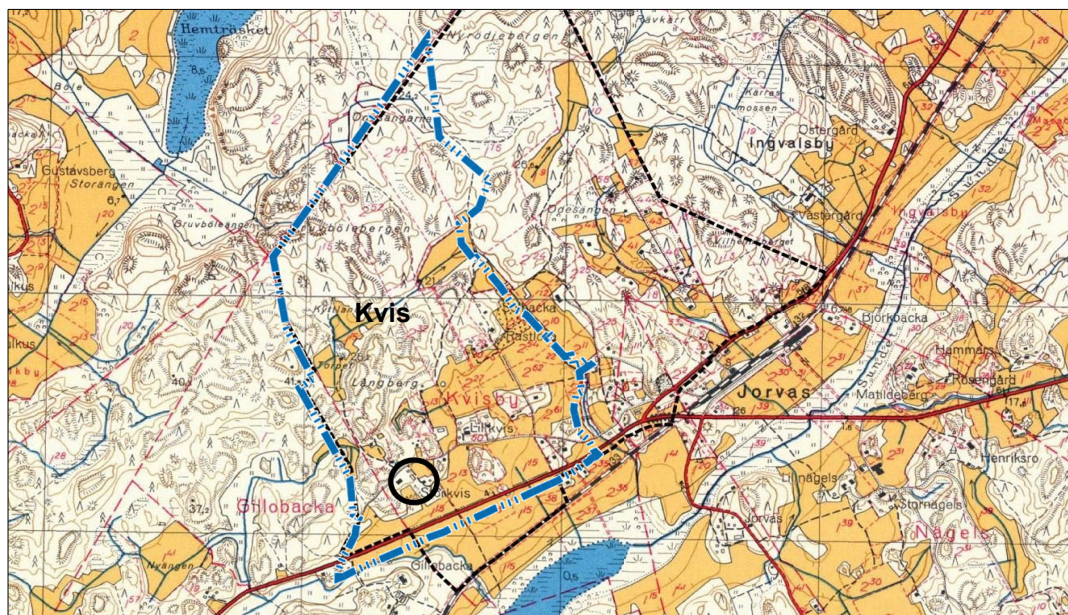
Suunnittelualueen asutus on rakentunut vähitellen eri aikakausina samalla, kun alueen peltoala on pienentynyt. Kvisintien varrella sijaitsee Stor-Kvisin maatila, joka harjoittaa aktiivisesti maa- ja metsätaloutta. Maatilaa lukuun ottamatta muita työpaikkoja ei ole alueella. Suunnittelualueen asukkaat tukeutuvat palveluiden osalta Masalaan ja kuntakeskukseen.

Asemakaavan alueen rakennusoikeus noin 15 000 k-m<sup>2</sup> (tilanne v. 2020).

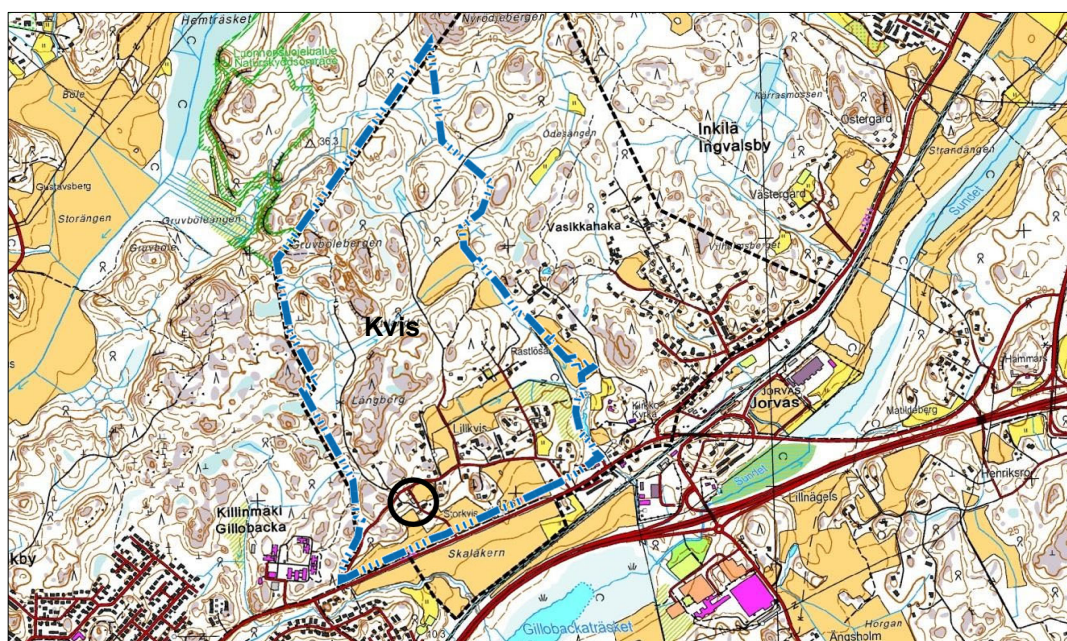


Kuva 1. Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavojen rajaukset.





Kuva 2. Peruskartta vuodelta 1960. Keltaiset alueet ovat peltoalueita. Stor-Kvisin tila on merkitty mustalla ympyrällä.



Kuva 3. Peruskartta vuodelta 2013. Keltaiset alueet ovat peltoalueita. Stor-Kvisin tila on merkitty mustalla ympyrällä.

## 2.1.2

### Luonnonympäristö

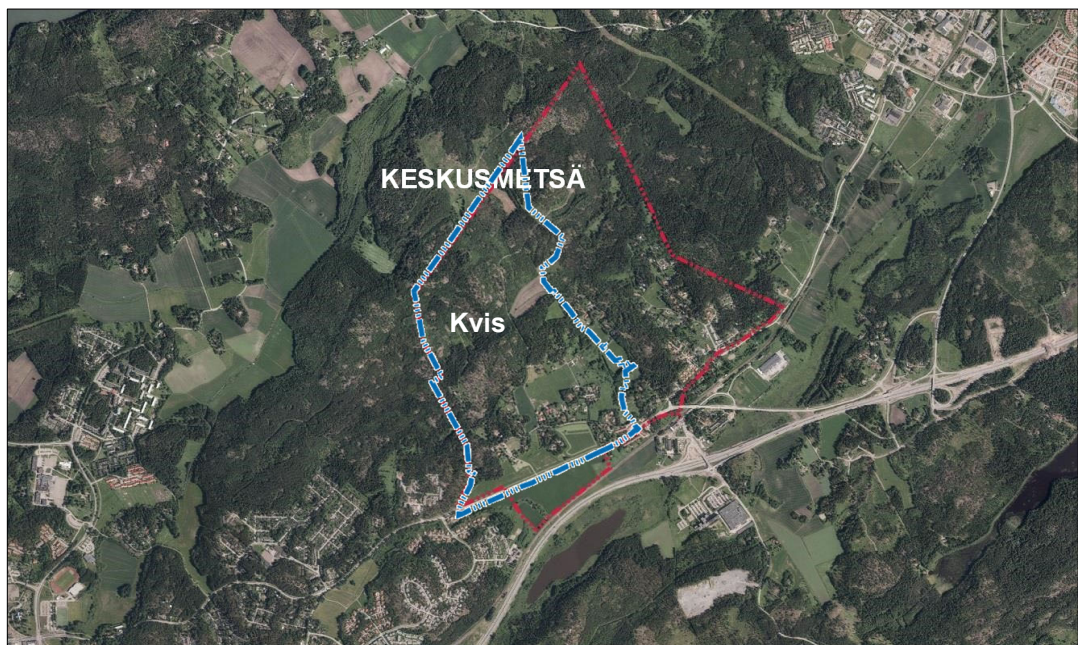
#### Yleiskuvaus

Luonnolle on tunnusomaista pienipiirteiset maastonmuodot, jossa rikkonaiset kalliomäet ja vetisemmät notkelmat vaihtelevat tiheään. Suunnittelualueen (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) korkeuserot eivät kuitenkaan ole suuret lukuun



ottamatta Keskusmetsän tienoota, jonka maisemalle ovat tyypillisiä lukuisat kukkulat. Maaperä vaihtelee alueella lähinnä kallion ja saven välillä; pääasiassa maaperä on kuitenkin kalliota. Luontoa vallitsevat metsäiset luontotyypit, lähinnä erilaiset kangasmetsät. Niistä yli puolet on hoidettua talousmetsää. Lähes kaikki alueen suot on ojitettu, koska osassa suunnittelualueetta harjoitetaan ammattimaista maanviljelystä ja metsätaloutta. Vesistöjä on alueella vähän; suurin on Pokrovan länsipuolella sijaitseva patolampi. Pienistä virtavesistä vain lyhyitä jaksoja on säilynyt luonnon-tilaisina. Alueen kulttuurihistoria näkyy vanhoina asuinpaikkoina, joista kertovat rakennusten kivijalat sekä puutarhalajiston esiintyminen.

Erityisesti suunnittelualueen pohjoisosa eli Keskusmetsän alue tarjoaa hyvät puitteet ulkoiluun ja virkistykseen eri vuodenaikoina.



Kuva 4. Ilmakuva kaava-alueesta 2013 (HSY).

Suunnittelualueen luontoselvitys on tehty vuosina 2012-2014. Se on laatinut kunnan tilaamana Luontotieto Keiron Oy. Selvitysalue oli kooltaan 430 hehtaaria eli puoli-toistakertainen kaavan suunnittelualueeseen verrattuna. Ote luontoselvityksen sisältämästä luontoarvojen luokituksesta ja suosituksista on kaavaselostuksen liitteenä 10.

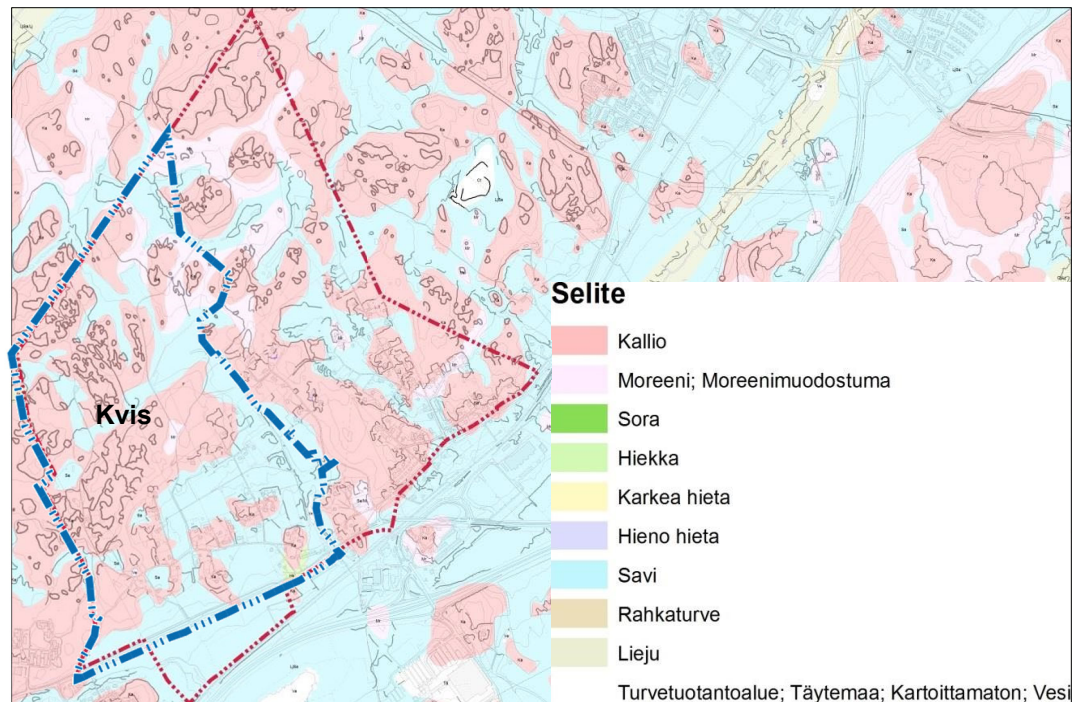
Vuoden 2020 aikana on laadittu myös täydentävä liito-oravaselvitys sekä lahokaviosammalta koskeva selvitys.

#### Pinnanmuodostus, maaperä, rakennettavuus

Suunnittelualueen (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) korkein kohta, yli +47 metriä merenpinnan yläpuolella, sijaitsee alueen länsiosassa kallioisella selännteellä. Alimmillaan maan pinnan taso on alle +5 mpy Gillobackaträsketiin johtavan ojan varrella suunnittelualueen eteläosassa.



Suunnittelualueen maaperä on pääasiassa kalliota ja moreenia, mutta savimaata esiintyy myös lähes yhtä runsaasti. Kallioista iso osa on avokallioita erityisesti suunnittelualueen länsiosassa, jossa kallioalueet ovat laajoja, yhtenäisiä ja jyrkkärinteisiä. Kunta ei ole teettänyt alueelta rakennettavuusselvityksiä, joten esim. savikerrosten syvyydestä ei ole toistaiseksi olemassa tutkittua tietoa.



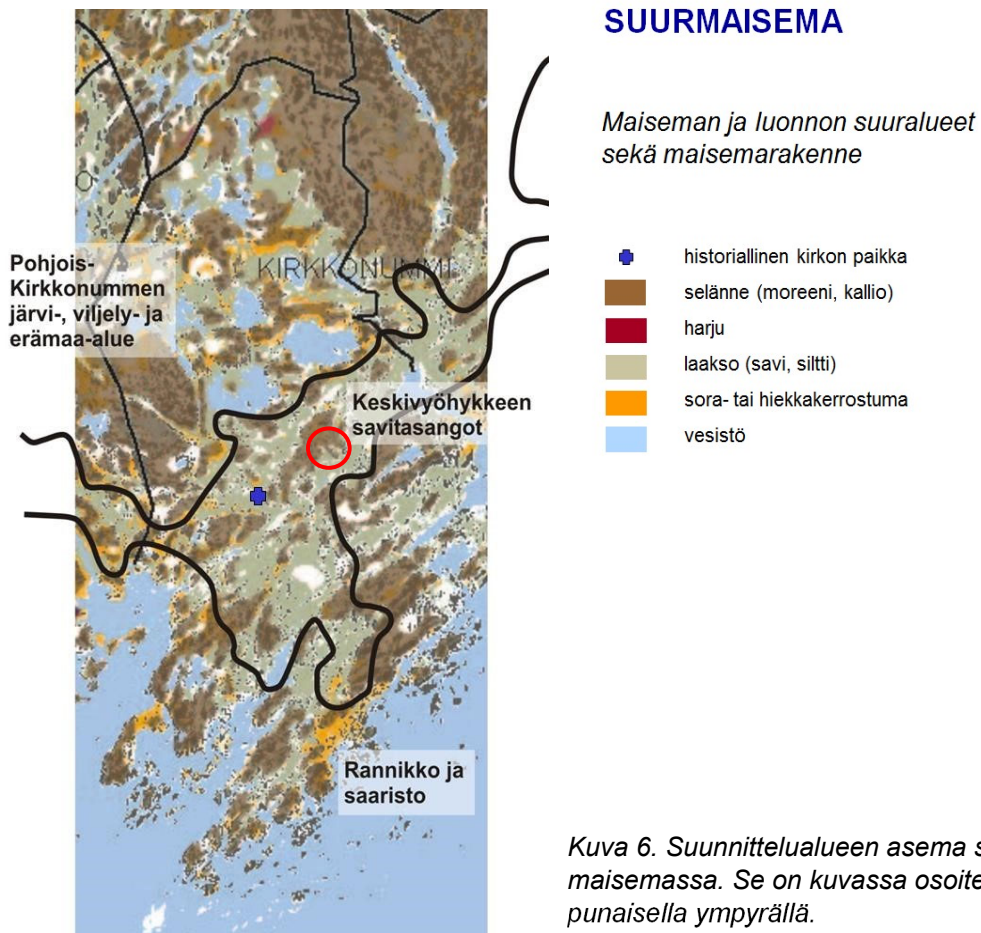
Kuva 5. Suunnittelualueen maaperäkarta, jossa mustalla rajatut alueet ovat avokallioita.

### Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) sijoittuu Kirkkonummen keskivyöhykkeen savitasankojen alueelle. Kyseiselle keskivyöhykkeen suurmaisemalle on ominaista laajat muinaista merenpohjaa olevat savitasangot, joiden reunoilla ja välissä kohoaa laakeita moreenimäkiä ja kalliopaljastumia.

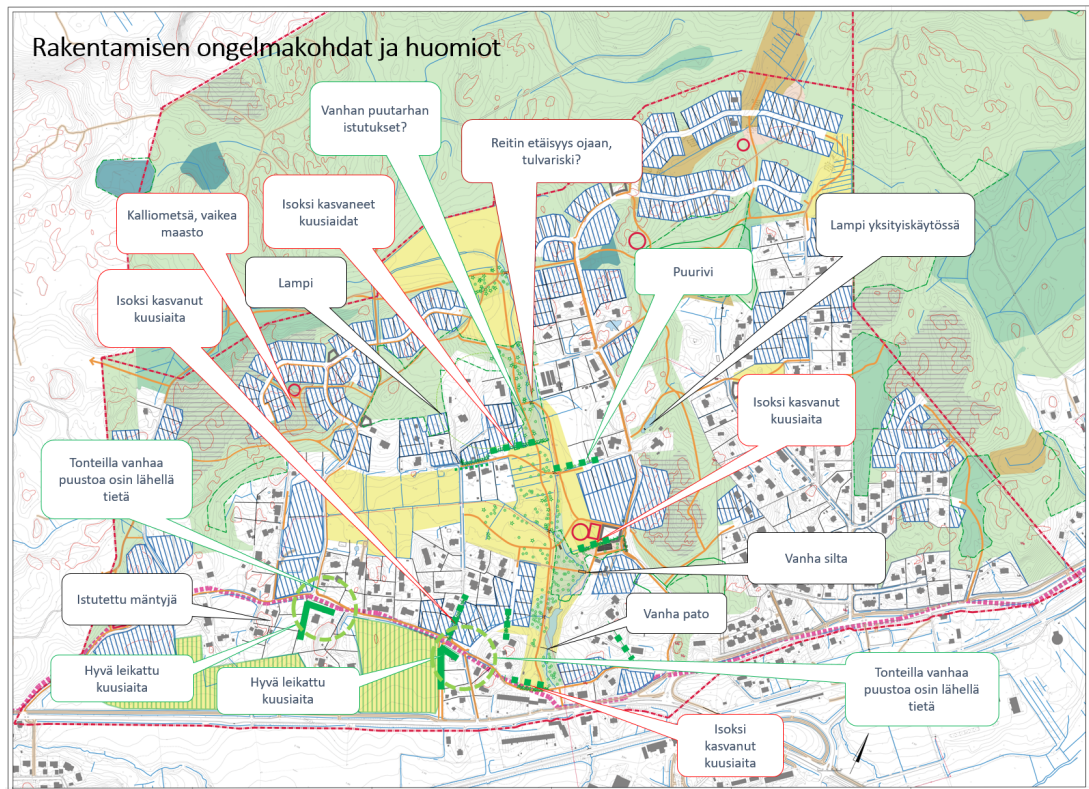
Suunnittelualueen maisemarakenteeseen keskeisesti vaikuttava tekijä on sen sijainti Sundetin puron luoteispuolella sijaitsevan metsäisen selännealueen reunassa. Huomattava osa suunnittelualueesta sijaitsee Sundetin murroslaakson ja metsäisen selänteen väliin jäävälle maastonmuodoiltaan pienipiirteisellä reuna- tai vaihtumisvyöhykkeellä.

Sundet on osa suurta lounais-koillisuuntaista kallioperän murroslaaksoa, joka ulottuu Kirkkonummelta Espoon, Vantaan, Tuusulan ja Mäntsälän kautta aina Lahteen saakka. Suurmaiseman suurmuodot noudattavat koko Kirkkonummen keskivyöhykkeen alueella murroslaakson lounais-koillisuuntaa. Jorvaksen alueella tätä suuntaa rikkovat kuitenkin lukuisat pääsuuntaan kohtisuorasti (luode-kaakko -suunnasta) suuntautuneet ja Sundetiin päin laskeutuvat moreenimäkien väliin muodostuneet pienet sivulaaksot.



Suunnittelualueen maisema on pienipiirteistä ja erityisesti pohjoisosassa maastonmuodot paikoin hyvinkin voimakkaita. Maaston korkeuserot vaihtelevat noin +49,0-66,0 m välillä. Metsäinen pohjoisosa on pääasiassa havupuuvaltainen alue, jossa on runsaasti laajoja avokallioalueita sekä joitakin soita. Vettä alueella on suhteellisen vähän, lähinnä puroja ja joitakin lampia. Metsäisiin alueisiin liittyy paikoin merkittäviä luontoarvoja.

Suunnittelualue on rakennetun ympäristön osalta pääasiassa vanhaa pientaloaluetta, jossa on paikoin hienoja kulttuurimaiseman piirteitä. Alavat alueen osat ovat osin viljelyksessä ja vanhempi asutus painottuu maastokumpareille. Kuusiaidat ovat tyypillinen elementti vanhemman asutuksen yhteydessä ja erityisesti Suuren Rantatien varrella kasvaa kookkaita vanhoja tammia. Paikoin Suurelta Rantatieltä avautuu pitkiä näkymiä avoimeen viljelymaisemaan. Tarkastelualueelta on inventoitu useampia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ja aluekokonaisuuksia, joihin kuuluu mm. Bengt Schalinin huvila ja siihen liittyvä puutarha. Kyseinen puutarha on kansallisesti tunnettu ja alueella käy kesäaikaan vierailijoita. Lisäksi alueelta on löydetty muinaisjäännöksiä, kuten ensimmäisen maailmasodansodan aikaisia puolustusvarustuksia ja siellä sijaitsee vanhoja kivirakenteita.



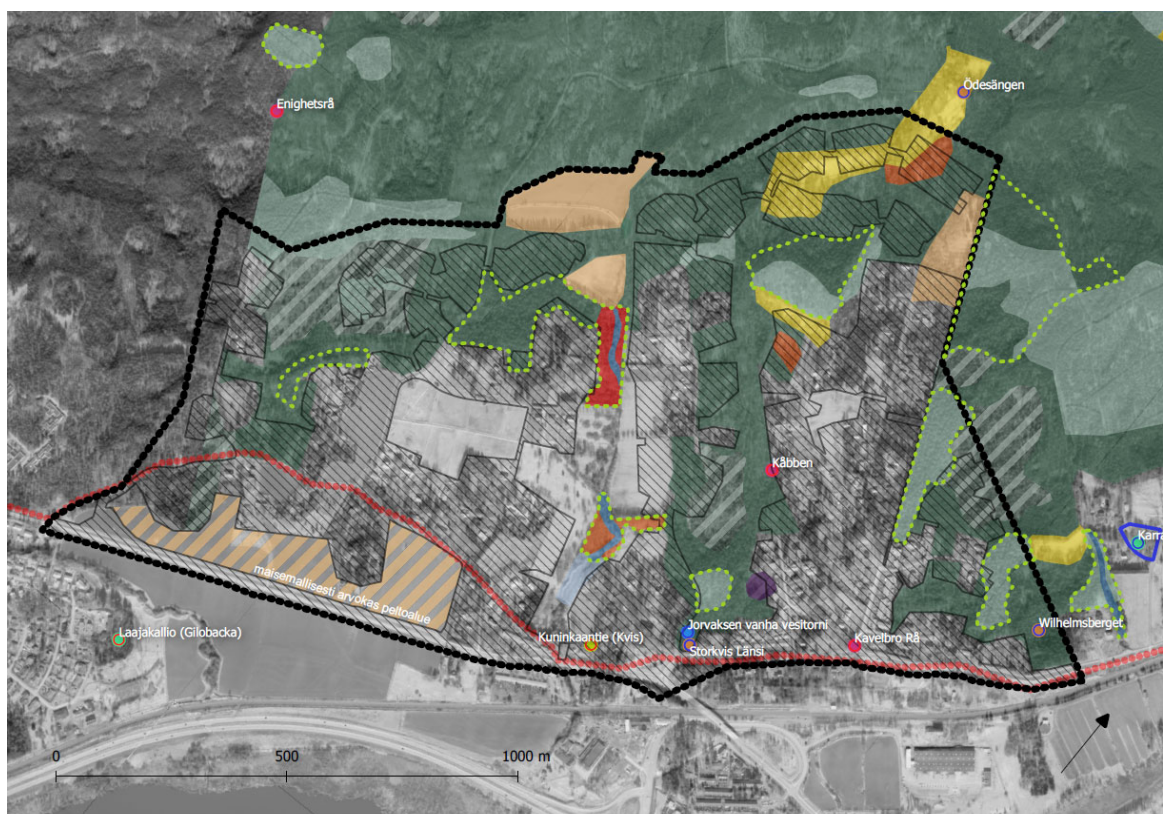
Kuva 7. Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavojen kyläkuvaan vaikuttavia huomioita.

Suunnittelualueen vanhimmat rakennuspaikat ovat sijoittuneet pääasiassa moreeniselänteiden ja -mäkien lounaaseen ja etelään suuntautuville alarinteille. Pienipiirteinen maasto on mahdollistanut suojaisten pihapiirien muodostumisen samalla kun maaston perustason muodostava savitasanko on tarjonnut mahdollisuuden hyödyntää se maanviljelykseen.

Suunnittelualueella uudempi pientalovaltainen asutus ja maankäyttö on historian saatossa hakeutunut ylemmäksi sivulaaksoja jakaville moreeniselänteille lukuun ottamatta joitakin suurempia rakennushankkeita tai -kokonaisuuksia, jotka ovat toteutuneet Sundetin puron varrelle syntyneiden peltojen äärelle. Selänteiden lakialueille rakentamisen on mahdollistanut mm. se, ettei uusi asutus ole tarvinnut kytköstä maanviljelykseen. Asuinpaikkojen sijainti on näin ollut vapaammin määrättävissä.

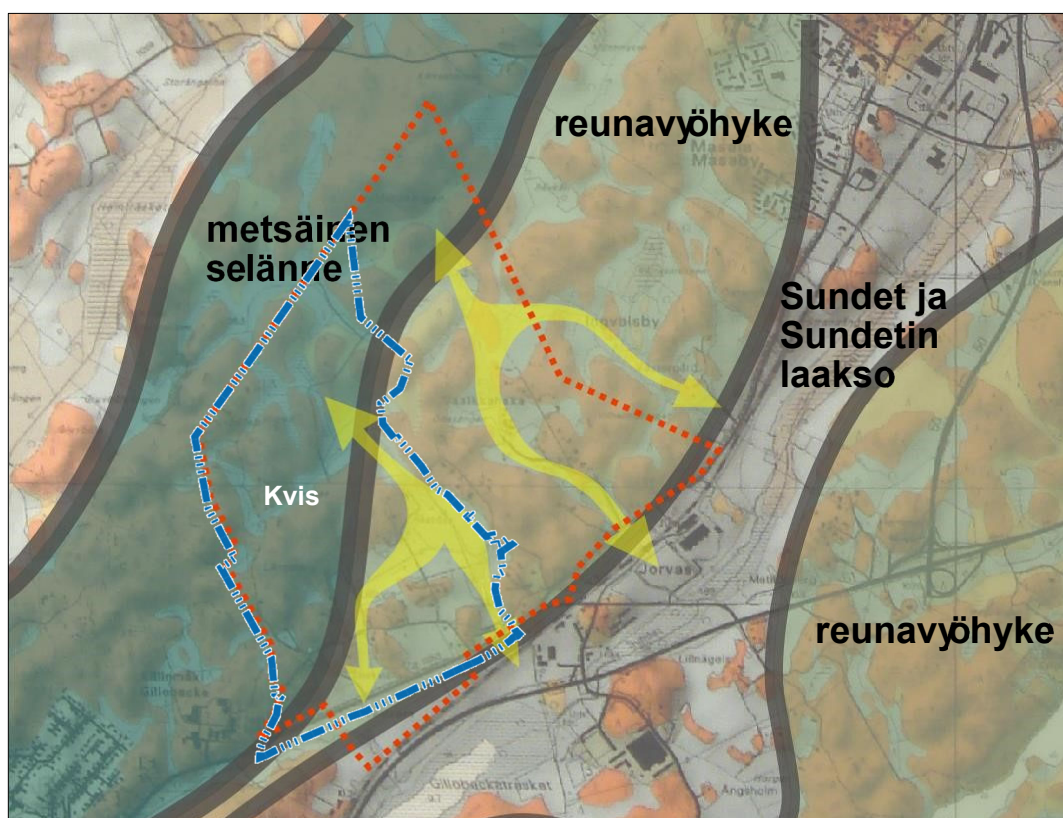
Vanhan tiestön rungon muodostaa suunnittelualueella Suuri Rantatie. Se kulkee suurimman osan matkastaan suunnittelualueen etelä- ja kaakkoisreunaa myöten Vanhan Rantatien, Kvisintien ja Masalantien nimellä. Tien vanhin linjaus seurailee Sundetin laakson ja sen reunalta nousevien moreenimäkien reunaa hakeutuen maaperäolosuhteiltaan otollisimmille maastonkohdille.





- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Suunnittelualueen raja</li> <li>▨ Kaava-alueet: asuminen</li> <li>.... Suuri Rantatie (RKY)</li> <li>Muinaisjäännöspisteet (Museovirasto) <ul style="list-style-type: none"> <li>● asuinpaikat</li> <li>● kivistykenteet</li> <li>● kulkuväylät</li> <li>● puolustusvarustukset</li> <li>● työ- ja valmistuspaikat</li> </ul> </li> <li>Muinaisjäännösalueet ja -pisteet (Museovirasto) <ul style="list-style-type: none"> <li>▭ kiinteä muinaisjäännös</li> <li>▭ muu kulttuuriperintökohde</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Erittäin arvokkaat luontokohteet (Keiron 2012)</li> <li>Elinympäristöt (Luontoselvitys, Keiron 2012) <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Avokallio</li> <li>■ Metsä</li> <li>■ Kalliometsä</li> <li>■ Kostea metsä tai suo</li> <li>■ Pelto</li> <li>■ Pelto/laidunta vanha</li> <li>■ Pihapiiri</li> <li>■ Vanha puutarha</li> <li>■ Puro/uoma</li> <li>■ Tekolampi</li> </ul> </li> </ul> |
|--|---|

Kuva 8. Maisemarakenteen ominaispiirteet ja arvot.



Kuva 9. Suurmaiseman osatekijät.

(Pohjakartan ote: Maaperän korkokuva, GTK 2000. Maanmittauslaitos, lupa nro 13/MYY/00)

### Elinympäristökuviot

Selvitysalueen (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) elinympäristöt on rajattu kuvioittain ja luokiteltu kaikkiaan yhdeksään elinympäristöluokkaan:

1. Niityt ja puoliavoimet pellot
2. Kangasmetsät
3. Lehdot
4. Suot
5. Kalliot ja kalliomänniköt
6. Virtavedet, pienvedet
7. Vanha asuinpaikka
8. Hoidettu pihapiiri
9. Hakkuualueet.

Em. elinympäristöluokat sisältävät puolestaan useita erilaisia kasvillisuus- ja luontotyyppiä. Koko selvitysalueelta on rajattu kaikkiaan 115 elinympäristökuvioita.

### Uhanalaiset luontotyypit

Luontoselvityksen elinympäristökuvion numero 38, haapalehto, edustaa äärimmäisen uhanalaista luontotyyppiä. Erittäin uhanalaisia luontotyyppiä löytyy seuraavista elinympäristökuvioista:

- lehtokorpi (kuvionro 43)
- kangaskorpi (46)
- korpi (50)
- ruohokorpi (79)
- Rävkärrin niitty (94)
- Rävkärrin entinen asuinpaikka (95)
- sarakorpi (112)

Vaarantuneita luontotyyppinä ovat:

- sararäme (kuvionro 10)
- Rastlösan purolaakso (24)
- purolaakso (25)
- Kvisin vanha asuinpaikka (26)
- tuore lehto (29)
- Västergårdin purolaakso (53)
- sarakorpi (92)
- tuore lehto (93)
- kangaskorpi (99)
- puro (105).

#### Luonnonsuojelulain luontotyypit

Mahdollisesti luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia luontotyyppinä edustavia kuvioita löytyi selvitysalueelta kaikkiaan viisi kappaletta (kuvionumerot 29, 52, 53, 75 ja 95). Ne ovat kaikki jalopuumetsiköitä, joissa kasvaa vaahteraa.

#### Vesilain luontotyypit

Selvitysalueelta ei löytynyt yhtään vesilain tarkoittamaa suojeltua luontotyyppiä.

#### Metsälain erityisen tärkeät elinympäristöt

Metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä löytyi luontoselvityksessä seuraavasti:

- purot ja elinympäristökuviot – 8, 27, 45 ja 110.
- rehevät korvet – 24, 69
- lehtolaikut – 19,23, 32, 46, 67, 98 ja 103
- kallio/jyrkäne – 33
- jouto- ja kitumaiden elinympäristöt – 12,32, 35 ja 91
- muut tärkeät elinympäristöt – 14,17, 46, 66, 68, 73, 77, 80, 81, 90, 96, 99, 100, 106 ja 111.

#### Metso-ohjelman kohteet

Etelä-Suomen metsien suojeluohjelman METSO valintakriteerit mahdollisesti täytettäviä kuvioita löytyi selvitysalueelta useita. Kuvioiden todellisen METSO-kelpoisuuden arvioimiseen vaaditaan yksityiskohtaisemmat selvitykset.

#### Luontodirektiivin IV-liitteen eläinlajeille soveltuvat alueet

Luonnonsuojelulain 49 § suojelee EU:n luontodirektiivin IV-liitteessä mainitut lajit eli liito-oravan, saukon, lepakon, viitasammakon ja kirjoverkkoperhosen kieltämällä ko. lajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämisen ja heikentämisen.

Luontoselvityksessä (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) kartoitettiin liito-oravalle soveliaat alueet, joita löytyi Jorvaksen koko selvitysalueelta runsaasti, yhteensä noin 120 hehtaaria. Maastokäyntien yhteydessä lajista tehtiin lisäksi jätöshavainnot kahdesta eri metsiköstä. Alueelle teki vuosina 2012-2013 liito-oravien jätöskartoituksen kunnan ympäristösuojeluyksiköstä ympäristösuunnittelija Merja Puromies, joka havaitsi liito-oravan jätöksiä yhdessä kohteessa. Koska liito-oravan esiintymisestä tehtiin havainnot, luontoselvityksessä suositellaan, että alueella tehdään liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen rajaukset.

Saukosta ei tehty yleispiirteisen luontoselvityksen maastokäyntien yhteydessä havainnot. Luontoselvityksen mukaan alueella asuva luontoharrastaja on kuitenkin havainnut runsaasti saukon jälkiä Pokrovan patoaltaan yläpuolella sijaitsevan kivisillan läheisyydessä talvella 2012.

Luontoselvityksestä ilmenee yksi vanha miehitysaikainen bunkkeri, jossa lepakoita on talvehtinut ainakin vuodesta 2007 lähtien muutamia yksilöitä vuosittain. Kohde tarkastettiin luontoselvityksen yhteydessä talvella 2014 ja sieltä löydettiin neljä horrostavaa pohjanlepakkoa. Luontoselvityksen mukaan lepakoiden esiintyminen on varsin todennäköistä myös mm. Vasikkahaan vanhemman omakotitaloasutuksen ympärillä, Pokrovan luostarin alueella sekä Lillkvisissä. Selvitysalueella sijaitsee lisäksi lepakoille soveltuva autiotalo Vasikkahaassa sekä vanha kivisilta ja sen läheisyydessä romahtanut kellarirakennus, joiden kolot voivat soveltua lepakoiden talvehtimispaikoiksi. Luontoselvityksessä suositellaan, että alueella tehdään erillinen lajikartoitus myös lepakoista, mikäli lepakoille soveltuville alueille kohdistuu muutospainetta. Lepakoille soveltuvien metsäalueiden rajaukset kaavakartalla on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 15.

Viitasammakon lisääntymisestä ei ollut mahdollista tehdä loppukesään ja syksyyn ajoittuneilla maastokäynneillä havainnot. Alueella on joitakin pieniä lampia (Pokrovan länsipuolella sijaitseva patoallas sekä Löfdalantien varressa sijaitsevat kaksi lammikkoa), jotka saattaisivat soveltua viitasammakon kutulammikoiksi.

Loppukesään ajoittuneilla maastokäynneillä ei tehty havainnot myöskään kirjoverkoperhosesta. Luontoselvityksessä rajattiin kuitenkin kirjoverkoperhoselle soveltuvia alueita, jotka ovat melko laajoja luontoselvityksen yleispiirteisyyden vuoksi.

### Luontoarvot

Kartoitettujen elinympäristökuvioiden luonnonsuojelullinen arvo on ilmaistu luontoselvityksessä seuraavalla asteikolla:

- 5 valtakunnallisesti arvokas kohde
- 4 maakunnallisesti arvokas kohde
- 3 paikallisesti erittäin arvokas kohde
- 2 paikallisesti arvokas kohde
- 1 joitakin luontoarvoja
- 0 ei erityisiä luontoarvoja

Liitekartassa 15a on esitetty suunnittelualueen elinympäristökuvioiden numerointi sekä luokitus elinympäristöittäin. Arvokkain elinympäristökuvio on Vasikkahaantien päässä oleva haapalehto (nro 38), jolla on maakunnallista arvoa. Paikallisesti erittäin arvokkaita elinympäristökuvioita ovat:

- entisen pellon reuna (kuvionro 3)
- vanha metsä (17)
- Rastlösan purolaakso (23)
- Rastlösan puistometsä (24)
- purolaakso (25)
- Kvisin asuinpaikka (26)
- kuusivaltainen metsä (37)
- haapalehto (38)
- lehtokorpi (43)
- kangaskorpi (46) ja
- korpi (50).

#### Ekologiset yhteydet

Suunnittelualueen (Kivin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) luontoselvityksessä suunniteltiin kunnan pitkäaikaisen käytännön mukaisesti selvitysalueen oma ekologinen verkosto sekä selvitysalueen liittyminen alueen ulkopuoliseen laajempaan ekologiseen verkostoon. Tavoitteena on taata luonnon monimuotoisuuden eli monipuolisen lajiston säilyminen kunnan alueella.

Ekologisella verkostolla tarkoitetaan aluekokonaisuutta, joka muodostuu eliöiden elinympäristöistä ja niiden välisistä yhteyksistä. Ekologisessa verkostossa luonnon ydinalueita ovat laajat ja yhtenäiset rakentumattomat alueet. Toisaalta pienetkin alueet voivat olla luonnon ydinalueita, jos niillä esiintyy uhanalaisia lajeja tai luontotyyppisiä. Ekologisten yhteyksien ansiosta eliölajien kannat eivät eristy toisistaan ja siten häviää.

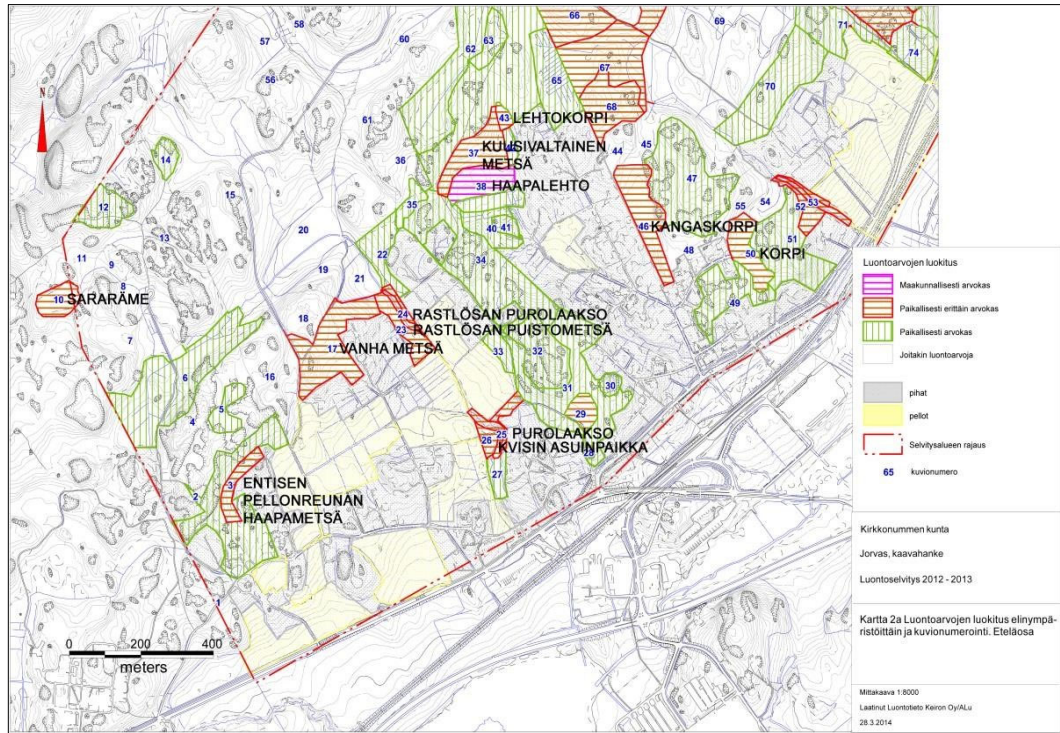
Ekologisen verkoston suunnittelussa noudatettiin seuraavia periaatteita:

- *Ekologista verkostoa tarkastellaan eri aluetasoilla.* Koko kunnan tarkastelussa keskeisiä luonnon ydinalueita ovat laajat metsä- ja kosteikkoalueet, luonnon-suojelualueet ja muut luonnonarvoiltaan arvokkaimmat alueet sekä näiden väliset yhteydet. Kunnan osa-alueiden tasolla tarkastellaan em. alueiden lisäksi myös ko. tasolla tärkeitä metsä- ja kosteikkokokonaisuuksia ja muita luonnon-arvoalueita sekä niiden välisiä yhteyksiä. Tavoitteena on säilyttää ekologiset verkostot alueellisesti yhtenäisinä.
- *Ekologista verkostoa tarkastellaan eri eliölajien näkökulmasta* painottaen valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaisia, silmälläpidettäviä ja harvinaisia lajeja sekä lajeja, joiden säilyminen on vaarassa kunnan tasolla tai suuressa osassa kuntaa. Lajeille, jotka eivät edellytä yhtenäistä siirtymis- tai levittäytymisaluetta, pyritään vähintäänkin osoittamaan niin lähekkäiset elinympäristöalueet, että nämä lajit pystyvät siirtymään ja levittäytymään niiden välillä. Ekologiset yhteydet pyritään suunnittelemaan niin, että ne toimivat myös luonnon ydinalueina osalle eliöstöä.

Luontoselvityksessä suositellaan, että maankäytön suunnittelussa säilytetään suurempia luontokokonaisuuksia ja rakennetaan muu alue tiiviimmin kuin että levitettäisiin asutusta laajalti ja siten pirstottaisiin yhtenäiset luontokokonaisuudet pieniksi palasiksi. Luontoselvityksen mukaan muutaman kohteen hävittäminen yhtäällä samalla, kun toisaalla ekologinen verkosto toimivine yhteyksineen pystytään säilyttämään, on hyödyllisempää luonnon kannalta kuin useiden yksittäisten ja eristyvien pienkohteiden säästäminen keskellä kasvavaa taajamaa, sillä tällaiset pienkohteet



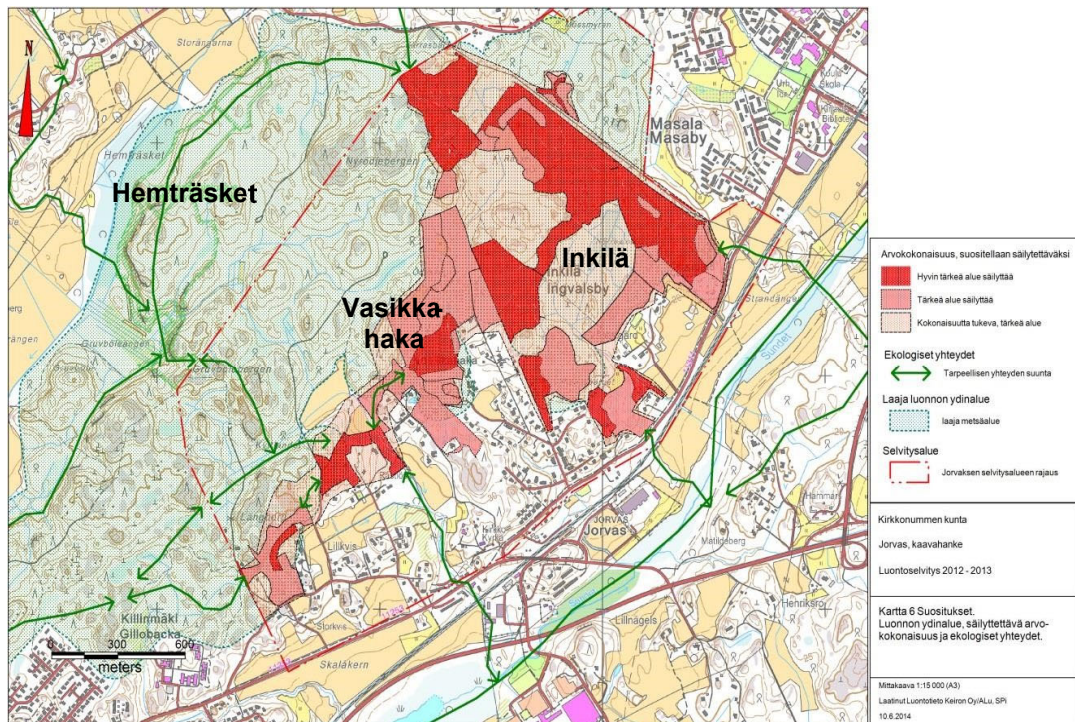
eivät takaa luontoarvojen ja monipuolisen lajiston säilymistä. Luontoselvityksessä esitetään kuitenkin, että myös pieniä yksittäisiä kohteita on syytä säästää silloin, kun ne sisältävät erityisiä luontoarvoja.



Kuva 10. Luontoselvityksen arvokkaimmat kohteet (maakunnallisesti tai paikallisesti erittäin arvokas).

Luontoselvityksessä suositellaan, että Vasikkahaan-Inkilän arvokokonaisuus rakentamattomana luonnon ydinalueena säilytetään samoin kuin ekologinen yhteys sieltä Hemträsketin suojelualueelle. Lisäksi suositellaan, että ekologisen verkoston käytävämäinen osuus Vasikkahaasta länteen säilytetään rakentamattomana ja riittävän levyisenä metsäalueena, joskin metsäkäytävän poikki voi rakentaa kapean tien tai leventää nykyisiä metsäteitä.

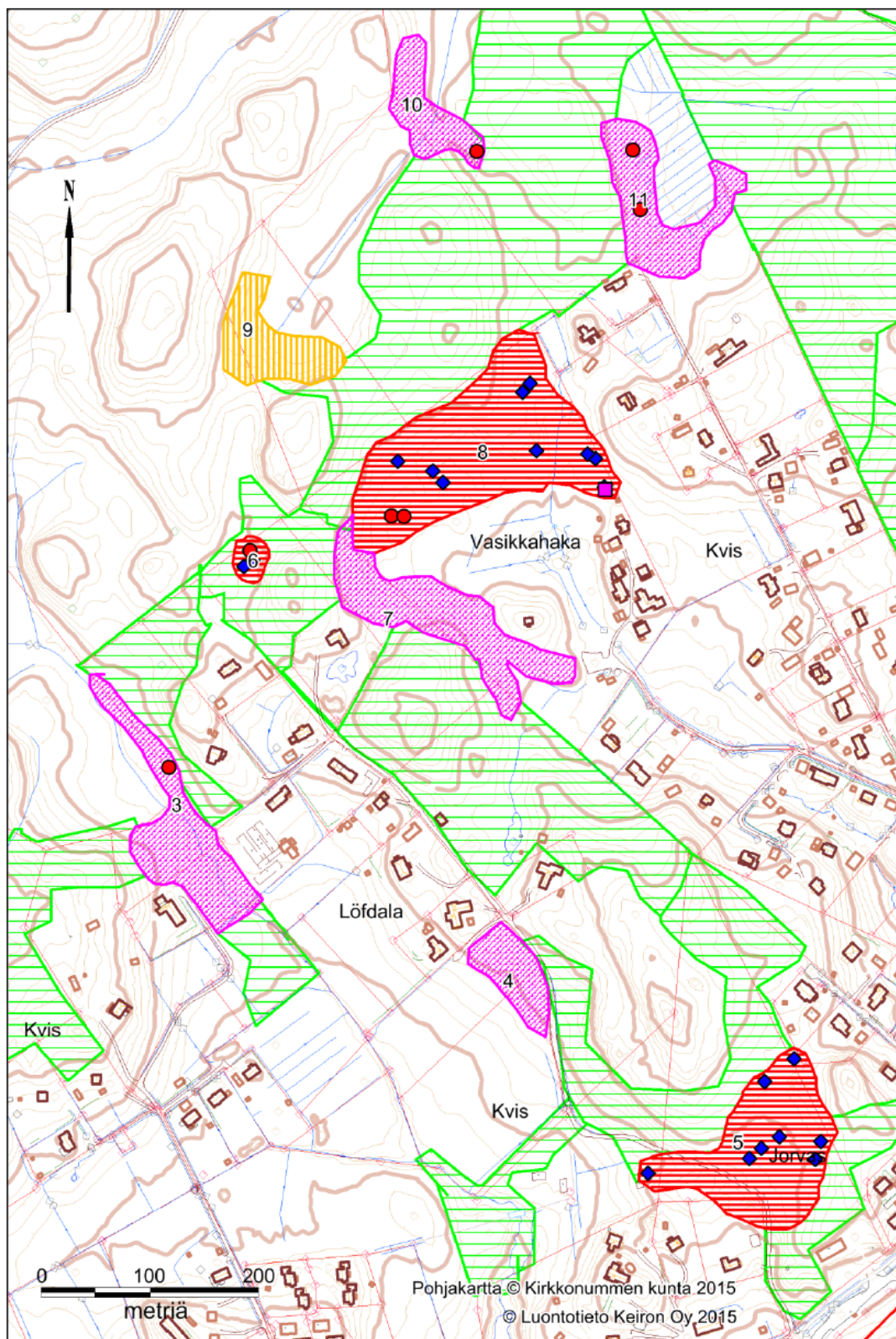
Luonnontilaisen kaltaisina säilyneet puroumat tulee luontoselvityksen mukaan pyrkiä säilyttämään riittävine suojavyöhykkeineen. Hulevesien johtamisen vaikutukset tulee myös selvittää, ja hulevesien hallinnassa on syytä käyttää luonnonmukaisia keinoja. Luontoselvityksessä todetaan, että pienvesien huomioiminen edellyttää laajempaa valuma-aluekohtaista tarkastelua, sillä muutokset valuma-alueella vaikuttavat pienvesien laatuun.



Kuva 11. Luontaselvityksen suositukset. Luonnon ydinalueet, säilytettävä arvokokonaisuus ja ekologiset yhteydet.

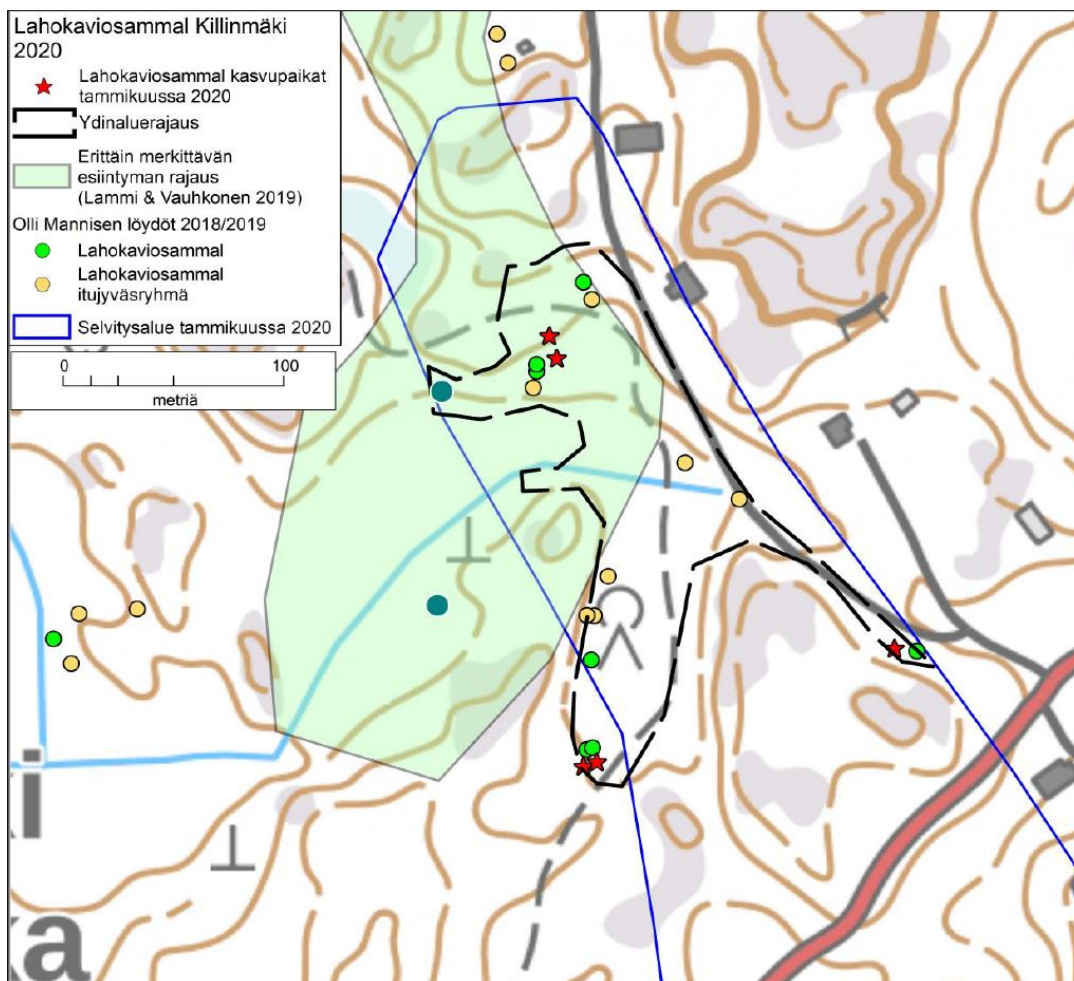
Suunnittelualueella (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) laadittiin liito-oravaselvitys kaavan luonnosvaiheen jälkeen kesällä 2015. Vuonna 2012 tehdystä luontaselvityksessä oli arvioitu, mitkä metsäalueet soveltuvat liito-oravalle, mutta siinä ei ollut kartoitettu lajeja. Vuonna 2015 tehdyn selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa Jorvaksen liito-oravatilanne asemakaavan vaatimalla tasolla. Selvityksen perusteella liito-oravan keskeisintä elinpiiriä vaikuttaa olevan Vasikkahaka, jossa sijaitsee kolme asuttua esiintymää. Vasikkahaasta löytyi myös pesäpuu eli kolopuu, jonka alla oli runsaasti papanoita. Neljäs esiintymä sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle Inkilään. Selvityksessä löydetty kaikki neljä esiintymää ovat luonnonsuojelulain 49 § tarkoittamia lisääntymis- ja/tai levähdyspaikkoja, jotka ovat suojeltuja ja niiden heikentäminen ja hävittäminen on lain nojalla kiellettyä. Esiintymät on huomioitu kaavakartalla siten, että ne sijoittuvat asuinkortteleiden ulkopuolelle. Liito-oravalle soveltuvia alueita on huomioitu siten, että ne muodostavat viherkäytäviä korttelialueiden väleihin.





Kuva 12. Vasikkahaan osa-alueen liito-oravien elinpiirin kohderajaukset ja niiden numerointi. Punainen rajaus = esiintymä, pinkki rajaus = soveltuva metsä, oranssi rajaus = jokseenkin soveltuva, vihreä rajaus = käyttökelpoinen metsä. Pinkki neliö on pesäpuu, punaiset pallot kolopuita, siniset salmiakit havaittuja papanapuita.

Kvisin asemakaavan alueella, sen länsireunaan sijoittuvalle lahokaviosammaleen esiintymäalueelle tehtiin tarkistus tammikuussa 2020. Lahokaviosammaleen ydinalue sijoittuu Kvisinpolun länsipuolelle. Tämä alue on osoitettu asemakaavassa luomerkinnällä. Syksyllä 2020 (28.8.2020) tehdyssä maastokäynnissä Kvisinpolun itäpuolella olevissa kannoissa ei havaittu lahokaviosammalta tai lajin itiöpesäkkeitä. Kaavaehdotuksen luo-alueetta on tarkistettu siten, että se rajautuu Kvisinpolun länsireunaan.

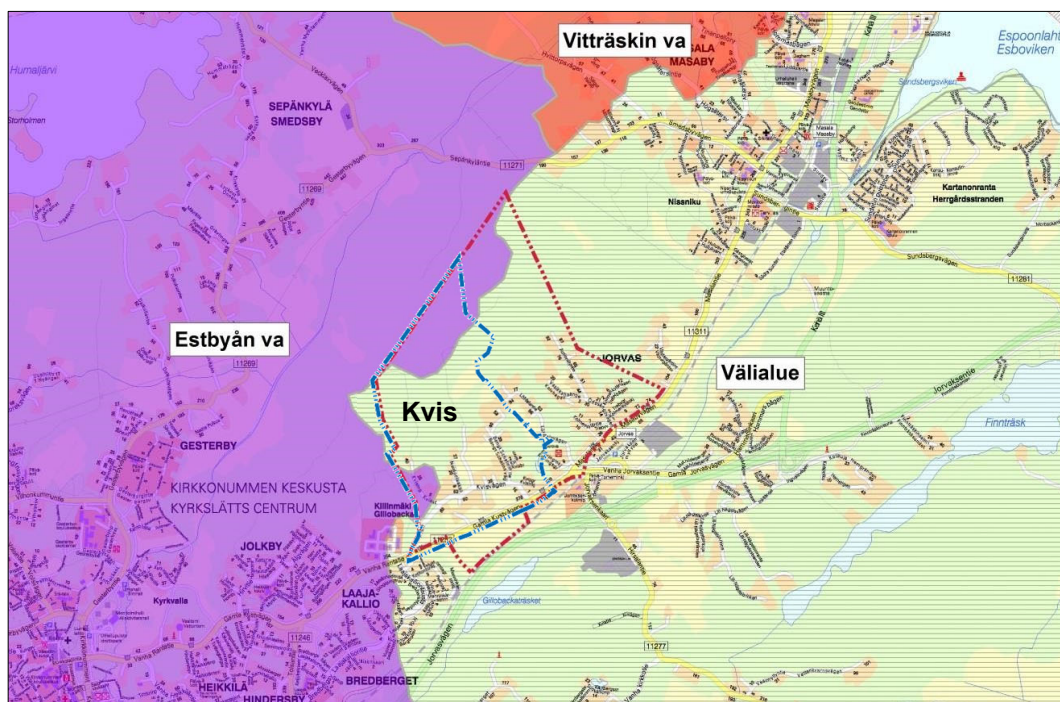


Kuva 13. Lahokaviosammaleen esiintymishavainnot Kvisin kaava-alueen länsireunassa. Alhaalla oikealla punaisella Kvisintie, josta Kvisinpolku lähtee luoteeseen.

#### Pinta- ja pohjavesi

Suurin osa suunnittelualueesta (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) sijaitsee pintavesien valunnan osalta rannikon välialueella. Suunnittelualueen pohjoisosa ja pieni alue länsiosasta kuuluvat Estbyån valuma-alueeseen.





Kuva 14. Suunnittelualueja valumaalueet.

Suunnittelualueen pääoja lähtee Kvisinpolun päästä koillisen suuntaan, kulkee metsäteiden alitse rummuissa ja kääntyy metsäpellon jälkeen noin 90 astetta kaakkoon ennen laskemistaan Pokrovan patoaltaaseen. Välillä pääoja on luonnontilaisen kaltainen puro. Muut isommat ojat sijaitsevat alueen pohjoisosassa ja laskevat pohjoisen suuntaan. Autioniityntien pohjoispuolella sijaitsee kaksi isohkoa ojitetta aluetta, jotka ovat entisiä peltomaita ja jotka eivät ole yhteydessä alueen muihin pintavesiin. Sama koskee Löfdalantien itäpuolella sijaitsevaa kahta erillistä lammikkoa.

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella eikä alue ole vedenhankinnan kannalta tärkeää aluetta.

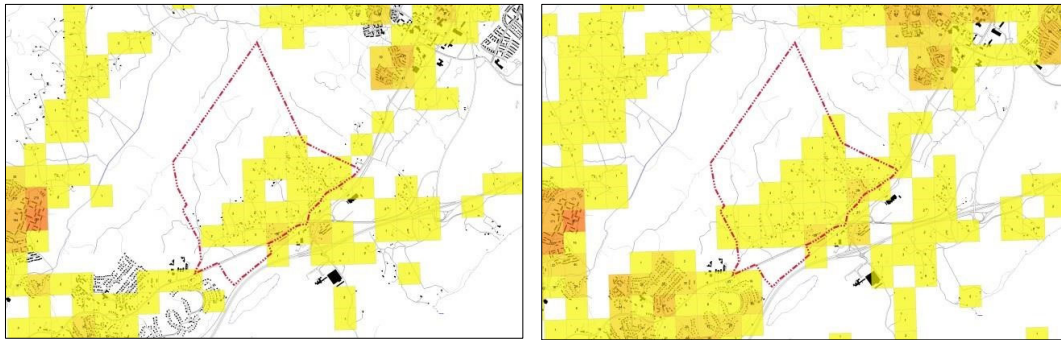
#### Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueella toimii yksi maatila, Stor-Kvis, jossa harjoitetaan ammattimaista maanviljelystä ja metsänhoitoa. Tilalla on pelto- ja metsäalueita myös muualla Kirkkonummella. Alueella on tällä hetkellä ilmakuvan perusteella yksityisessä viljelykäytössä (pellot ja niityt) noin 30 hehtaaria sekä yksityisenä metsätalousmaana noin 130 hehtaaria.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

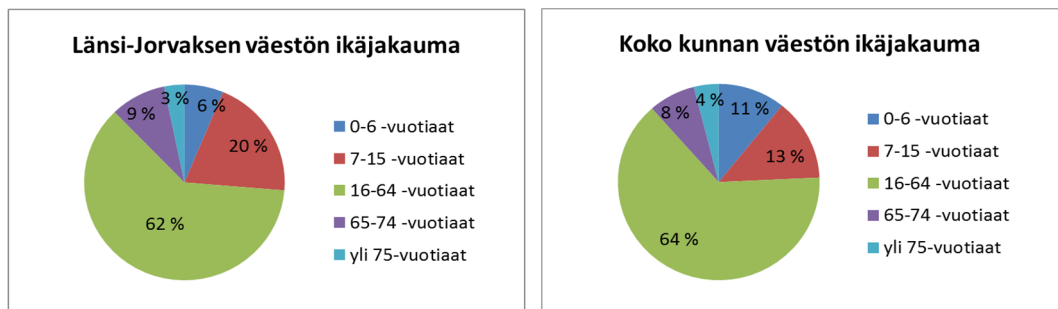
#### Väestö

Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavojen alueella asui yhteensä noin 525 henkilöä (tilanne v. 2021). Väestömäärä on kasvanut tasaisesti eri vuosikymmenten aikana. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämän yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) mukaan alueen vakituisten asuntojen määrä on kasvanut vuosina 1980-2007 noin sadalla asunnolla. Sen jälkeen uusia asuntoja on rakennettu verraten vähän.



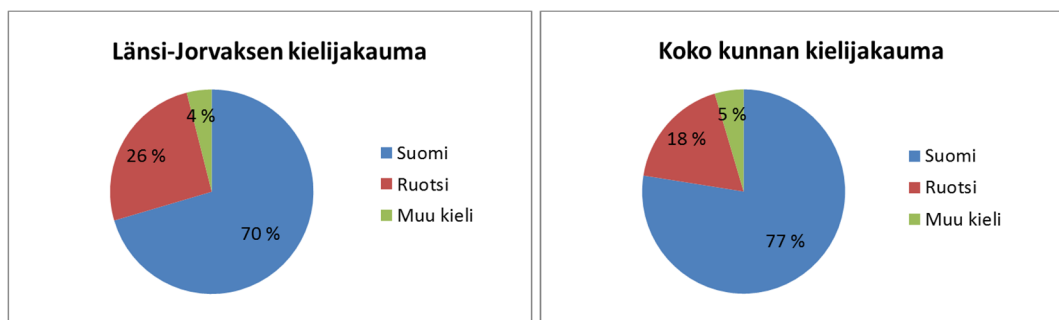
Kuvat 15 ja 16. Vakituisten asuntojen määrä vuonna 1980 ja 2012.

Suunnittelualueen (käsittää Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) asukkaiden keski-ikä on hieman alle 40 vuotta (tilanne v. 2020). Alueella asuu suhteessa koko väestöön selvästi enemmän kouluikäisiä lapsia ja toisaalta selvästi vähemmän päiväkotikäisiä lapsia kuin koko kunnassa. Työikäisten asukkaiden osuus on suunnilleen sama ja eläkeikäisten asukkaiden osuus täysin sama kuin koko kunnassa.



Kuvat 17 ja 18. Suunnittelualueen sekä koko kunnan väestön ikäjakauma.

Suunnittelualueella asuu suhteellisesti selvästi enemmän ruotsinkielisiä henkilöitä ja vastaavasti vähemmän suomenkielisiä henkilöitä kuin koko kunnassa. Muunkielisten asukkaiden osuus on suunnilleen sama kuin koko kunnassa.

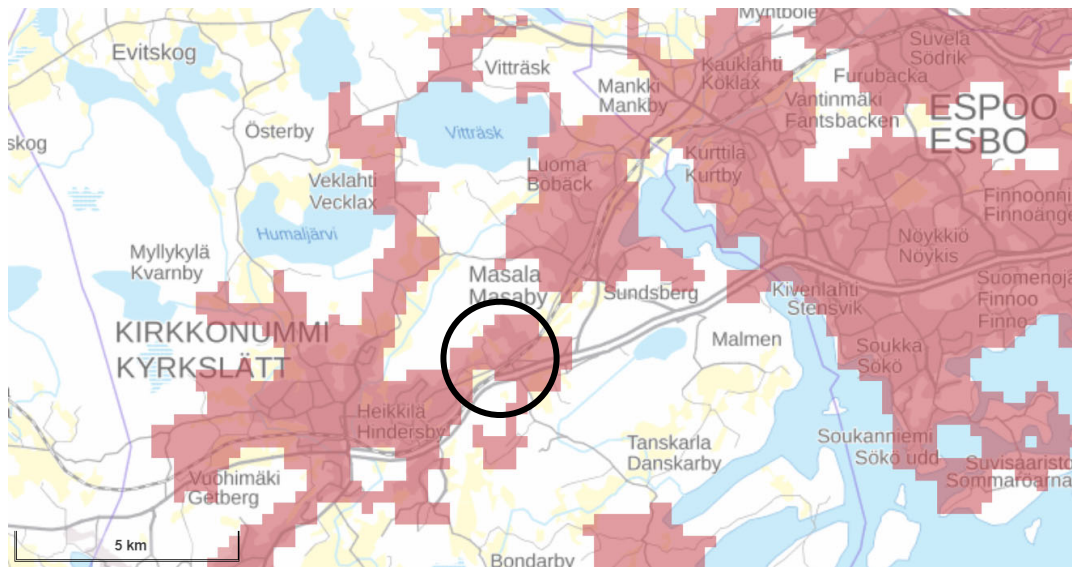


Kuvat 19 ja 20. Suunnittelualueen ja koko kunnan väestön kielijakauma.

Suunnittelualueen taloudessa asuu keskimäärin 2,7 henkilöä. Keskimääräinen asu-  
mismväljyys alueella on noin 65 k-m<sup>2</sup> asukasta kohden.

### Yhdyskuntarakenne

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämän yhdyskuntarakenteen seuranta-järjestelmän (YKR) mukaan suunnittelualueen eteläosa on taajama-alueita. SYKE:n taajamarajaus on Suomen virallinen taajamarajaus, jota Tilastokeskus käyttää tilastoinnissaan. Taajamalla tarkoitetaan vähintään 200 asukkaan taajaan rakennettua aluetta. Rajaus perustuu 250 m x 250 m ruudukkoon, jossa huomioidaan asukasluvun lisäksi rakennusten lukumäärä, kerrosala ja keskittyneisyys. Rajaus on sekä ajallisesti että alueellisesti vertailukelpoinen.



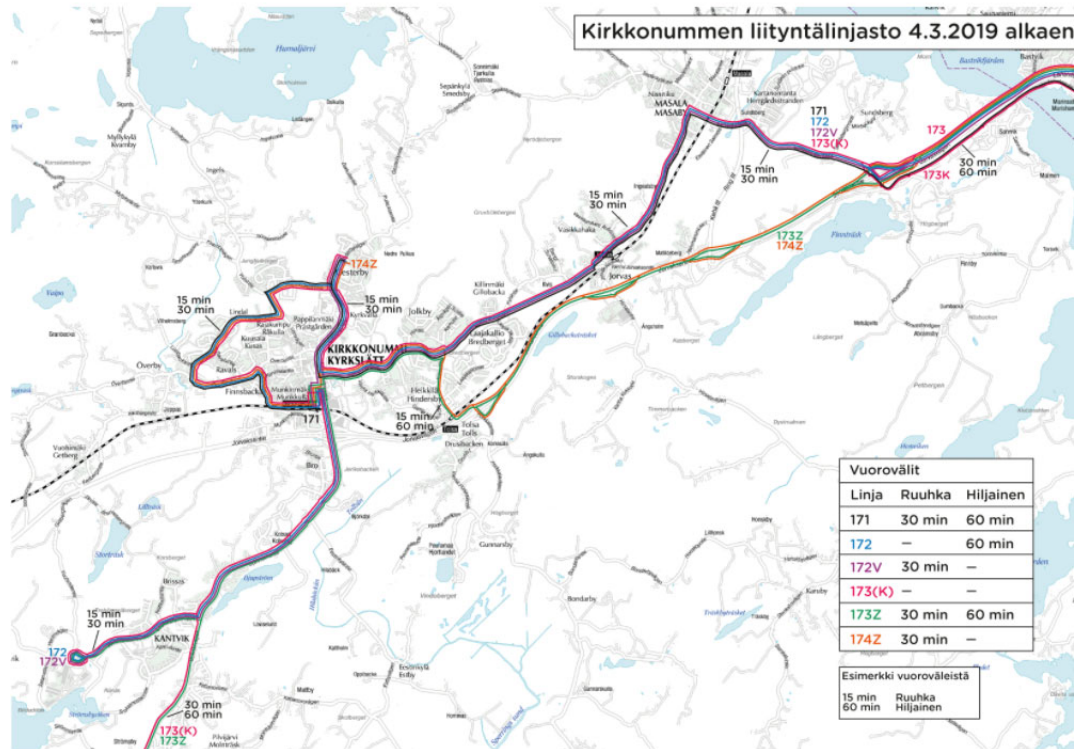
Kuva 21. Taajama-aste Kirkkonummella Länsiväylän vyöhykkeellä. Suunnittelualueen (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) sijainti on osoitettu mustalla ympyrällä.

YKR:n yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet 2010 -aineiston mukaan Länsi-Jorvaksen taajama-alue on joukkoliikennevyöhykettä Masalantien varressa, mutta muutoin autovyöhykettä. Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet -aineisto on muodostettu luokittelamalla ja yhdistelemällä yhdyskuntarakenteen seurannan (YKR) 250 x 250 metrin ruutuja jalankulku-, joukkoliikenne ja autovyöhykkeisiin keskustaetäisyyden ja joukkoliikenteen palvelutason perusteella. Joukkoliikennevyöhykkeet kuvaavat joukkoliikenteen tarjontaa ruuhka-aikana, eikä vyöhyke kuvaa joukkoliikenteen todellista käyttöä kyseisellä alueella. Joukkoliikennevyöhykkeellä vuoroväli on 30 minuuttia. Joukkoliikennevyöhyke rajattiin vuorotiheyskriteerit täyttäviltä pysäkeiltä 250 metrin etäisyysvyöhykkeillä bussiliikenteen ja 400 metrin etäisyysvyöhykkeellä raideliikenteen osalta. Taajama-alueet, jotka eivät täytä jalankulku- tai joukkoliikennevyöhykkeiden kriteereitä, muodostavat autovyöhykkeen.

Jorvaksen junaseisakkeen parantamishanke on pantu vireille vuonna 2020. Se on ollut viimeinen HSL-alueen seisake rantaradalla, jonka toiminnalliset kriteerit eivät vastaa seisakkeille asetettuja laatuvaatimuksia. Uuden seisakkeen on määrä valmistua vuonna 2021. Kun seisakkeelle on toteutettu liityntäpysäköintialueet ja turvalliset kulkuyhteydet rautatien ali, on oletusarvona, että seisakkeen käyttäjämäärät kasvavat. Kirkkonummen kunnan kaavoitusperiaatteiden mukaisesti olemassa ole-

ville asemaseuduille kaavoitetaan riittävästi asuin- ja työpaikkojen rakennusoikeutta. Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaava mahdollistaa merkittävän asukasmäärän sijoittamisen asemaseudulle.

Jorvaksen alueen joukkoliikenneyhteydet pääkaupunkiseudun suuntaan ovat parantuneet länsimetron käyttöönoton myötä, joskin ylivoimaisesti nopein ja toimivin joukkoliikenne on edelleen lähijuna. Suunnittelualueelta on useita liityntäbussilinjoja Matinkylän metroasemalle. Lisäksi alueelta kulkee paikallisjunia kahdesti tunnissa.



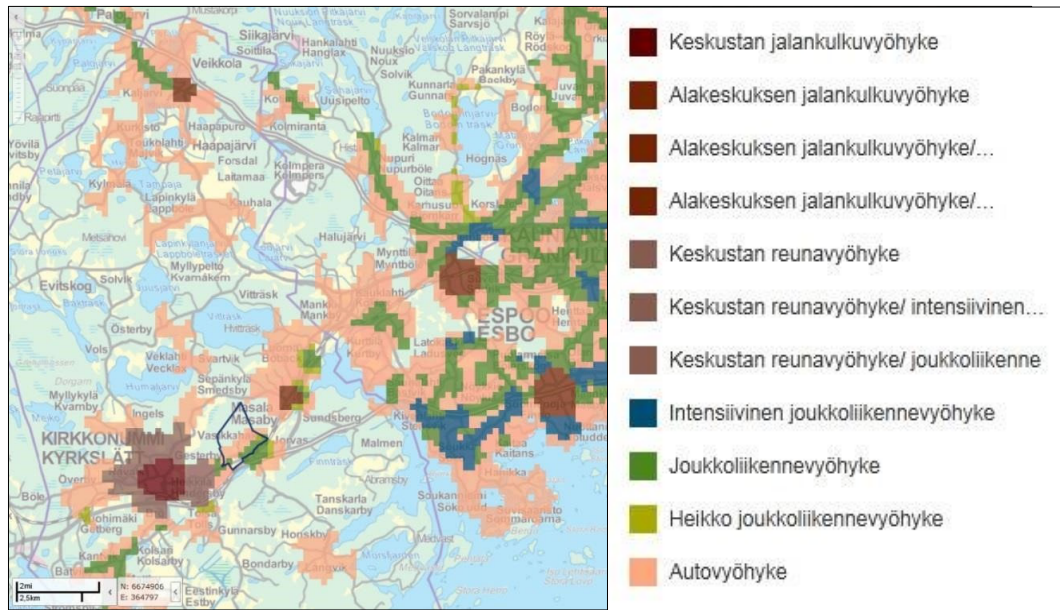
Kuva 22. Ote HSL:n Kirkkonummen liityntälinjastosta (tilanne 4.3.2019 alkaen).

YKR:n tietojen mukaan suunnittelualueella oli työpaikkoja vuonna 2009 noin 20-30.<sup>1</sup> Alueella ei kuitenkaan ole juuri muita palveluja kuin yksi yksityinen ruotsinkielinen päiväkotiki Masalantien pohjoispuolella. Alueen asukkaat tukeutuvatkin niin kunnallisten kuin yksityistenkin palvelujen osalta Kirkkonummen kuntakeskukseen ja Masalaan.<sup>2</sup>

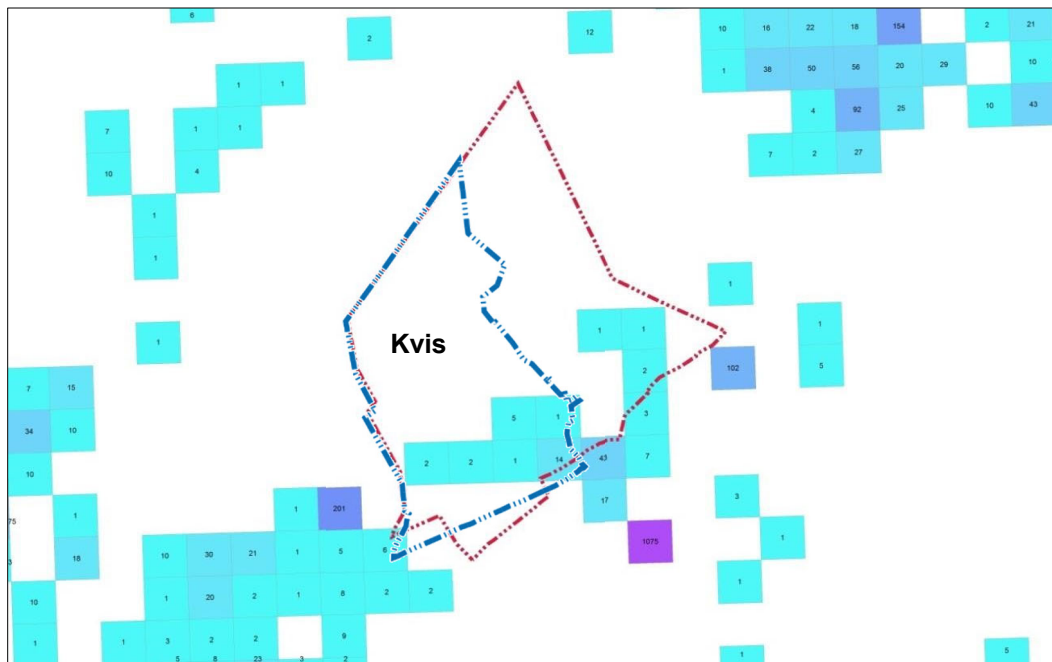
<sup>1</sup> YKR 2009. Työpaikat on esitetty 250 m x 250 m ruutuaineistona; tiedot perustuvat Tilastokeskuksen aineistoon.

<sup>2</sup> Länsi-Jorvaksen suunnittelualueen asukkailla järjestetty paikkatietokysely keväällä 2013.





Kuva 23. Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet. Suunnittelualue mustalla aluerajauksella.



Kuva 24. Suunnittelualueen työpaikat

Suunnittelualueen (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) virkistyskäyttömahdollisuudet ovat sen sijaan hyvät, joskin niitä heikentää ulkoilureittien puute. Alueen eteläosa on erittäin väljästi rakennettua ja alueen pohjoisosa on kokonaan rakentamatonta maastoa. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsevat Hemträsketin ja Barkaksen luonnonsuojelualueet. Näille ja koko Keskusmetsän alueelle on mahdollista päästä metsäteitä ja polkuja pitkin.

### Liikenne

Masalantie, Vanha Rantatie sekä osin myös Jorvaksentie kulkuyhteytenä Länsiväylälle toimivat suunnittelualueen (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) pääliikenneväylinä. Pohjois-Jorvaksen asemakaavan alueella Masalantieltä erkanevia Autioniityntietä ja Löfdalantietä pitää alueen nykyisinä kokoojakatuina. Vastaavasti Kvisin asemakaavan alueella kokoojakatuna voidaan pitää Kvisintietä. Alueella kaikki muut tiet toimivat pituudestaankin huolimatta tonttikatujen tapaan.

Alueen liikennemääristä ei ole ajantasaista tietoa (tilanne 2020).

### Tekninen huolto

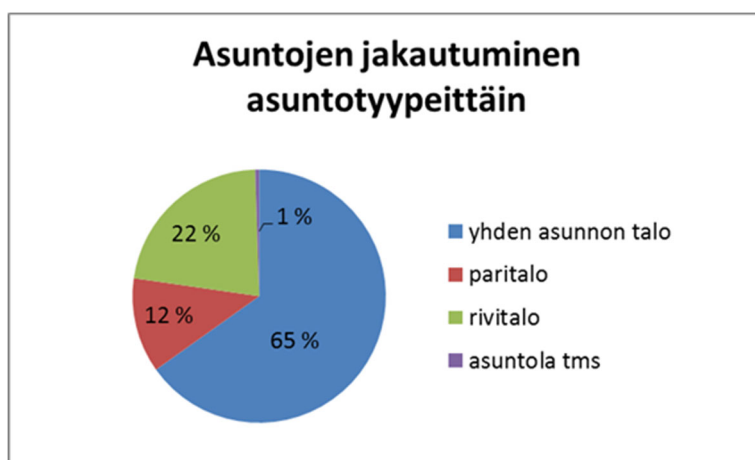
Suunnittelualueen (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) kiinteistöistä noin kolme neljäsosaa on liittynyt vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Osa näistä kiinteistöistä sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella. Tarkastelualueen nykyinen vesihuoltoverkosto liittyy runkoverkoston Länsiväylän pohjoispuolella sijaitsevan Jorvaksenkolmion alueella.

Kaukolämpöputki (Fortumin Power and Heat Oy) kulkee suunnittelualueella Masalantien eteläpuolella. Siitä ei ole liittymiä suunnittelualueelle.

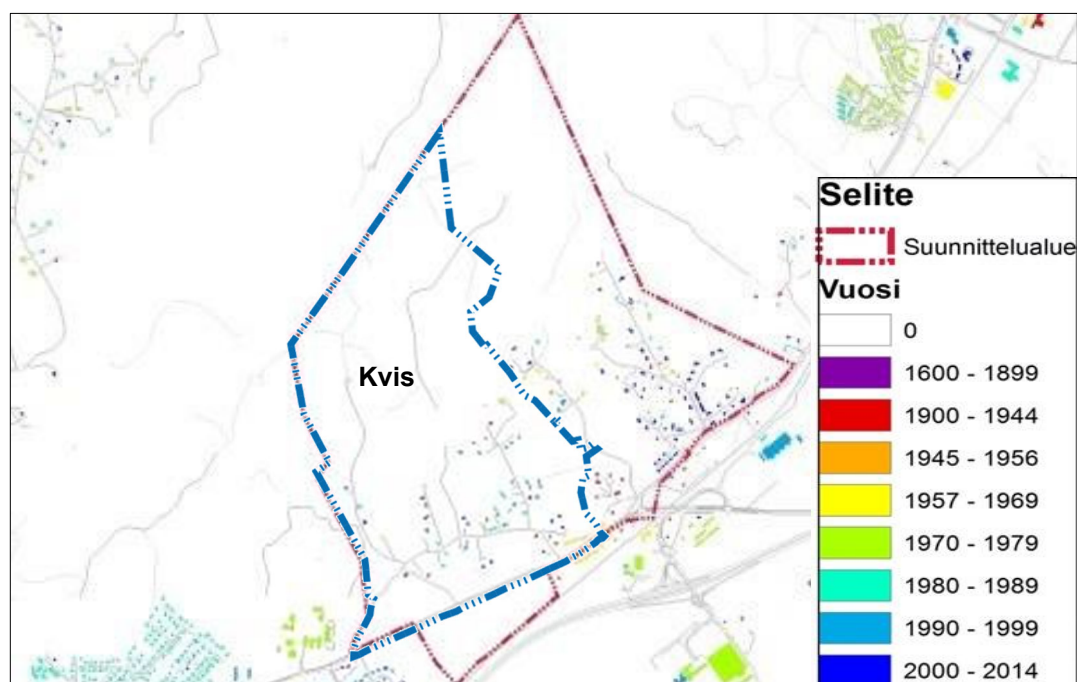
### Alueen rakennuskanta

Suunnittelualueen (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) rakennusoikeus on noin 36 000 k-m<sup>2</sup> (tilanne v. 2021). Rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä: Vanhimpien rakennusten rakentamisajankohta ajoittuu jopa 1800-luvun puolelle ja uusimmat on rakennettu 2000-luvulla. Uusinta rakennuskantaa on Pohjois-Jorvas I asemakaavan alueella suunnittelualueen itäosassa. Vanhimmat rakennukset sen sijaan sijoittuvat tasaisesti asutetulla alueella.

Pokrova ja Stor-Kvisin maatilakeskuksen kuivaamo lukuun ottamatta suunnittelualueen rakennusoikeus koostuu asuinrakennuksista sekä niihin liittyvistä talousrakennuksista. Suunnittelualueen asunnoista kaksi kolmasosaa on yhden asunnon taloja eli siis omakotitaloja. Osa omakotitaloista sekä paritaloista sijaitsee alueen ainoan asemakaavan asuinpientalojen korttelialueilla. Rivitaloasuntoja alueella on noin viidesosa koko asuntokannasta.



Kuva 25. Suunnittelualueen asuntokanta asuntotyypeittäin.



Kuva 26. Rakennuskannan ikäjakauma suunnittelualueella.

### Rakennettu kulttuuriympäristö, maisema- ja taajamakuva

Suunnittelualueella (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) on tehty rakennetun kulttuuriympäristön inventointi kunnan tilaamana vuonna 2014. Laatijana oli Stadionark eli Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson sekä Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy. Ote rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnista on kaavaselvityksen liitteenä 11.

Jorvaksen kylän maisemallisena ja hierarkkisena selkärankana toimii edelleen jo 1200-luvulta peräisin oleva Suuri Rantatie, joka tiettävästi varsin hyvin noudattaa vanhaa linjaustaan. 1960-luvulla rakennetun keskusta-alueen kohdalla ja Dannebrogin eteläpuolella tie on pieneltä osalta katkaistu liikenteeltä. Suuri Rantatie on Hämeen Härkätien ohella Suomen tärkein historiallinen maantieyhteys ja siksi valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Kvisin- ja Masalantieltä erkanevat pohjoiseen kapeat tonteille johtavat pistotiet. Uusi asutus sijoittuu pääosin metsien ja metsäsaarekkeiden lomaan säilyttäen vanhat viljelyalueet avoimina. Tien varren puustolla ja väljällä rakentamistavalla on ollut vaikutuksensa perinteisen maisemakuvan säilymiselle. Suunnittelualueella ei kuitenkaan sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maakunnallisesti merkittäviä kulttuurimaisemia ja rakennetun ympäristön kohteita. Alueella ei ole myöskään rakennussuojelulain tai rakennusperinnön suojelua koskevan lain nojalla suojeltuja kohteita.

Valtaosa alueen rakennuskannasta on 1980-luvulta ja sen jälkeiseltä ajalta. 1980- ja 1990-luvuilla täydennysrakentaminen oli voimakkainta alueen länsiosassa; 2000-luvulla rakentamisen painopiste on siirtynyt itään Vasikkahaantien ympäristöön.

Alueella on säilynyt vain yksittäisiä 1800-luvun rakennuksia. Vanhinta 1800-luvun puolivälin rakennuskerrostumaa edustavat Kvisintien varressa Kvisin päärakennus,

sivurakennus, ja tilaan kuuluva pieni mökki sekä aivan Masalantien reunassa perinteisen ilmeensä säilyttänyt 1860-luvun paikkeilla rakennettu Sandåsin yksinäistupa. Kvis on keskiajalta peräisin olevan Kvisin kylän kantatila. Pääosa suunnittelualueesta sijoittuu Kvisin kylän alueelle. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi muista keskiaikaisista kylistä Jorvaksen ja Nægelsin pohjoiskärjet sekä pieni alue Inkilän länsireunasta.

Rautatien rakentamisen ja palstoituksen seurauksena syntynyt 1900-luvun alkupuolen rakennuskanta muodostaa edelleen Jorvaksen alueella näkyvän ja tunnusomaisen kerrostuman. Alueella on säilynyt edustava joukko rautatienseisakkeen ympärille 1900-luvun alussa rakennettuja huviloita ja asuinrakennuksia. Rakennukset ovat kooltaan yleensä tavanomaisia tai jopa pieniä ja myöhemmin laajennettuja. Oikein suuria huviloita ei alueella Dannebrogin ja puutarhatilojen myöhemmin laajennettujen päärakennusten ohella esiinny.

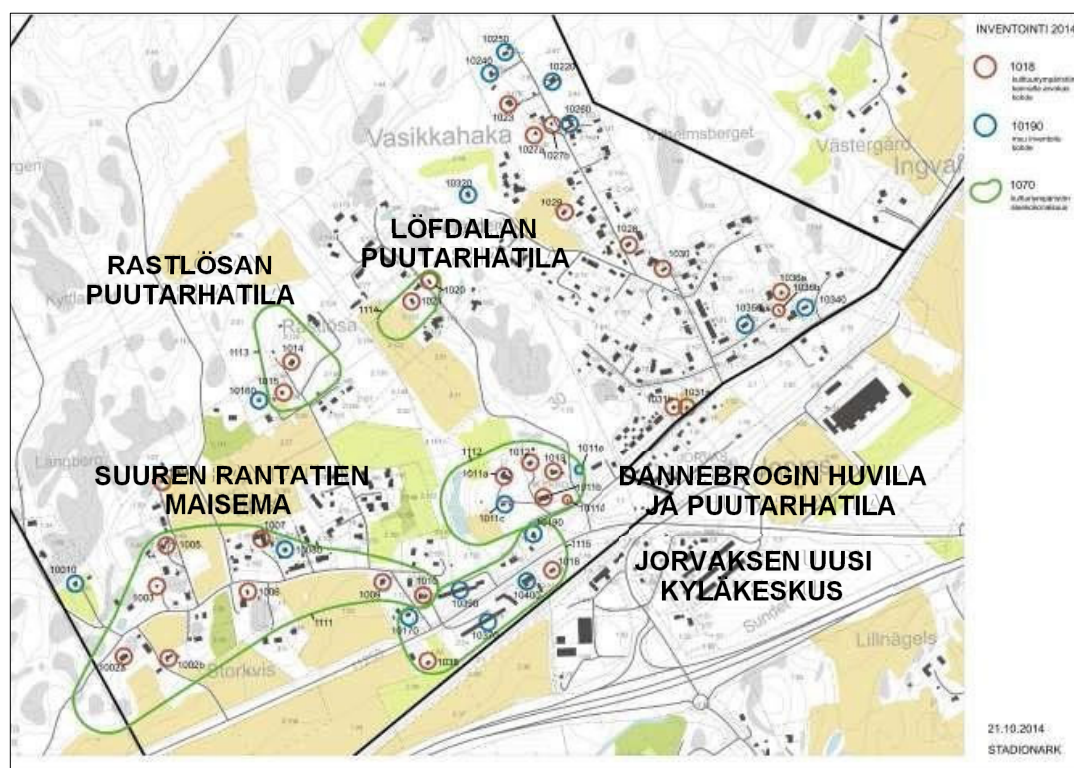
Viime vuosisan alussa perustetut ja nykypäivään säilyneet puutarhatilat (Dannebrog, Löfdala ja Rastlösa) muodostavat komean ja laajemminkin mielessä merkittävän kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden. Puutarhatilojen kukoistuskauti, joka ajoittuu 1930-luvulle on yhä näkyvässä alueella. Tällöin modernisoitiin mm. Löfdalan ja Rastlösan jugendhuvilat klassismin ja myöhäisfunktionalismin tyylipiirteitä noudattaen. Myös Bergan 1930-luvulla rakennettu asuinrakennus edustaa samoja tyyli-  
piirteitä. Varsinaiset kauppapuutarhojen viljelyalueet ovat jo aikoja sitten kasvaneet umpeen ja laajalti tuhoutuneet, mutta pääosa alueista on edelleen säilynyt rakentamattomana. Huviloiden ympäristössä on aiempaa pelkistyneempinä säilynyt komeita ja lajikkeistoltaan rikkaita puutarhaympäristöjä.

Vuoden 1944 Suomen ja Neuvostoliiton välirauhasopimuksen mukaan Suomi joutui vuokraamaan Neuvostoliitolle Porkkalan alueen merisotilaalliseksi tukikohdaksi viideksikymmeneksi vuodeksi. Myös Jorvaksen alue sisältyi tähän alueeseen. Porkkalan alue palautettiin 26.1.1956. Porkkalan vuokrakausi eli parenteesi merkitsi äkillistä keskeytystä alueen aikaisempaan kehitykseen ja jätti jälkensä sen kulttuurimaisemaan. Vuokra-alueen väestö- ja elinkeinorakenne muuttui täysin. Rakennuksia oli tuhoutunut paljon tai purettu. Myös säilyneistä rakennuksista useat oli päästetty niin huonoon kuntoon, että vielä parenteesin jälkeisinäkin vuosina niitä purettiin runsaasti. Jorvaksessa tilanne oli kuitenkin alueen esikuntakäytöstä johtuen parempi kuin useilla muilla alueilla.

Uuden valtatie rakentaminen junaradan ja Gillobackaträsketin väliin 1960-luvulla muodosti merkittävän muutoksen sekä maisemassa että myös liikenteellisesti. Tien rakentaminen merkitsi liikenteen rauhoittumista Jorvaksen keskustassa, kun länteen suuntautuva ohikulkuliikenne ohjautui keskustan ohitse. Jorvaksen uusi keskusta pitkin rivitaloineen on toteutettu tähän liikenteelliseen solmukohtaan Vanhan Jorvaksentien, Masalantien ja uudelleen linjatun Vanhan Rantatien risteyksen tuntumaan. Pitkät nykyilmeeltään toisistaan poikkeavat rivitalot sijoittuvat etäälle toisistaan, mutta ulkoiselta hahmoltaan säilynyt alue muodostaa kuitenkin Kirkkonummen keskustaan lännestä saavuttaessa tunnusomaiseksi muodostuneen portti-aiheen. Avoimen peltoalueen reunaan sijoittuva alue hahmottuu lisäksi maisemallisena kokonaisuutena etelään rautatien ja Jorvaksentien suuntaan.

Kirkkonummen Vasikkahaan yhteisöllisen rakentamisen ja itsesuunnittelun hankkeessa kehiteltiin omatoimista rakennuttamista ja asukkaiden omaa suunnittelua 1970- ja 1980 -luvuilla. Myös Autioniityntien varteen on viimeisten vuosikymmenien

aikana muodostunut uutta suomalaista puuarkkitehtuuria käsittävä ehjä ja kiinnostava kokonaisuus.



Kuva 27. Kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet.

Suunnittelualueelta inventoitiin viisi kulttuuriympäristön **aluekokonaisuutta**:

- Suuren Rantatien maisema Länsi-Jorvaksessa
- Dannebrogin huvila ja puutarhatila ympäristöineen
- Rastlösan puutarhatila ympäristöineen - Löfdalan puutarhatila ympäristöineen sekä Jorvaksen uusi kyläkeskus.

Lisäksi alueelta inventoitiin 38 kulttuuriympäristön kannalta arvokasta **rakennuskohdetta**, joista osa sisälsi useampia samaan pihapiiriin kuuluvia rakennuksia.

Aluekokonaisuuksien ja rakennuskohteiden arvo määräytyy seuraavien arvojen perusteella:

1. Kulttuurihistoriallinen arvo

Kulttuurihistoriallinen arvo on laaja käsite, jolla halutaan ilmaista, että kohteen säilyttäminen aineellisen ja henkisen kulttuuriperinnön ilmentymänä on yhteisön kannalta toivottavaa. Jorvaksen tapauksessa on syytä kiinnittää huomiota erityisesti puutarhakulttuurin merkitykseen.

2. Rakennushistoriallinen arvo

Rakennushistoriallinen arvo voi liittyä rakennuksen arkkitehtoniseen eheyteen tai ominaislaatuun, erityiseen rakennustekniseen ratkaisuun tai tiettyä, esimerkiksi



paikkakunnan rakennusperinnettä ilmentävään toteutukseen, rakennuksen tyyppillisyyteen tai harvinaislaatuun. Rakennuksen erityinen käyttötarkoitus voi myös olla rakennushistoriallisen arvon peruste.

### 3. Maisemallinen (kaupunkikuvallinen) arvo

Rakennetussa ympäristössä merkittävä ja kulttuurimaisemaan vaikuttava tai ympäristökuvaa rikastuttava rakennus/rakennusryhmä, jonka säilyttäminen on maisemanäkymien tai kyläkuvan kannalta toivottavaa.

Sekä aluekokonaisuudet että rakennuskohteet on lisäksi arvotettu kolmeen arvoluokkaan, joissa määritellään suojelusuositukset asemakaavoitusta varten.

## LUOKKA 1

Arvoluokkaan 1 on sisällytetty sellaiset rakennus- ja aluekohteet, jotka ovat perusteltua säilyttää, koska niillä on erityinen kulttuurihistoriallinen arvo ja todistusvoima, kuten

- Maatilojen asuin- ja talousrakennukset pihapiireineen, jotka ilmentävät vuosisatoja jatkunutta maanviljelykulttuuria ja joiden ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet
- Valtakunnallisesti arvokkaan Suuren Rantatien, ns. Kuninkaantien varrella sijaitsevat kohteet, joiden ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet
- Huvilat ja asuinrakennukset pihapiireineen, jotka edustavat Jorvaksen rautatieaisakkeen ympäristön 1900-luvun alusta alkaen muodostunutta asutusta ja joiden ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet
- Kohteet, jotka ilmentävät Jorvaksen erityistä merkitystä puutarhakulttuurin kannalta laajoine, runsaslajisine puutarhoineen ja 1900-luvun alkupuolella perustettuine kauppapuutarhoineen erityinen rakennushistoriallinen arvo ja merkittävyys, kuten
- Porkkalan vuokra-aikaa (1944-56) edeltävältä ajalta säilyneet puurakennukset, jotka edustavat maaseudun tyyppillistä rakennusperinnettä ja joiden ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet
- Porkkalan vuokra-aikaa (1944-56) edeltävältä ajalta säilyneet rakennukset, jotka ilmentävät rakennusajalleen ominaista huvila- tai omakotiarkkitehtuuria ja joiden ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet laajennuksista ja muutoksista huolimatta
- Kohteet, jotka arkkitehtuurinsa ja/tai puutarhataiteellisen toteutuksensa puolesta ovat erityisen huomionarvoisia erityiset maisemalliset tai kaupunkikuvalliset arvot, kuten
- Maatilojen asuin- ja talousrakennusryhmät pihapiireineen, joiden ympäristö on maatalouden leimaamaa kulttuurimaisemaa
- Maisemanäkymien kannalta erityisen merkittävät rakennukset tai rakennusryhmät.

## LUOKKA 2

Arvoluokkaan 2 on inventoinnin perusteella luokiteltu sellaiset rakennus- ja aluekohteet, joiden säilyttäminen on toivottavaa, koska kohteilla on kulttuurihistoriallinen arvo, esimerkiksi

- Porkkalan vuokra-aikaa (1944-56) edeltävältä ajalta säilyneet kohteet, joiden alkuperäiset ominaispiirteet ovat edelleen tunnistettavissa myöhemmistä muutoksista huolimatta
- Valtakunnallisesti arvokkaan Suuren Rantatien, ns. Kuninkaantien varrella sijaitsevat kohteet, joiden säilyttäminen on tielinjan kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta toivottavaa
- Jorvaksen rautatieseisakkeen asutuksen tai alueen puutarhakulttuurin historiaa ilmentävä kohde, jonka säilyttäminen on aluekokonaisuuden kannalta toivottavaa rakennushistoriallinen arvo
- Rakennus on rakennusajalleen tunnusomainen tai tyyppillinen; alkuperäiset ominaispiirteet ovat hyvin tunnistettavissa myöhemmistä muutoksista huolimatta maisemalliset tai kaupunkikuvalliset arvot
- Rakennus on osa kaupunkikuvallista aluekokonaisuutta, jonka ominaispiirteiden säilyttäminen on maisemanäkymien kannalta toivottavaa
- Rakennukset tai rakennusryhmät, joiden säilyttäminen on maisemanäkymien kannalta toivottavaa.

### LUOKKA 3

Arvoluokkaan 3 on luokiteltu sellaiset kohteet, jotka inventoinnin perusteella ovat huomionarvoisia tarkastelualueen kulttuurihistorian, rakennushistorian tai maisemakuvan kannalta, mutta joiden suojelulle ei ole erityisiä perusteita.

Alueen uudemman vuoden 2000 jälkeen rakennetun, arkkitehtuuriltaan tai esimerkiksi asumisratkaisuiltaan huomionarvoisten kohteiden erityispiirteet suositellaan otettavaksi huomioon kaavoituksen yhteydessä. Niiden varsinainen arvotus tulee ajankohtaiseksi kuitenkin vasta tulevien inventointien yhteydessä.

Rakennuskohteista yhdeksän kuuluu luokkaan 1.

### Muinaismuistot

Suunnittelualueella (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) on tehty arkeologinen inventointi kunnan tilaamana vuonna 2012. Laatijana oli tutkija, FM Satu Koivisto Museoviraston arkeologisista kenttäpalveluista. Ote arkeologisesta inventoinnista on kaavaselostuksen liitteenä 12.

Inventointi kattoi esihistoriallisten muinaisjäännösten lisäksi historiallisen ajan kohteet. Porkkalan vuokra-ajan (1944-1956) kohteet lukeutuivat myös inventoitavien kohteiden joukkoon, vaikka niillä ei vielä varsinaista muinaisjäännösstatusta ole. Alueelta ei löytynyt inventoinnissa muinaismuistoja, sen sijaan sieltä löytyi kaksi historiallisen ajan kohdetta: Wilhemsberget ja Jorvaksen vanha vesitorni.

Wilhemsberget on mahdollisesti tuliasemana toiminut puolustusvarustus Wilhemsberget koostuu räjäytyskivikasasta, kaivannosta, hiekkakuopasta sekä poratuista kivipaasista.

Jorvaksen vanha vesitorni on rakennettu 1920-luvun alussa Elfvingin kartanon tarpeisiin. Vesitorni seisoo edelleen varsin hyväkuntoisena kallion päällä Löfdalantien alkupään pohjoispuolella. Torni toimii nykyään mm. geokätkönä ja graffitiseinänä.

Museoviraston lausunnon perusteella suunnittelualueelle tehtiin uusi inventointi vuonna 2016. Lausunnossa edellytettiin tarkkuusinventointia Kvisin (Qvis) kylätontilla kohteen kunnan ja rajauksen tarkastamiseksi sekä vuoden 2012 inventoinnin täydentämistä Porkkalan-vuokra-aikaan liittyvien kohteiden osalla. Inventoinnin teki

Kirkkonummen kunnan tilaamana Mikroliitti Oy. Inventoinnin maastotyön tekivät Timo Jussila, Johanna Rahtola ja Teemu Tiainen 21.4.2016. Museovirasto myönsi tutkimusluvan Kvisin (Qvis) keskiaikaisen kylätontin tarkkuusinventointiin (MV/37/05.04.01.02/2016). Tarkkuusinventoinnin tekivät Timo Jussila ja Teemu Tiainen.

Muinaisjäännösinventoinnissa paikannettiin kuusi ennestään tuntematonta kiinteää muinajäännöstä, viisi historiallisen ajan rajamerkkiä (Nyrödjebergen, Grupolsstens Rå, Enighetsrå, Kåbben ja Kavelbro Rå, sekä Kuninkaantien vanha tielinja.

Muita kulttuuriperintökohteita ennestään tunnettujen kohteiden lisäksi ovat Porkkalan vuokra-aikaan sijoittuvat varustukset Storkvis länsi, ja Ödesängen, ja Jorvaksen vanha vesitorni E.

Kvisin keskiaikaisen/historiallisen ajan kylätontin muinajäännösrekisterin mukaisella muinajäännösalueella tehtiin tarkkuusinventointi. Tarkkuusinventoinnin perusteella voitiin todeta, että muinajäännökseksi merkityllä alueella ei ole kiinteää muinajäännöstä. Maastotarkastuksessa vanhan kylätontin alue todettiin arkeologisessa mielessä täysin tuhoutuneeksi eli Kvisin alueella ei ole kiinteää muinajäännöstä.

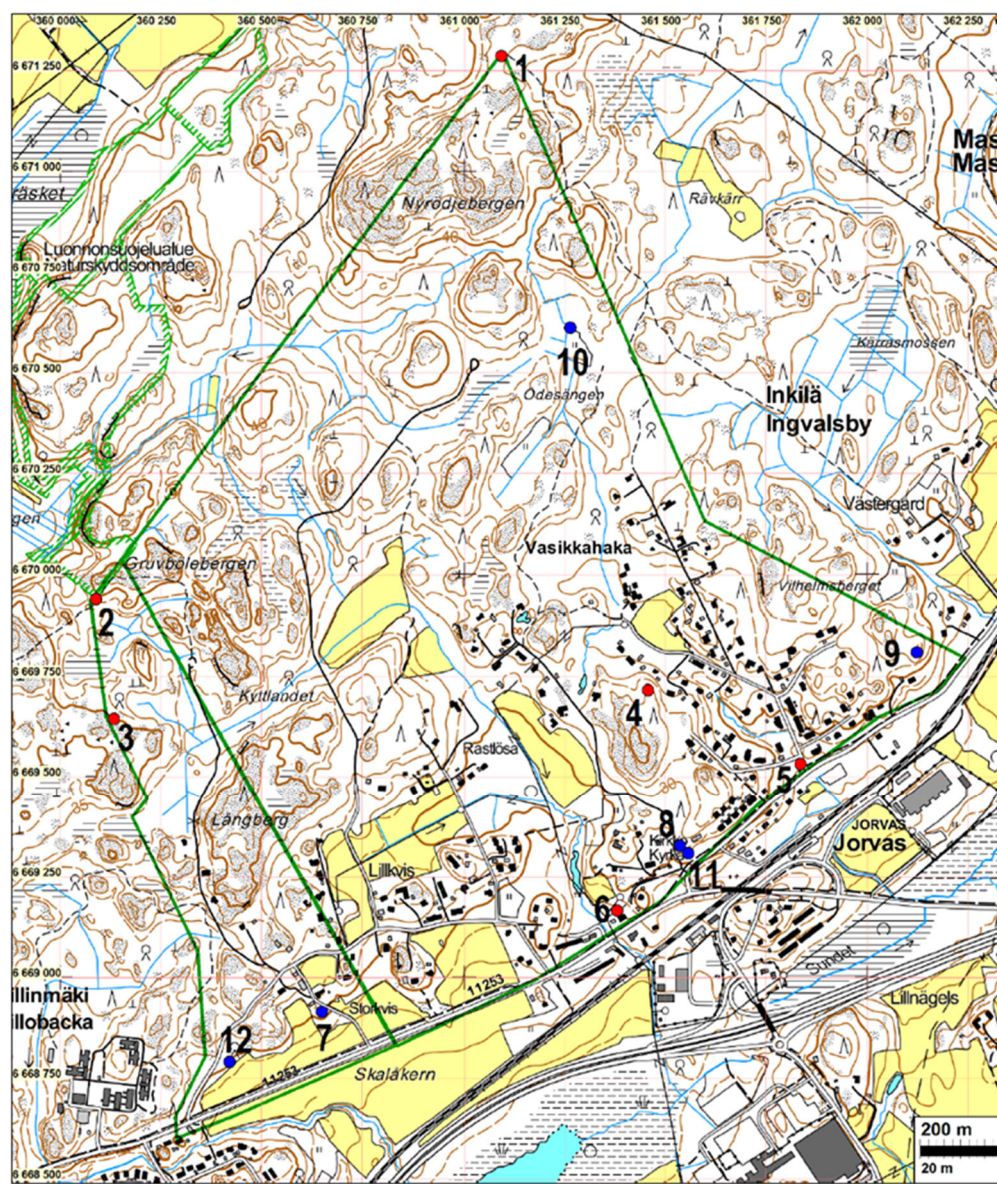


Kuva 28. Wilhelmsberget.



Kuva 29. Jorvaksen vanha vesitorni.





Kuva 30. Vuonna 2016 suoritetun muinaisjäännösinventoinnin tutkimusalueen rajausta vihreällä. Kiinteät muinaisjäännökset on osoitettu punaisiin pistein ja muut kulttuuriperintökohteet sinisiin pistein.

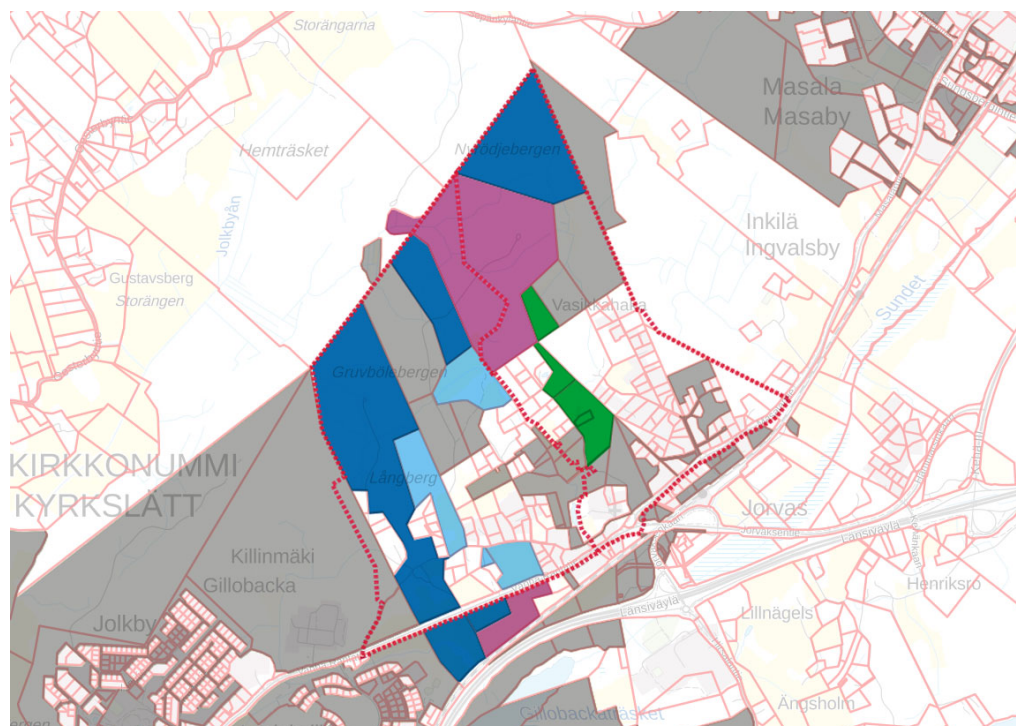
### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella (käsittää Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) ei sijaitse luonnonsuojelualueita.

Masalantien ja Vanha Rantatien varsi on liikennemelualueetta. Suunnittelualueelta on tehty Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavoitusta varten meluselvitys vuonna 2011. Ote meluselvityksestä on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 13. Selvityksen mukaan sekä päivä- että yöajan ohjearvo ylittyy vuoden 2030/2035 ennustetilanteessa tiehen rajoittuvilla tonteilla. Tonteilla sijaitsevat rakennusmassat rajaavat melualueen kuitenkin pääasiassa rakennusten ja tien väliselle osuudelle.

### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen (käsittää Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) suurimmat maanomistajat ovat Kirkkonummen kuntaa lukuun ottamatta lähinnä yksityishenkilöitä. Viisi suurinta maanomistajaa kunta mukaan lukien omistaa alueesta hieman yli puolet, loput alueesta on pienmaanomistajien hallussa.



Kuva 31. Suunnittelualueen kiinteistönjako ja viisi suurinta maanomistajaa (kunnan maanomistus harmaalla).

## 2.2 Suunnittelutilanne

Suunnittelualueella, joka käsittää Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020. Edellisen lisäksi aluetta koskee Uudenmaan maakuntakaavat. Uudenmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 25.8.2020 Uusimaa-kaavan 2050. Edellisen lisäksi MAL 2019 -suunnitelman ja MAL-sopimus ovat ohjeena alueen maankäytönsuunnittelulle.

Kuntastrategian lisäksi Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060 ovat niin ikään ohjeena asemakaavojen maankäytön suunnittelulle.

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto on hyväksynyt uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vuonna 2017 ja ne astuivat voimaan keväällä 2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.



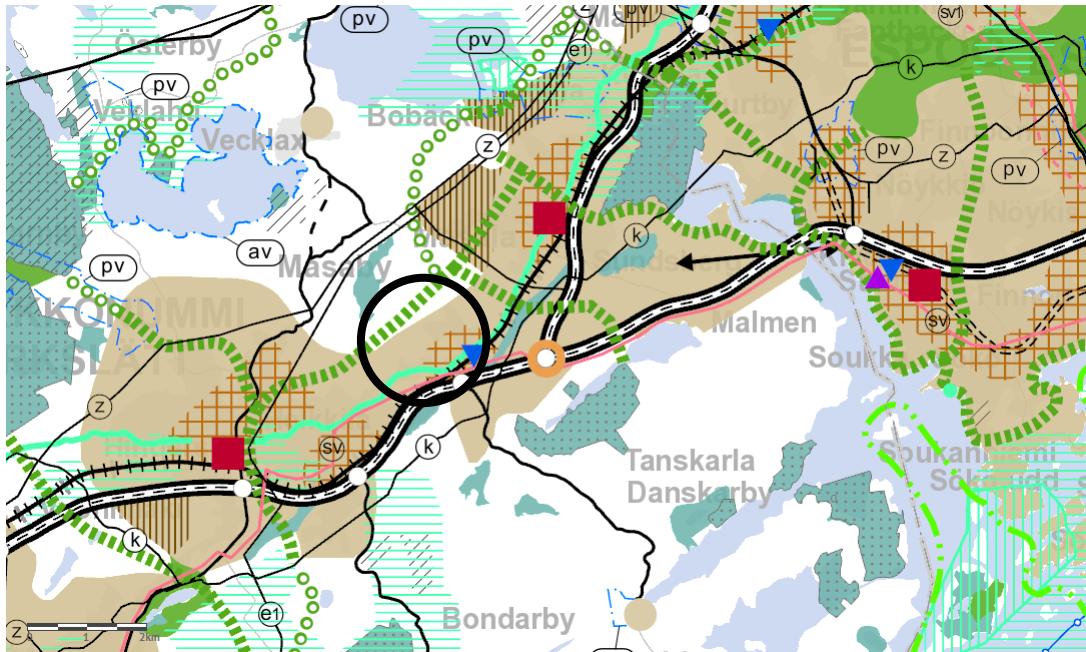
Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan ja asemakaavaan osin maakuntakaavan kautta. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, jotka ovat keskeisiä myös laadittavana olevassa asemakaavassa:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

#### Uudenmaan maakuntakaava



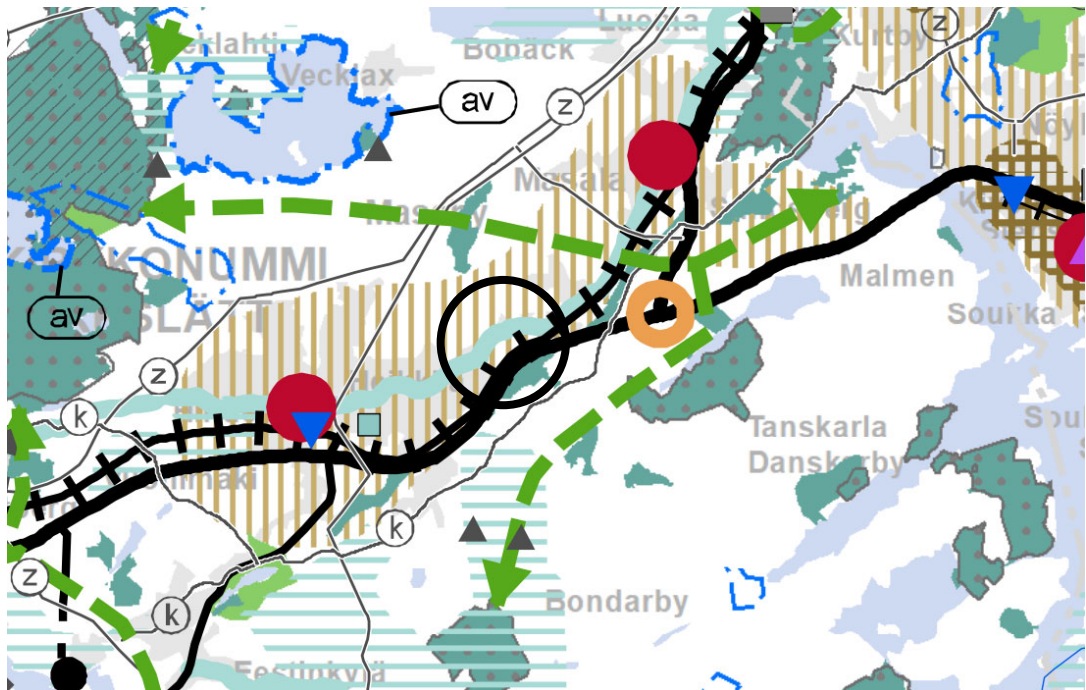
Kuva 32. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.

Voimassa olevissa Uudenmaan maakuntakaavoissa suunnittelualue (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) on osoitettu pääasiassa taajamatoimintojen alueeksi. Alueen pohjoisosaan on osoitettu itä-länsi -suuntainen viheryhteystarve. Alueen eteläosassa kulkee samansuuntaisesti päärata ja sen pohjoispuolella siirtoviemäri. Suuri Rantatie, joka tunnetaan myös Kuninkaantienä, on merkitty kulttuuriympäris-

tön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Vuonna 2014 voimaan tullessa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualan rantarataan rajoittuva eteläosa on merkitty tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Jorvaksen aseman yhteyteen on esitetty lisäksi liityntäpysäköintipaikka.

### Uusimaa-kaava 2050

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä uudessa Uudenmaan maakuntakaavassa esitetään Uudenmaan aluerakenteen kehitys seuduittain sekä aluerakenteen kokonaiskuva vuonna 2050. Kaavan ratkaisut ohjaavat kasvua ja liikkumista kestävästi, mikä näkyy etenkin raideliikenteen edistämisenä, keskusten elinvoiman tukemisena ja ympäristön vaalimisena. Ilmastonmuutokseen vastaaminen on taustalla kaikissa ratkaisuissa. Todettakoon, että Uusimaa-kaavasta 2050 tehtiin useita valituksia, minkä johdosta vuoden 2021 alussa Helsingin hallinto-oikeus kielsi kaavan täytäntöönpanon.



Kuva 33: Ote Uudenmaan maakuntavaltuuston syksyllä 2020 hyväksymästä Uusimaa-kaavasta 2050. Suunnittelualan sijainti on esitetty mustalla ympyrällä.

Suunnittelualaue (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) on esitetty Uusimaa-kaavassa 2050 taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeenä. Merkinnällä on osoitettu suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestävään yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin.

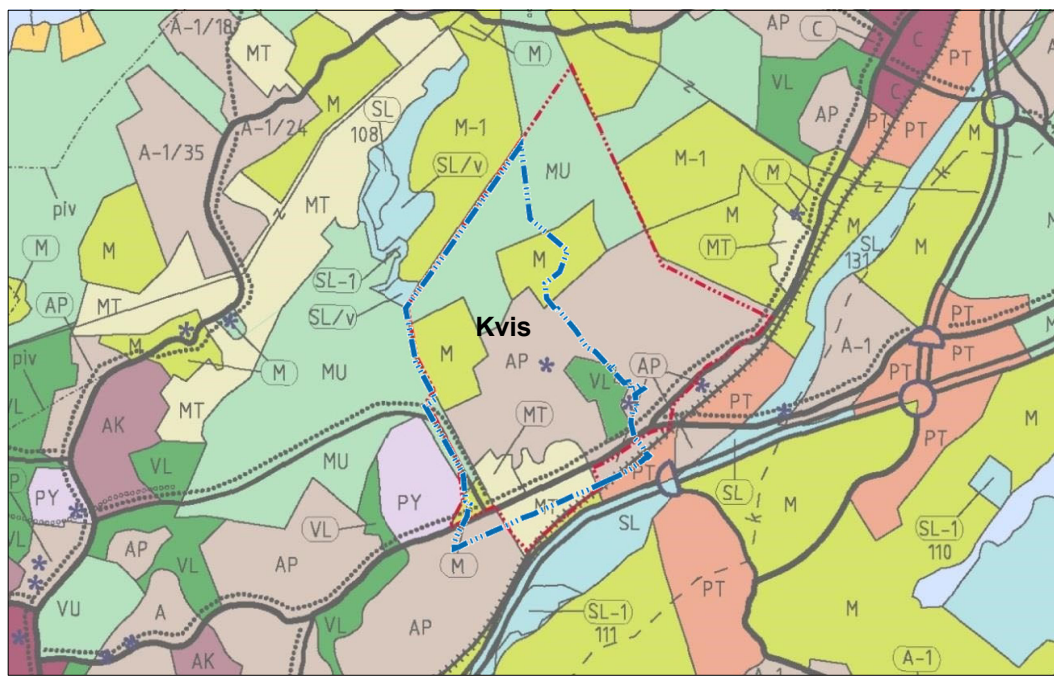


Suuri Rantatie on osoitettu Uusimaa-kaavassa 2050 kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvo. Suunnitelmääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvot.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (lainvoimainen 13.9.2000).

Yleiskaavassa suunnittelualue on pääasiassa pientalovaltaista aluetta (AP). Alueen keskelle on merkitty laajahko lähivirkistysalue (VL) ja yksi suojeltavaksi tarkoitettu rakennuskohde. Alueen lounaisosa on osoitettu maatalousalueeksi (MT) ja pohjoisosa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M), jolla on osittain ulkoilun ohjaustarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU).



Kuva 34. Ote Kirkkonummen yleiskaavasta 2020.

### Kurkistus tulevaisuuteen - Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040 ja 2060

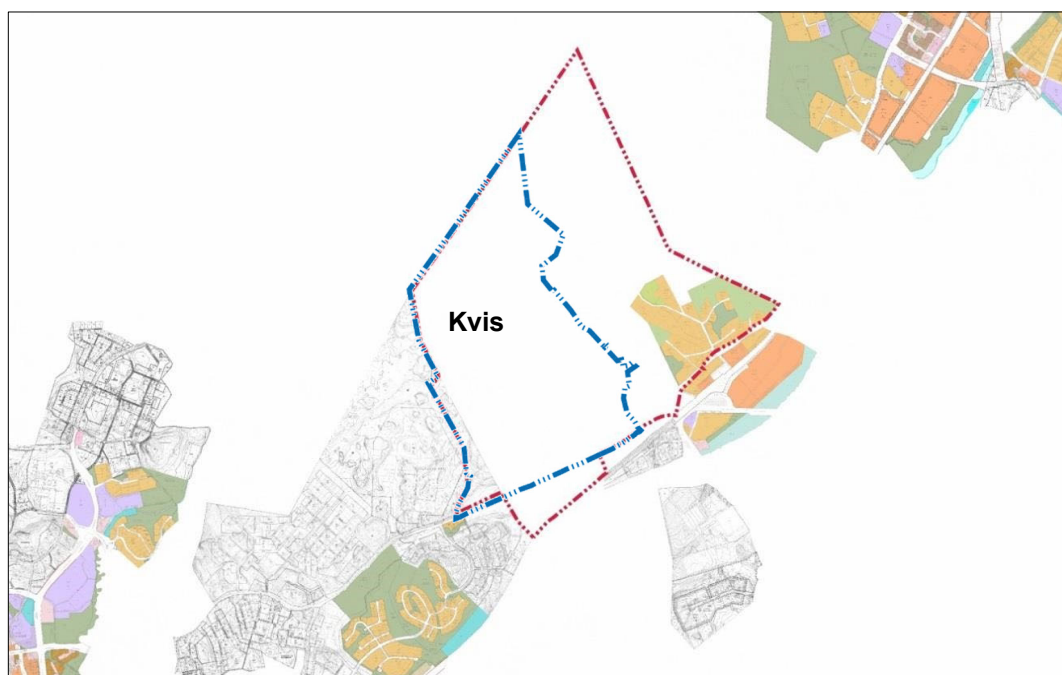
Kunta on teettänyt koko kunnan maankäyttöä koskevan kehityskuvan, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 25.5.2020 (§ 38). Kehityskuvan laativat kunnan ohjauksessa Sweco Finland Oy ja Demos Helsinki.

Maankäytön kehityskuva on kunnan kehittämistavoitteet sisältävä strateginen suunnitelma, joka perustuu Kirkkonummen kunnan strategiaan tavoitteisiin. Kehityskuvalla ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Siinä on priorisoitu asumisen, palvelujen ja työpaikkojen kasvusuunnat. Kunnan veto- ja elinvoimatekijät ovat jatkossakin pientalovaltainen, luonnonläheinen asuminen ja elävä maaseutu. Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat toteuttavat esimerkillisesti edellä kuvattua asumisen yhteyttä luontoon ja maaseutuun.

Jorvas asemanseutuineen on kehityskuvassa osoitettu keskeisen kasvupotentiaalin alueeksi, joka sisältää asumisen lisäksi työpaikkoja ja palveluja. Se on junaseisakkeen ja alueen läpi kulkevan runkobussilinjan ansiosta myös pienimuotoinen liikenteen solmukohta. Sen läheisyydessä on myös työpaikkakeskittymien alue Länsiväylän vyöhykkeellä.

### Asemakaava

Kvisin asemakaavan itäpuolella on Killinmäen rakennuskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi vuonna 1976. Asemakaavan lähialue on siinä osoitettu maatalousalueeksi (M). Todettakoon, että kunnanvaltuuston 5.10.2020 (§ 78) hyväksymässä Kirkkonummen kaavoitusohjelmassa 2021-2025 Killinmäen asemakaavan maankäytön uudistamiseen tähtäävä kaavahanke on ohjelman odotuskorissa ja sen laatiminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2023.



Kuva 35. Ote ajantasa-asemakaavasta.

### Kirkkonummen rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 8.4.2019 (§ 25) Kirkkonummen kunnan rakennusjärjestyksen, joka on tullut lainvoimaiseksi 1.1.2020.

### Muut lähialueen suunnitelmat

Jorvaksenmyllyn asemakaavassa, joka tuli lainvoimaiseksi vuonna 2014, osoitettiin tarpeelliset tilavaraukset Jorvaksen junaseisakkeen parantamiselle, liityntäpysäköinnille, Masalantien risteysalueiden liikenneturvallisuuden parantamiselle, uusille kaduille sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksille.

Kirkkonummen kaavoitusohjelmassa 2021-2025 (kunnanvaltuusto 5.10.2020, § 78) Jorvaksenkolmion asemakaavahanke on odotuskorissa ja se voidaan käynnistää aikaisintaan vuonna 2023. Kyseinen hanke sijoittuu suunnittelualueen (Kvisin ja

Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) eteläpuolelle. Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavassa (lainvoimainen v. 2014) alueelle on mahdollista sijoittaa kaupallisia palveluja, joiden rakennusoikeus on enintään 26 000 k-m<sup>2</sup> jakaantuen osayleiskaavan mukaan seuraavasti:

- keskustahakuinen erikoiskauppa 10 000 k-m<sup>2</sup>
- vapaa-aika-, virkistys- ja ravitsemuspalvelut 10 000 k-m<sup>2</sup>
- päivittäistavarankauppa 2000 k-m<sup>2</sup> ja
- huoltoasemapalvelut 1000 k-m<sup>2</sup>.

Jorvaksenkolmion asemakaavan alueelle saa Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan mukaisesti edellä esitetyn lisäksi sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja enintään 20 % toteutuneesta kokonaiskerrosneliömetrimäärästä.

Kunnanvaltuuston 5.10.2020 (§ 78) hyväksymässä Kirkkonummen kaavoitusohjelmassa 2021-2025 Läntisen ja Itäisen Jorvaksenmyllyn asemakaavahankkeet ovat odotuskorissa. Ne tähtäävät Jorvaksen asemanseudun maankäytön uudistamiseen Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti keskustatoimintojen alueena. Käytännössä se tarkoittaa merkittävän asuinrakennusoikeuden toteuttamista asemanseudulle.

## 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kvisin asemakaavan alueella maankäyttö on toteutunut vähitellen pitkän ajan kuluessa pääasiassa suunnittelutarveratkaisuilla ja poikkeamispäätöksillä ilman kokonaisnäkemystä alueen maankäytöstä tai liikenteen järjestämisperiaatteista.

Alueen asukkaiden palvelutarvetta ei ole arvioitu muutoin kuin ottamalla huomioon sivistystoimen ja perusturvan palveluverkkosuunnitelmat. Suurimmat suunnitteluhaasteet liittyvät sujuvan, turvallisen ja kestävä liikunnan järjestämiseen, mutta aluetta kehitettäessä myös täydennysrakentamisen yhteensovittaminen nykyiseen väljästi rakennettuun asutukseen, jolla on monin paikoin myös kulttuurihistoriallisia arvoja, edellyttää asemakaavoitusta. Myös alueen asukkaiden virkistystarpeiden ottaminen huomioon ja luontevien virkistykseen tarkoitettujen toimintojen kuten leikkikenttien ja koirapuistojen sijoittaminen sopivasti yhdyskuntarakenteeseen ovat asemakaavoitukselle asetettuja haasteita.

Kvisin asemakaavan laatiminen on perusteltua paitsi täydennysrakentamisen näkökulmasta, mutta myös sen sijainnin takia. Jorvas kokonaisuutena sijaitsee hyvin saavutettavalla paikalla Länsiväylän ja rantaradan vyöhykkeellä, joka on sitä paitsi Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelman ensisijaisen asumisen vyöhykkeellä. Alueen asukkaille on tarjolla hyvä joukkoliikenteen palvelutaso.

Kvisin asemakaavan laatiminen toteuttaa kunnan MAL-sopimuksessa kirjattuja tavoitteita, jotka koskevat asuntotuotantoa (n. 435 as./v.) ja asumisen rakennusoikeuden (n. 40 000 k-m<sup>2</sup>/v.) lisäämistä.

Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa 2040 ja 2060 on nostettu esille pientaloasuminen turvaaminen keskustojen kerrostaloasumisen rinnalla. Niin ikään Kirkkonummen kaavoitusohjelma 2021-2025 tähtää pientalorakentamisen tehostamiseen aiempaan kaavoitusohjelmaan verrattuna.

### **3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kvisin asemakaava pohjautuu Länsi-Jorvaksen asemakaavahankkeeseen, jonka Kirkkonummen kunta pani vireille vuonna 2012 laatimalla hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jonka yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi 24.1.2013 (§ 3). Kaavan valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtäville asettamisesta lautakunta päätti 22.1.2015 (§ 5).

Sittemmin Länsi-Jorvaksen asemakaava, joka oli poikkeuksellisen suuri asemakaavahankkeeksi, jaettiin kahdeksi erilliseksi hankkeeksi mm. maanomistajien suuren määrän takia. Pohjois-Jorvaksen ja Kvisin asemakaavojen osallistumis- ja arviointisuunnitelmat käsiteltiin kuntatekniikan lautakunnassa 28.9.2017 (§ 44 ja 45).

### **3.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **3.3.1 Osalliset**

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti suunnittelun alkuvaiheessa määritellään kaavan osalliset. Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat sekä ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kvisin asemakaavan osalliset on lueteltu hankkeiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### **3.3.2 Vireilletulo**

Kvisin asemakaava on kuulutettu vireille 27.10.2017.

#### **3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Länsi-Jorvaksen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnan kokouksessa 24.1.2013 (§ 3), jonka jälkeen suunnitelma postitettiin suunnittelualueen maanomistajille.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta kävi 21.11.2013 (§ 87) Länsi-Jorvaksen asemakaavaa koskeneen tavoitekeskustelun. Suunnittelualueen asukkaille ja kaikille alueen suunnittelusta kiinnostuneille järjestettiin paikkatietokysely 9.2.-30.3.2015. Yhdyskuntatekniikan lautakunnan päätöksellä kaavan valmisteluaineiston (kaavaehdotus) asetettiin nähtäville (9.2.-20.3.2015). Paikkatietokyselyn yhteenveto ja valmisteluaineisto esiteltiin Länsi-Jorvaksen asemakaavan valmisteluaineiston (kaavaehdotus) asukastilaisuudessa.

Kvisin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kuntatekniikan lautakunnassa 28.9.2017 (§ 45). Kun hanke oli kuulutettu vireille 27.10.2017, postitettiin suunnitelma suunnittelualueen maanomistajille.

Kaavoittajan vastineet Länsi-Jorvaksen asemakaavan valmisteluaineistosta (kaavaluonnos) saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin valmisteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnan kokoukseen 22.10.2020 (§ 108), jossa lautakunta käsitteli Kvisin asemakaavaehdotuksen. Lautakunta palautti kaavaehdotuksen tarkistettavaksi ja sitä käsiteltiin uudelleen lautakunnan kokouksessa 10.12.2020 (§ 141).



Yhdyskuntatekniikan lautakunnan kokouksen (10.12.2020, § 141) jälkeen muutama maanomistaja oli yhteydessä kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalveluihin. Yhdyskuntatekniikan toimialalla päätettiin tarkistaa lautakunnan hyväksymää kaavaehdotusta tarvittaessa, mikäli muutokset ovat vaikutuksiltaan vähäisiksi. Kunnanhallituksen kokoukseen (29.3.2021) laadittiin kaavaehdotus, jossa merkittävä osa saadusta palautteesta on pyritty ottamaan huomioon. Tavoitteena on, että nähtävillä asetettavasta kaavaehdotuksesta annettava palautteen määrä olisi mahdollisesti määrällisesti vähäisempää.

### **3.4 Asemakaavan tavoitteet**

#### **3.4.1 Lähtöaineiston antamat tavoitteet**

Kvisin asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Jorvaksen nykyisen pientalovaltaisen asuinalueen täydennysrakentaminen ja laajentaminen ja alueen liikenneturvallisuuden parantaminen siten, että kaavaratkaisu turvaa myös alueella kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden aluekokonaisuuksien ja suojeltavien kohteiden säilymisen, alueen virkistyskäytön toteuttamisen sekä maa- ja metsätalouden harjoittamisen.

#### **3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet**

Yhdyskuntatekniikan lautakunta antoi seuraavia tavoitteita kaavasuunnittelulle tavoitekeskustelussaan 21.11.2013:

- Virkistysalueet tulee keskittää laajemmiksi kokonaisuuksiksi Keskusmetsään tukeutuen.
- Länsi-Jorvaksen asemakaavassa asemanseutujen tiivistämistavoite tarkoittaa tiiviimpää rakentamista aseman läheisyydessä ja väljempää rakentamista kauempana.
- Katuja suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee käyttää mahdollisimman paljon hyväksi jo olemassa olevia liikenneyhteyksiä.

Alueen asukkaille järjestetyn paikkatietokyselyn vastauksista nousi esiin viidenlaisia toiveita:

- 1 Monipuolinen palvelurakenne: vastaajat toivoivat, että alueen palvelutarjonta paranee ja monipuolistuu erityisesti lapsiperheiden osalta riittävällä päiväkotien ja koulujen määrällä. Myös monipuolisempia kaupallisia palveluja ja viheralueisiin kohdentuvia palveluita toivottiin.
- 2 Pientalopainotteinen rakennuskanta: Vastauksissa painottui toive säilyttää alue pientalovaltaisena. Myös isoja tontteja (2000-2500 m<sup>2</sup>) toivottiin.
- 3 Kulttuuri- ja luonnonympäristö: Vastaajat arvostavat alueen perinteistä maaseutu ympäristöä, joka lisää heidän mielestään alueen houkuttelevuutta, ja ovat huolissaan sen rikkoutumisesta alueen täydennysrakentamisessa. Toisaalta vastaajat näkevät alueen tiivistämisen todennäköisenä jo olemassa olevien hyvien kulkuyhteyksien tähden.
- 4 Sosiaalinen rakenne: Jorvas koetaan lapsiperheille sopivana alueena. Alueelle toivotaan lapsiperheitä myös lisää, samoin kylämäistä tunnelmaa.
- 5 Hyvät kulkuyhteydet: Jorvaksen etuna pidetään hyviä kulkuyhteyksiä. Vastaajat toivovat, että kulkuyhteyksien laatuun ja määrään kiinnitetään myös jatkossa huomiota.

Länsi-Jorvaksen asemakaava käsitti Keskusmetsän alueet, jotka eivät sisälly Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavaan, Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavaan eikä vuonna 2021 vireillä olevaan Masalan osayleiskaavaan. Suunnittelun aikana nousi esiin myös tarve laajentaa suunnittelualuetta länteen, jotta maankäytön suunnittelussa voitaisiin varautua uuteen liikenneyhteyteen Gesterbystä Louhosrinteen kautta Vanhalle Rantatielle. Näin saataisiin myös Kvisintie merkityksi kokonaisuudessaan asemakaavaan samalla kun Kvisinpolku rakennettaisiin kaduksi kaavataloudellisesti kannattavalla tavalla sijoittamalla sen varteen uusia asuontontteja. Alkuperäistä Länsi-Jorvaksen asemakaavan on toisaalta pienennetty sen eteläosassa Kvisintien itäisen liittymän ja Löfdalantien liittymän välisellä osuudella siten, että Vanha Rantatie eteläpuolen maankäyttö ratkaistaan myöhemmin käynnistyvässä Jorvaksenkolmion asemakaavassa. Sama koskee Masalantie ja rantaradan välistä aluetta, jonka maankäyttö ratkaistaan Läntisen Jorvaksenmyllyn asemakaavan yhteydessä.

Länsi-Jorvaksen asemakaavan valmisteluaineiston (kaavaluonnos) nähtävillä olon jälkeen aineistosta saadun palautteen suuren määrän ja kaava-alueen suuren koon vuoksi em. asemakaava päätettiin jakaa kahdeksi eri hankkeeksi: Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavoiksi (ytl 22.1.2015, § 5).

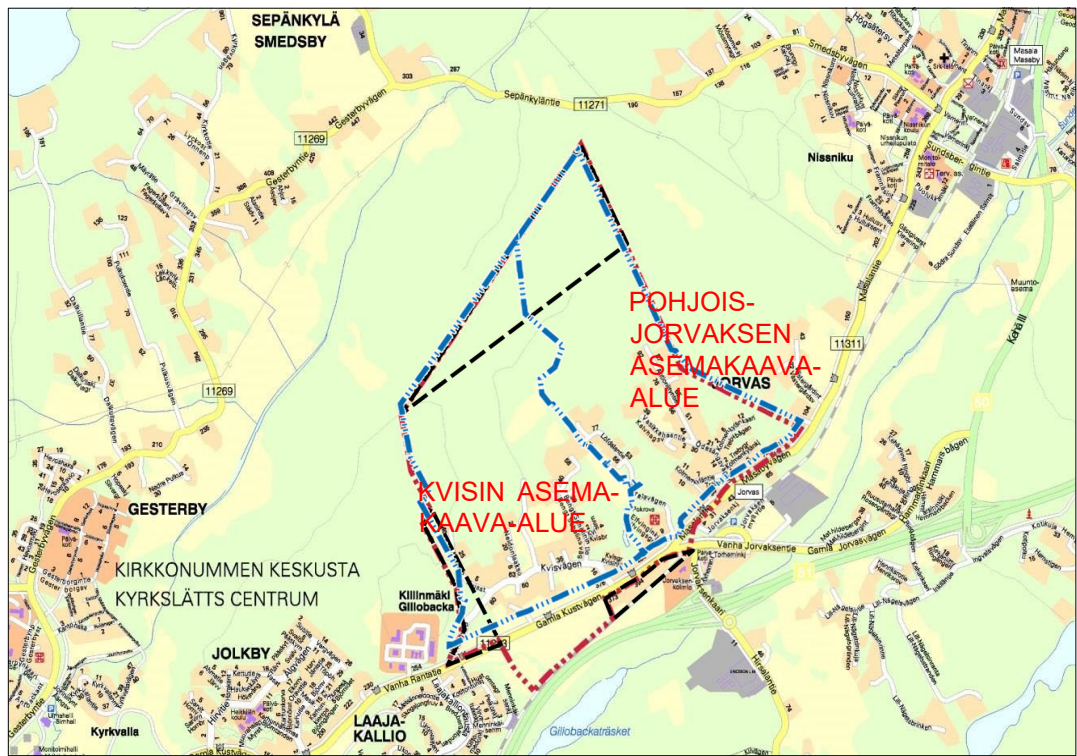
Kvisin asemakaavaehdotus on laadittu Länsi-Jorvaksen asemakaavan luonnosvaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Lausunnoissa nousi erityisesti esille asemakaavan sijainti Jorvaksen aseman vieressä, minkä tulisi näkyä paremmin alueen rakentamistehokkuudessa. Asukasmielipiteissä korostuivat paitsi alueen nykyisen ilmeen ja väljyyden säilyminen, myös rakennusoikeuden kasvattaminen. Ehdotuksessa onkin pyritty huomioimaan sekä alueen kulttuurihistorialliset arvot, että Jorvaksen asemanseudun edellyttämä maankäytön tiivistämistarpeet suunnittelualueella. Nykyisillä rakennetuilla alueilla sallitaan hienovarainen täydennysrakentaminen alueen arvot ja taajamakuva huomioiden. Rakennustehokkuus on suurempi ja tonttikoko pienempi uusilla ehdotuksessa osoitetuilla uusilla asumisen korttelialueilla.

Länsi-Jorvaksen asemakaavan valmisteluaineistoon verrattuna Kvisin asemakaavaehdotukseen (kaavaluonnos) on tehty mm. seuraavat muutokset:

- uusien asuinkortteleiden rakennusoikeutta on kaavaehdotuksessa tarkistettu siten, että verrattuna valmisteluaineiston asuinkortteleiden tehokkuuslukuun (e=0,30) sitä on laskettu kaavaehdotuksessa (e=0,20-0,25)
- täydennysrakennettavien, pitkälti ennestään rakennettujen asuinkorttelien rakennusoikeutta on tarkistettu kaavaehdotuksessa siten, että verrattuna valmisteluaineiston tehokkuuslukuun (e=0,10) on sitä nostettu osassa useassa asuinkorttelissa (e=0,10 tai e=0,15)
- uusien asuinkortteleiden sijainteja on tarkistettu mm. luonnonarvojen ja toteuttamisen taloudellisuuden kannalta sopivimmiksi
- katuverkkoa on tarkistettu saadun palautteen perusteella mm. tonttikatujen osalta
- uusi katuyhteys Vanhalta Rantatieltä Kvisintielle on kaavaehdotuksessa sijoitettu maisemallisesti arvokkaan peltoaukean itäreunaan
- Vanha Rantatie on osoitettu kaavaehdotuksessa katualueeksi (valmisteluaineistossa se oli osoitettu yleiseksi tieksi)
- alue on rajattu etelässä Vanhan Rantatien eteläreunaan.

Edellä kuvattujen maankäyttömuutosten lisäksi esimerkiksi yleisten pysäköintipaikkojen sijainteja on tarkistettu ja ne on sijoitettu mm. ulkoilureittien kannalta parempiin paikkoihin. Lisäksi asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä on täsmennetty mm. suojelumerkintöjen osalta sekä rakentamista ohjaavilla määräyksillä. Suojelukohteet on tuotu kartalle ja niitä on täydennetty saatujen lausuntojen ja uusien selvitysten perusteella.

Länsi-Jorvaksen asemakaavan valmisteluaineistosta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden vaikutukset Kvisin asemakaavaehdotuksen sisältöön on esitetty ns. kaavoittajien vastineissa.



Kuva 36. Suunnittelualueen muuttuminen kaavoituksen aikana.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan sisältö

Kvisin ja Jorvaksen asemakaavat muodostavat toisiaan täydentävän kokonaisuuden, sillä niiden maankäytön kehittämishaasteet ovat hyvin samalaiset. Molempien asemakaavojen kuvaus on luettavissa selostuksen sivuilta 7 ja 8 (kohta: 1 Tiivistelmä). Molemmat kaavahankkeet on määrä viedä rinnatusten myös hyväksymiskäsittelyyn, koska niillä on monia toisiinsa maankäytön kautta liittyviä yhteisiä intressejä kuten Kvisin asemakaavaan kuuluvan, molempien asemakaavojen asukkaita palvelevan keskeisen Patolammenpuiston toteuttaminen sekä kunnallistekniikan järkevä toteuttaminen.

Kvisin asemakaavan maankäyttö pohjautuu olemassa olevan kylämäisen alueen täydennysrakentamisen ohjaamiseen niillä alueilla, joissa asuntorakentaminen on toteutunut ilman maankäytön johdonmukaista kehittämistarvetta. Koska asemakaavoitettava alue kuitenkin sijaitsee Kirkkonummen kuntarakenteessa keskeisessä paikassa, on perusteltua mahdollistaa alueelle täydennysrakentaminen sekä kokonaan uuden pientalopainotteisten asuntorakentamisen salliminen. Asemakaavan myötä suunnittelualueen pohjoisosaan muodostuu uusia erillispientalojen tontteja (AO) noin 50 sekä täydennysrakentamisen alueille uusia rakentamattomia tontteja liki 60. Uusia omakotitontteja on kaikkiaan noin 110.

Kirkkonummen kunnan omistuksessa olevilla mailla on 35 erillispientalojen tonttia (AO) ja kaksi asuinrakennusten tonttia (A).

#### Mitoitus

Asemakaavassa on osoitettu tonttitehokkuudella 0,10-0,15 nykyiset rakennetut kiinteistöt, joilla on kulttuurihistoriallisia ja taajamakuullisia arvoja. Rakennusoikeus tonttia kohti on kuitenkin varsin suuri tonttien suuren koon vuoksi. Uudet pienemmät tontit on osoitettu tehokkuudella 0,20-0,25. Suurempi rakennusoikeus on osoitettu tasaisen maan tonteille ja pienempi rinnetonteille.

Länsi-Jorvaksen asemakaavan valmisteluaineiston (kaavaluonnos) jälkeen Kirkkonummen kunnan uudistuneiden mitoituseriaatteiden mukaan asemakaavoituksessa pyritään välttämään tilanteita, joissa olisi mahdollista sijoittaa useita asuinrakennuksia samalle erillispientalojen tontille. Aina tätä periaatetta ei tosin voida soveltaa, mutta pääsääntöisesti on etsittävä maankäyttöratkaisu siten, että kiinteistöille, joilla on asemakaavan mitoituseriaatteiden mukaan oikeus yhtä useampaan asuntoon, osoitetaan aina ensisijaisesti uusi tai uusia erillispientalojen tontteja. Länsi-Jorvaksen asemakaavan valmisteluaineiston mukaisia kiinteistöjen suuria tontteja on täten jaettu osiin niin, että ensisijaisesti kaksi rakennuspaikka (2as) on osoitettu vain niille yli 2250 m<sup>2</sup> kiinteistöille, joiden nykytilanteen mukainen maankäyttö ei mahdollista jakaa niitä erillisiksi tonteiksi.

Poikkeuksen edellisessä kappaleessa kuvatussa mitoituksesta ja tonttitehokkuuksista muodostavat kiinteistöt, joiden muoto, rakennettavuus, maastonmuodot, luonnon olosuhteet, olemassa olevat asuinrakennukset, rakennussuojelukohteet, sijainti katuverkkoon nähden tai melutaso estävät rakennuspaikkojen muodostamisen ekologisesti, toiminnallisesti, esteettisesti tai kaavataloudellisesti järkevällä tavalla.

## **4.2 Aluevaraukset**

### **4.2.1 Korttelialueet**

#### Asuminen (A, AM, AO, AP ja AR)

Asemakaavan täydennysrakentamisen pientaloalueet on pääosin osoitettu erillispientalojen korttelialueina (AO ja AO/s). Rakennustehokkuus näissä kortteleissa (korttelit 3084-3087, 3090, 3099-3102) on pääosin e=0,10-0,15. Täydennysrakentamisen alueella on uusia erillispientalojen tontteja liki 60. Tälle alueelle on uusia asukkaita arvioitu sijoittuvan noin 175 (mitoituseriaate: 3,0 asukasta / talous).

Uusia erillispientalojen korttelialueita (AO) on osoitettu yhdyskuntarakenteen laajenusosiin Keskusmetsää reunustavalle selänteelle (korttelit 3103-3113). Alueella tontit ovat pienempiä kuin täydennysrakentamisen alueilla, mutta toisaalta tonttitehokkuus on suurempi (e=0,20). Kaikkiaan uusia erillispientalojen tontteja on tällä



alueella liki 50. Alueen asukasluvuksi on arvioitu sijoittuvan noin 150 (mitoitusperiaate: 3,0 asukasta / talous).

Asemakaavassa muodostuu 148 erillispientalojen tontteja (AO), joista 105 on uutta.

Kvisinkujan ja Vanhan Rantatien välissä on osoitettu nykytilanteen mukaisesti rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR/s).

Lillkvisintien länsipuolelle on osoitettu kolme uutta asuinrakennusten tonttia (A) kortteleissa 3088 ja 3089. Niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 3500 k-m<sup>2</sup>, josta asumiseen käytetään 80 %. Se mahdollistaa uusia koteja enimmillään 70 asukkaalle (mitoitusperiaate: 1 as. / 40 k-m<sup>2</sup>, rakennukseen toteutettavat huolto-, varasto- ja tekniset tilat sekä rakennettavat autosuojat vähentävät asuinrakennusoikeutta). Niin ikään uusi asuinrakennusten korttelialue (A) sijaitsee Kvisintien länsiosassa, Killinmäen suunnalla korttelissa 3087 (tontit 1 ja 2) ja sen rakennusoikeus on noin 3700 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa uudet kodit enimmillään 75 asukkaalle. Kvisinpolun varren A-kortteleihin 3090 ja 3091 sijoittuu laskennallisesti noin 50 uutta asukasta.

Asuinpientalojen korttelialue sijaitsee Kvisinkujan varrella korttelissa 3082 (AP), jolle on rakennettu kaksi asuinrakennusta. Toisella asuinpientalojen korttelialueella, joka sijaitsee Kvisintien varrella korttelissa 3090 (AP/s), sijaitsee yksi suojeltu rakennus (sr). Molemmille korttelialueille arvioidaan voitavan toteuttaa uudet asunnot noin kymmenelle asukkaalle.

Asemakaavassa asuinrakentamisen rakennusoikeutta on yhteensä noin 52 000 k-m<sup>2</sup>. Tästä uutta asuinrakennusoikeutta on noin 30 000 k-m<sup>2</sup>. Näiden lukujen valossa ennestään rakentamattomille asuinrakentamisen tonteille (A ja AO) voitaisiin toteuttaa uusia koteja noin 450 ihmiselle. Edellä kuvatussa arviossa ei ole otettu huomioon erillispientalojen tontteja (AO), joille on sallittu kahden asunnon (2as) toteuttaminen. Poikkeuksellisesti yhdellä tontilla (kortteli 3100) sallitaan kolmen asunnon rakentaminen (3as). Usealle asemakaavan tontille on kuitenkin toteutettu kaksi asuntoa ja tämä huomioon ottaen yhtä useamman asunnon tontteja on yhteensä liki 25. Mikäli arvioidaan, että esimerkiksi puolet niistä toteutetaan, niin näille tonteille uusia asuinmahdollisuuksia tarjoutuu lähes 50 uudelle asukkaalle. Tällöin uusia asukkaita olisi alueella enimmillään noin 500. Mukaan lukien nykyiset asukkaat (n. 200 as., tilanne v. 2020) olisi alueella asukkaita noin 700.

Kvisintien varrella sijaitsee asemakaavan ainoa maatilojen talouskeskuksen korttelialue (AM), jolla sijaitsee kaksi asuinrakennusta. Asemakaavassa on osoitettu talousrakennuksen rakennusala (t, 300) uutta konehallia varten.

Todettakoon, että asemakaavan tonttijako on ohjeellinen.

#### Palvelut

Kvisintien varteen sijoittuu palvelurakennusten korttelialue (P), jolle saa sijoittaa myös maatilaa palvelevia toimintoja. Korttelialueen rakennusoikeus on lähes 1700 k-m<sup>2</sup>.

Kvisintien varteen sijoittuvalle pysäköintialueelle on mahdollista sijoittaa kierrätyspiste (eko).

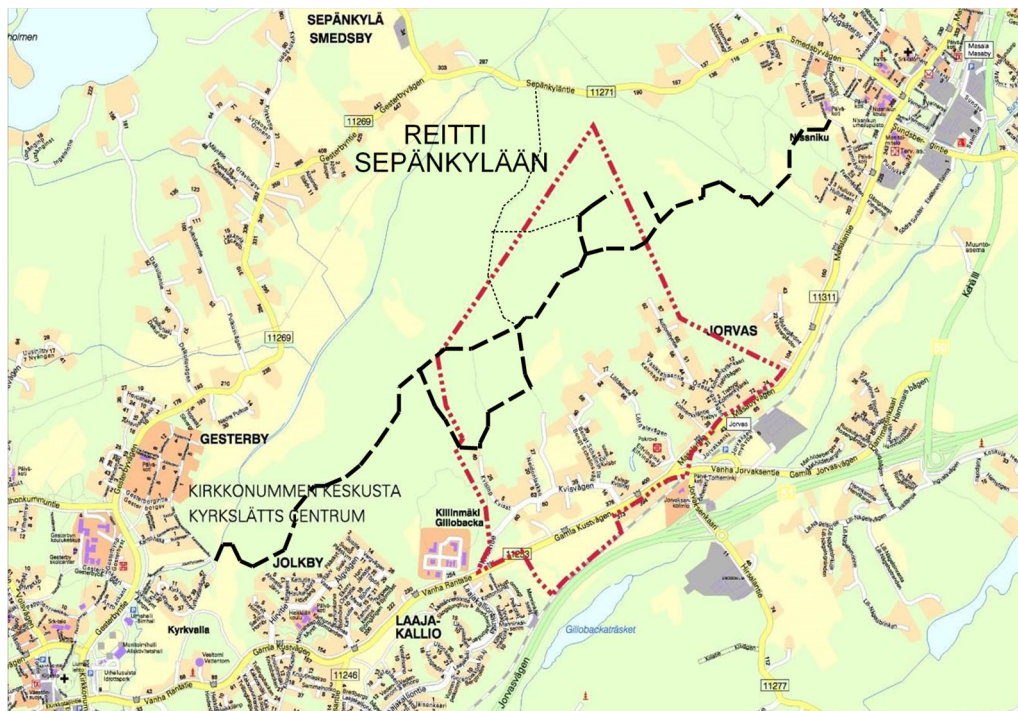
Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavojen rajavyöhykkeelle, uuteen Patolammenpuistoon (VP) on mahdollista sijoittaa kioskitoimintaa tai kahvila (m150), lisäksi rakennukseen saa sijoittaa huolto- ja varastotilaa esimerkiksi puiston ylläpitoa varten.

#### 4.2.2 Virkistysalueet

Kvisin asemakaava virkistysalueet (VL ja VP) ovat laajat. Asemakaavan itäosaan Bengt Schalinintien ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavaan kuuluvan Löfdalantien välissä on laaja puistoalue (VP), joka on nimetty Patolammenpuistoksi. Se palvelee virkistäytymisen paikkana kaikkia Jorvaksen asukkaita kytkeytyen pieneltä osaltaan Vanhaan Rantatiehen, josta järjestetty kävelyn ja pyöräilynyhteys varsinaiseen puistoon. Patolammenpuistoon on keskitetty erilaisia vapaa-ajan toimintoja, kuten pallo- ja leikkikenttä (vu ja vk) sekä pieni myymälätila (m150), johon toivotaan kioskia tai kahvilaa. Pokrovan edustalla, sen länsipuolella oleva patoallas (w) kuuluu puistoon.

Patolammenpuisto yhdistää toisiinsa paitsi Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat, myös yhteyden Vanhalta Rantatieltä Keskusmetsään sekä sieltä edelleen joko Masalaan tai kuntakeskukseen tilanteessa, kun alueelle on toteutettu kulkuyhteydet.

Keskusmetsän reiteistä ja virkistystoiminnoista laaditaan erillinen Keskusmetsän yleissuunnitelma.



Kuva 37. Pääulkoilureitti Kuntakeskuksen ja Masalan välillä ennen Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa esitettyjen uusien asuinalueiden rakentamista.



*Kuva 38. Neidonlaakson varrella oleva vanha mänty on osoitettu suojeltavaksi puuksi ja männyn ympäristö on osoitettu VL-alueeksi.*

#### **4.2.3 Pysäköintialueet**

Asemakaavassa on osoitettu neljä yleisistä pysäköintialuetta (LP) vieraspysäköintiä sekä suunnittelualueen virkistyskäyttöön liittyvää pysäköintiä varten. Pysäköinti-  
paikkojen sijainneissa on huomioitu hyvät yhteydet ulkoilureitteihin kuten esimerkiksi Keskusmetsään. Myös kokooja- ja tonttikatujen käänköpaikat on joissakin tapauksissa mitoitettu niin suuriksi, että niihin mahtuu yleistä pysäköintiä.



#### 4.2.4 Maa- ja metsätalousalueet

Vanhan Rantatien varressa sijaitsevat yhtenäiset peltoalueet on osoitettu asemakaavassa maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA).

Nykyisistä peltoalueista on merkitty maatalousalueeksi (MT) alueen keskiosassa sijaitseva peltoaukea sekä Keskusmetsän reunaan sijoittuva pelto. MT-alueilla on mahdollista harjoittaa myös palstaviljelyä.

Keskusmetsän alue sijaitsee asemakaavan pohjoisosassa. Sen maankäyttöksi on osoitettu maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Aluetta koskeva kaavamääräys kieltää avohakkuut.

Kirkkonummen kunnan tavoitteena on kehittää Keskusmetsän luontoalueesta Jorvaksen, Masalan ja kuntakeskuksen asukkaiden virkistytymisalue sekä edellä lueteltuja taajamia yhdistävien kulkureittien verkosto. Luonnollisesti Keskusmetsä on kaikkien kuntalaisten käytössä. Tavoitteen saavuttamiseksi kunnassa on vireillä Keskusmetsän yleissuunnitelma (tilanne v. 2021), jossa yhdessä maanomistajien kanssa sovitaan mm. pelisäännöistä alueen kehittämisen osalta.

#### 4.2.5 Muut alueet

Alueelle on osoitettu kierrätyspiste (eko) yleiselle pysäköintialueille Kvisintien varteen.

### 4.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu ja arvioidaan paitsi itse suunnittelualueella, myös suunnittelualueetta laajemmalla alueella, jossa kaava oletettavasti aiheuttaa muutoksia (ks. karttakuva).



Kuva 39. Kaavan vaikutusalue (mustalla katkoviivalla esitetty alue).



Arvioinnissa on hyödynnetty ja hyödynnetään kaavaselostuksen alussa mainittua lähtötietoaineistoa (ks. luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista) sekä osallisilta saatua palautetta.

Kvisin asemakaavan vaikutuksia verrataan tilanteessa, jossa sen ympäristö on rakennettu täysimääräisesti asemakaavan mukaisesti vertaamalla sitä nykytilanteeseen.

#### 4.3.1 Ympäristövaikutukset

##### Vaikutukset ilmastoon

Helsingin seudun MAL 2019 -suunnitelmassa asemakaava sijaitsee em. suunnitelman ensisijaisella asumisen vyöhykkeellä. Kyseinen vyöhyke on arvioitu seudullisessa suunnitelmassa sellaiseksi, että ilmastovaikutuksen takia alueelle on syytä sijoittaa uutta asuntorakentamista merkittävä määrä, koska alue on saavutettavuudeltaan hyvä ja tässä tapauksessa myös alueen joukkoliikenteen palvelutason on jo entuudestaan hyvä. Asemakaavan maankäyttö on kuitenkin asettanut rajoituksensa esimerkiksi asumisen merkittävälle lisäämiselle, koska alueella on tunnistettuja kulttuurihistoriallisia sekä luontoselvitysten perusteella tunnistettuja arvoja, jotka on säilytettävä. Kyseiset arvot on asemakaavassa otettu huolella huomioon ja ne on säilytetty.

Todettakoon, että kuntastrategian, kunnanvaltuustossa vuonna 2019 hyväksytyyn Kirkkonummen kunnan ilmastotoimenpiteiden tiekartta sekä vuonna 2020 hyväksytyjen Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060 sekä Kirkkonummen kaavoitusohjelman 2021-2025 periaatteiden mukaisesti kunnan tavoitteena on kehittää Jorvaksen aluetta merkittävästi lähitulevaisuudessa. Lisäksi vuonna 2020 on pantu vireille Jorvaksen junaseisakkeen parannustyö edellyttää kuntaa toimimaan niin, että junaseisakkeen käyttäjämäärät nousevat. Se tarkoittaa, että Jorvaksen asemanseudun kaavoitusta on edistettävä kunnassa. Kaavoitusohjelman mukaan Läntisen ja Itäisen Jorvaksenmyllyn asemakaavahankkeet voidaan käynnistää vuonna 2023.

Jorvaksen asemanseudun asukasmäärän ennustettu kasvu edellyttää myös palvelujen järjestämistä alueen asukkaille. Kaavoitusohjelman mukaisesti Jorvaksenkolmion asemakaavan laatiminen voidaan käynnistää vuonna 2023. Kyseisen asemakaavan tavoitteena on osoittaa toimitiloja kaupalle. Yksi tärkeä alueelle haluttava toiminto on lähikauppa. Lisäksi todettakoon, että kunnassa valmistellaan Sundsbergin ja Jorvaksen kehityskuvaa (tilanne v. 2021), jossa mm. kunnan maankäytön kehityskuvan mukaisesti tultaneen osoittamaan merkittävä määrä yritystoiminnan alueita Länsiväylän vyöhykkeelle. Kunnan tavoitteena on toteuttaa kilpailukykyinen ja vetovoimainen yritystoiminnan vyöhyke, joka tarjoaa myös merkittävän määrän työpaikkoja. Näin ollen Jorvas asuinpaikkana voisi olla erittäin houkutteleva tilanteessa, jossa alueella asuvalla olisi yhtenä vaihtoehtona työpaikka lähellä asuntoaan.

Asemakaavassa on otettu huomioon kävelyn ja pyöräilyn yhteydet asuntoalueelta läheisille bussipysäkeille sekä junaseisakkeelle. Toteutettaessa sujuvat yhteydet joukkoliikennevälineelle, voidaan siten vaikuttaa ihmisten liikkumiseen kestävästi niin, että oman auton käyttö vähenee.

### Vaikutukset energiatalouteen

Kaukolämpöön liittyminen lienee mahdollista, mikäli asemakaavan alueelta on riittävä määrä asiasta kiinnostuneita kiinteistönomistajia. Yhdysputken rakentaminen Masalantien eteläpuolella kulkevasta runkoputkesta asuinalueelle tulee energian toimittajalle taloudellisesti kannattavaksi. Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavojen yhteisvolyymien tarve on ratkaiseva, mutta verkostonsa laajentamiseen on kaukolämpöyhtiön tunnistettava koko Jorvaksen alueen kehittämisvolyymi, sillä Jorvaksen asemanseudun merkittävä asuntorakentamisen määrä lienee kuitenkin suurin peruste, jotta yhtiö laajentaisi kaukolämmön jakeluverkko Jorvukseen.

Asemakaavan monet tontit ovat isompia kuin Kirkkonummella keskimäärin, joten ainakin isoimmille tonteille on mahdollista rakentaa riittävä määrä maalämpökaivoja rakennusten lämmitykseen. Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta, joten maalämpökaivojen rakentamiselle ei ole estettä. Aurinkoenergian hyödyntäminen lienee sekin mahdollista mäkisen maaston suojaisilla rinteillä ja peltoaukeiden reunoilla.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan toteutuessa yhdyskuntarakenne tiivistyy hyvin saavutettavalla alueella. Asumisen alueet sijaitsevat kävely- ja pyöräilymatkan päässä runkobussilinja pysäkeiltä ja Jorvaksen junaseisakkeelta. Jorvaksen asemanseutu asemakaavoitetaan mitä todennäköisimmin niin, että siitä muodostuu Jorvaksen pikkukaupungin tiivein alue mahdollistaen asunnot suurelle määrälle uusia asukkaita. Se tarkoittaa, että yhdessä tämän asemakaavahankkeen kanssa tarve palvelujen parantamiseen Jorvaksessa kasvavat.

Vaikutukset ilmastoon -kohdassa on kuvaus kunnan tavoitteista kehittää Jorvaksen aluetta myös palvelujen näkökulmasta (s. 56). Toisaalta on todettava, että Jorvas sijaitsee alle kahden kilometrin etäisyydellä Masalan liikekeskustasta, jossa sijaitsevat lähikaupat sekä muita kaupallisia palvelua sekä myös esimerkiksi ala- ja yläkoulut sekä useampi päiväkot.

### Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan vaikutukset ajoneuvoliikenteeseen selviävät liikenteen toimivuustarkastelusta sekä katujen ja pysäköinnin yleissuunnitelmasta (Ramboll Finland Oy, 2015). Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei esiinny merkittäviä liikenteellisiä toimivuusongelmia. Asukasmäärän kasvu Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavoissa on sen verran maltillista, että Vanhan Rantatien, Masalantien, Jorvaksentien liittymän liikennetekninen toimivuus on asukasmäärän kasvusta huolimatta edelleen hyvä. Selvityksen liikenne-ennusteessa asukasmäärän kasvuksi on arvioitu 1700-1800 (asemakaavojen mahdollistamaksi asukasmäärän kasvuksi on kuitenkin arvioitu kuitenkin olevan vain noin tuhat). Tällöin alueen liikennetuotos kasvaa hieman, mutta ei niin paljoa, että sillä olisi merkitystä nykyisiin liikennejärjestelyihin. Selvityksen mukaan alueen liittymät toimivat ongelmitta myös ennustetilanteen aamun ja illan huipputunteina

Parennettavan Jorvaksen junaseisakkeen yhteyteen toteutetaan riittävä määrä liityntäpysäköintiä, mikä lisää osaltaan, joskin maltillisesti ajoneuvoliikenteen määrää nykyisillä liikenneväylillä. Sen sijaan Länsiväylän varrella ja junaseisakkeen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Jorvaksenkolmion alueen voimakas kehittäminen lisää liikennettä huomattavasti myös Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavojen

vaikutusalueella. Mikäli Jorvaksenkolmio toteutuu Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan mukaisesti (kaupan rakennusoikeus 26 000 k-m<sup>2</sup>) ja Jorvaksen asemansuodulle rakennetaan niin ikään merkittävä määrä uusia asuntoja, niin mitä todennäköisimmin kiertoliittymä tarvitaan Vanhan Rantatien, Masalantien ja Jorvaksentien risteykseen huolimatta siitä, että junaseisake kasvattaisi joukkoliikenteen kulkutapaosuuttaan Jorvaksen asukkaiden liikkumismuotona.

Asemakaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien sujuvuuteen. Asiaa on käsitelty Vaikutukset ilmastoon -kappaleessa (s.56).

#### Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen

Alueet, jotka on esitetty suunnittelualuetta (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) koskevassa luontoselvityksessä hyvin tärkeiksi alueiksi säilyttää, on osoitettu asemakaavassa pääosin luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeinä alueina, joiden luonnontilaa ei saa muuttaa. Näin toimien on varmennettu niiden säilyminen. Lisäksi merkittävä osa alueista, jotka luontoselvityksessä on esitetty tärkeiksi säilyttää, on rakentamisen ulkopuolelle. Ne on kaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Sama koskee suunnittelualueen ekologisia yhteyksiä.

Ennen kaavaehdotuksen laatimista on selvitetty lahokaviosammalen esiintymisalueet suunnittelualueella. Selvityksen tulokset on otettu alueen maankäytössä. Lisäksi siinä on otettu huomioon myös vuonna 2015 laaditun liito-oravaselvityksen jälkeiset havainnot vuosilta 2018 ja 2019. Lepakolle soveltuvat metsäiset alueet on niin ikään huomioitu kaavassa.

Yleisesti voidaan todeta, että asemakaavassa on säilytetty alueen merkittävät luontoarvot hyvin.

#### Vaikutukset vesitalouteen

Suunnittelualueella (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) sijaitsevat purot ja pääojat sekä Pokrovan patoallas sijaitsevat asemakaavan puisto-, lähivirkistys- tai maa- ja metsätalousalueilla. Asuinkorttelit on suunniteltu siten, että tonttien väliset rajaojat laskevat pääasiassa kortteleista pois päin. Muutamia suunnittelualueen tonteista ovat niin isoja ja puisto- ja lähivirkistysalueita on niin paljon, että hulevesien imeyttämiseksi on hyvin tilaa.

Suunnittelualueella katualueet ovat sen sijaan pääsääntöisesti niin kapeita pitkälti olemassa olevan asutuksen vuoksi, ettei niihin mahdu katujen suuntaisia viherpaineita tai niitä syvempiä avo-ojia hulevesien imeyttämiseen ja poisjohtamiseen. Tosin myös katualueille on paikoin onnistuttu sijoittamaan hulevesien käsittelyalueita.

Asemakaavan vaikutukset vesitalouteen selviävät tarkemmin hulevesien hallintasuunnitelmasta, joka laaditaan lopulliseen muotoonsa ennen asemakaavan valmistelua hyväksymiskäsittelyyn.

#### Tekninen huolto

Uudisrakentaminen on liitettävissä pääsääntöisesti suunnittelualueelle (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Näin ollen suunnittelualueen uusi maankäyttö ei edellyttäne merkittäviä vesihuollon

runkoverkkoon liittyvä parantamistoimenpiteitä. Alueen liittymiskohta runkoverkkoon jouduttaneen kuitenkin siirtämään toisaalle viimeistään siinä vaiheessa, kun Jorvaksenkolmion rakentaminen käynnistyy.

Asemakaavan vaikutukset vesihuoltoon selviävät tarkemmin vesihuollon yleissuunnitelmasta, joka laaditaan lopulliseen muotoonsa ennen asemakaavan valmistelua hyväksymiskäsittelyyn.

#### 4.3.2 Sosiaaliset vaikutukset

##### Vaikutukset väestö- ja ikärakenteeseen

Suunnittelualueen (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) asukasmäärä kasvaisivat huomattavasti, mikäli asukasmäärän laskentakaavassa käytetään seuraavia asukasväljyyden suhdelukuja asumisen korttelialueilla: 50 k-m<sup>2</sup>/asukas (AO, AP ja AR) sekä 40 k-m<sup>2</sup>/asukas (A).

Koska asemakaava on laadittu niin, että kaavakartan rakennusoikeus käsittää myös asumista palvelevat huolto-, varasto- ja tekniset tilat sekä autosuojat, niin kyseistä asumisväljyyden suhdelukua ei ole perusteltua käyttää mitoituseriaatteena. Mikäli pinta-alaperusteista mitoitusta olisi käytetty, nousisi molempien asemakaavojen yhteenlaskettu väkimäärä liki 2500 asukkaaseen (v. 2021 tilanne: as. yht. 525) tilanteessa, jossa asemakaavojen asuinrakennusoikeus olisi toteutunut täysimääräisesti. Edellisen johdosta tässä asemakaavassa asukasarvio lasketaan seuraavilla periaatteilla:

- erillispientalojen korttelialueet (AO): periaatteella: 3 as. / talous
- puolet niistä AO-tonteista rakennetaan, joilla on mahdollisuus toteuttaa tontilla yhtä useampi asuinrakennusta (esim. 2as).
- asuinrakennusten korttelialueilla (A) sovelletaan mitoituseriaatetta 1 as. / 40 k-m<sup>2</sup> kuitenkin niin, että rakennusoikeudesta lasketaan asumiskäyttöön 80 %
- asuinpientalojen (AP) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella (AR) sovelletaan mitoituseriaatetta 1 as. / 50 k-m<sup>2</sup> kuitenkin niin, että rakennusoikeudesta lasketaan asumiskäyttöön 80 %.

Laskelma uusien asuinmahdollisuuksien mukaisesta asukasmäärästä ilmenee se-  
lostuksen kohdasta: 4.2 Aluevaraukset.

Suunnittelualueen asukasmäärän on arvioitu asettuvan kaavan toteuduttua noin 1625 asukkaaseen. Siitä arvioidaan noin kymmenen prosenttia olevan alle kouluikäisiä eli tähän ryhmään kuuluvia olisi noin 160 lasta. Päiväkotipaikan arvioidaan tarvitsevan noin 60 % lapsista eli on varauduttava noin 100 lapselle järjestämään päiväkotipaikka. Koululaisten suhteellisen määrän (7-15 -vuotiaat) ennakoitaan sen sijaan laskevan, koska tällä hetkellä se on Jorvaksessa kuntakeskiarvoa korkeammalla tasolla peräti 20 prosentissa, eli kouluikäisiä olisi sen mukaan noin 325. Mikäli kouluikäisten määrä olisi 15 %, niin koululaisten määrä olisi tällöin noin 245. Vastaavasti suhteellista kasvua tulisi enemmän työikäisten määrään (16-64 -vuotiaat), sillä heidän määränsä olisi noin 1055 (n. 65 % asukkista). Vastaavasti seniorien (yli 65-vuotiaat) määrä olisi noin 165. Suunnittelualueen asuinalueet eivät kuitenkaan ole perinteinen uudisrakentamisalue vaan täydennysrakentamisalue, joten em. luvut ovat vain arvioita.



### Vaikutukset palvelutarjontaan

Asemakaavassa on osoitettu palvelurakennusten korttelialue (P) mahdollistaen lähipalveluiden sijoittumisen alueelle. Kunnalla ei kuitenkaan ole tällä hetkellä suunnitelmia sijoittaa julkisia palveluja Jorvukseen (tilanne v. 2021). Uusi maankäyttö luo perustaa suunnittelualuetta (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) laajemman kasvupotentiaalin myötä syntyvälle palvelukysynnälle ja edistää siten esimerkiksi lähikaupan saamista alueelle. Mitä todennäköisimmin paikka lähikaupalle mahdollistetaan Jorvaksenkolmion asemakaavahankkeessa.

Masalan liikekeskusta sijaitsee alle kahden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat). Masalan kehittyvässä keskustassa on verraten monipuoliset palvelut jo tällä hetkellä (tilanne v. 2021), mutta sinne on kaavoitettu ja kaavoitetaan lisää liiketilaa.

### Vaikutukset virkistyskäyttöön

Suunnittelualueen (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) keskeinen puisto sijaitsee Kvisin asemakaavan itäosassa rajautuen Pohjois-Jorvaksen asemakaavaan. Siitä on tarkoitus kehittää Jorvaksen asukkaiden yhteinen virkistyskeskus, jossa asukkaat voivat omatoimisesti järjestää erilaisia tapahtumia.

Suunnittelualueen ja erityisesti Keskusmetsän virkistyskäyttöedellytykset paranevat huomattavasti, kun asemakaavojen laajoilta puisto- ja lähivirkistysalueilta on järjestetty sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä asemakaavojen sisällä että sieltä ulospäin Keskusmetsään ja sen kehitettävälle luontopolustolle sekä muille yhteyksille esimerkiksi Masalan ja kuntakeskuksen urheilupuistoihin.

Virkistysalueille on osoitettu suunnittelualueella toimintoja, kuten esimerkiksi leikkikenttiä ja koirapuistoja. Ne toimivat myös asukkaiden kohtaamispaikkoina.

Suunnittelualueen pohjoiset maa- ja metsätalousalue on myös käytettävissä virkistykseen jokamiehenoikeudella, samoin kuin alueen muu maatalousalueet talvisin hiihtoon. Kunta laatii Keskusmetsän yleissuunnitelmaa, jonka tavoitteena on alueen hallittu virkistyskäyttö (tilanne v. 2021).

### Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Suunnittelualueen (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) liikenneturvallisuus paranee huomattavasti, kun alueen liikenneverkko jäsentyy eri kulkumuotojen osalta. Katu- ja risteysalueet levenevät, katulinjat tasoittuvat sekä korkeus- että leveysuunnassa parantaen yleistä näkyvyyttä kaduilla. Asuntoalueiden kokoojakatujen yhteyteen toteutetaan ajoneuvoliikenteeltä erilliset kävelyn ja pyöräilyn väylät. mikä lisää liikenneturvallisuutta huoattavasti. Edellisen lisäksi virkistysalueille toteutettavat yhteydet vähentävät katujen varsilla liikkujien määrä, kun niiden kautta on järjestettävissä hyvät yhteydet esimerkiksi bussipysäkeille sekä virkistysalueille.

Mikäli Keskusmetsän alueelle voidaan suunnitella reittejä yhdistämään Jorvaksen Masalan ja kuntakeskuksen taajamiin, niin kuntoilijoille, luontoharrastajille sekä myös kävelijöille ja mahdollisesti myös pyöräilijöille rakennettaisiin uudet reitit. Tällöin alueen ajoneuvoliikenteen pääväylillä kävelijöiden ja pyöräilijöiden määrä saataisi jopa vähentyä ja liikenneturvallisuus parantua.

#### 4.3.3 Kulttuuriset vaikutukset

##### Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Vanhan Rantatien kaukomaisema ja taajamakuva säilyvät suunnittelualueella lähes ennallaan, koska ko. suuri osa tienvarsialueista on jo pääasiassa rakentunut eikä niille ole osoitettu merkittävää lisärakentamista. Vanhan rantatien avara peltoaukea säilyy edelleen maisemassa.

Eniten muuttuu nykyisille asukkaille tuttu lähimaisema ja taajamakuva. Kvisin asemakaavassa on osoitettu uusi kokoojakadun Bengt Schalinin tien jatkoksi niin, että se johtaa Vanhalle Rantatielle avarana säilyvän peltoalueen itälaidassa. Kaikkien nykyisten teiden varsille on asemakaavoissa osoitettu täydennysrakentamista. Ole-massa olevien alueiden täydennysrakentaminen on maltillista, koska niille osoitettu rakentamisen tehokkuus on harkitusti alempi kuin uusilla asumisen aluilla. Näin muutos nykytilaan verrattuna on alueen asukkaiden paremmin hyväksyttävissä.

Maisema ja taajamakuva muuttuvat myös suunnittelualueen uudella laajalla puisto-alueella sekä sen lähimaisemassa. Patolammenpuisto rakennetaan Jorvaksen kylän keskeiselle vyöhykkeelle, jolloin se on helposti alueen asukkaiden savutettavissa. Sinne sijoitetaan puistotoimintoja asukkaiden virkistykseksi. Niin ikä maisema muuttuu, koska uusia asuinrakennuksia toteutetaan puiston äärelle.

Yleisesti voidaan todeta, että uuden puiston ja katujen rakentaminen siistivät alueen nykyistä ilmettä sekä tuovat alueen taajamakuulliset ja maisemalliset arvot paremmin esiin.

Suunnittelualueen täydennysrakentamisen alueilla tonttitehokkuutta on pidetty alempana kuin uusilla metsiin sijoittuvilla asuinkortteleilla, jotta suunnittelualueen maisema ja taajamakuva säilyisivät edelleen vehreinä ja uudisrakentamisen mittakaava vanhaan kulttuurimaisemaan ja sen väljään rakentamistapaan sopivana.

##### Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja paikalliskulttuuriin

Länsi-Jorvaksen rakennetun ympäristön inventoinnissa suojeltavaksi esitetyt rakennukset on osoitettu suojeltavaksi Kvisin asemakaavassa. Suojelumääräys mahdollistaa suojeltavien rakennusten ulkoasun ennallistamisen. Suunnittelualueen nimekästä kauppapuutarhahistoriaa edustavat huvilat puutarhoineen ja lähiympäristöineen kuuluvat suojelukohteisiin. Suunnittelualueen tonttien koko mahdollistaa pienviljelyn erityisesti peltotonteilla rintamamiestalojen suunnitteluperiaatteiden mukaan, mikä voi jatkaa alueen kunniakasta puutarhahistoriaa. Myös palstaviljelyalue sopii siihen hyvin. Palstaviljelyalue ja Keskusmetsä tuovat suunnittelualueelle kävijöitä myös alueen ulkopuolelta.

Asemakaavaehdotuksessa on annettu määräyksiä rakennetun kulttuuriympäristön ja arvokkaiden aluekokonaisuuksien säilyttämisestä.

#### 4.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

##### Vaikutukset kunnan talouteen

Asemakaavoitus lisää kunnan investointeja mm. katu-, palvelu- ja virkistysalueiden rakentamiseen. Kunnan omistamalle maalle on suunnittelualueella (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) kaavoitettu kaikkiaan 91 erillispientalotonttia (AO). Näistä 35 tonttia sijaitsee Kvisin asemakaavan alueella ja 56 Pohjois-Jorvaksen

asemakaavan alueella. Tämän lisäksi kunnan omistuksessa on kolme asuinrakennusten tonttia (A), joiden rakennusoikeus on yhteensä 3500 k-m<sup>2</sup>. Niin ikään yksi asuinpienalojen tontti (AP), jonka rakennusoikeus on noin 1300 k-m<sup>2</sup>. Todettakoon että edellä esitetty laskelma sisältää oletuksen, että omistaessa tontista suuremman osan, voi kyseinen maanomistaja lunastaa pienemmän maanomistuksen.

Merkittävä osa (n. 75 %) alueen olemassa olevista talouksista on liitetty vesihuoltoon, mikä laskee hieman asemakaavan kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia. Merkittävimmät toteuttamiskustannukset koostuvat vesihuollon, katujen ja virkistysalueiden rakentamisesta sekä myös alueen pääväylien, Vanhan Rantatien ja Masalantien, siirtymisestä kunnan ylläpitoon. Katurakentamiseen kuuluvat täten myös pääväylille toteutettavat liittymäjärjestelyt. Mitä ilmeisimmin kunnallistekniikan toteuttamiskustannukset muodostuvat huomattavan suuriksi ja todennäköisesti merkittävästi suuremmiksi kuin kunnan omistamalle maalle kaavoitettavista tonteista saatavat myynti- tai vuokratuotot. Kunta saa luonnollisesti uusista rakennettavista tonteista kiinteistöveroja ja vesihuollon liittymismaksuja. Katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmien valmistuttua kunta saa yksityiskohtaisempaa tietoa kunnallistekniikan aiheuttamista kustannuksista.

Uudet asukkaat, joita arvioidaan olevan asemakaavojen toteuduttua noin 1100, tuovat luonnollisesti verotuloa kunnalle. Toisaalta kunnan on järjestettävä asukkailleen niiden edellyttämät palvelut. Se tarkoittaa, että suunnittelualueen asukkaita varten on järjestettävä esimerkiksi noin sadalle lapselle päiväkotipaikat ja noin 250 uudelle koululaiselle on löydettävä pulpettipaikat kouluista.

#### Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Suunnittelualueella (Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavat) on mahdollista jatkaa nykytilanteen mukaisesti maa- ja metsätalouden harjoittamista, sillä asemakaavojen maankäyttöratkaisut on laadittu niin, että esimerkiksi nykyisen toimivan maatilojen talouskeskuksen toiminta voi jatkua esteettä.

#### **4.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaavakartasta sekä liitteestä 3.

#### **4.5 Nimistö**

Nimistötoimikunta on antanut ehdotuksensa kaava-alueen täydentäväksi nimistöksi 24.11.2020 (§ 31). Uuden nimistön aihepiirinä on käytetty alueen tilannimiä, maastonimiä ja Rastlösan tilalla asuneen puutarha-arkkitehti Bengt Schalinin työtä kunnioittaen hänen suosimiaan puutarhan koristekasveja. Kantatiloihin viittaavat kaavanimet on kirjoitettu löydettävyyden helpottamiseksi samassa muodossa kuin peruskartassa Storkvis ja Lillkvis.

Alueen nykyinen nimistö säilyy ennallaan Neidonlaaksoa lukuun ottamatta.

Alla on listattu alueen nykyinen nimistö sekä nimistötoimikunnan ehdotus alueen uudeksi nimistöksi. Uudet nimet on osoitettu tähdellä (\*).

Nimistötoimikunnan esityksen jälkeen kaavaan on lisätty uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys Kvisinkujan ja Vanhan Rantatien väliin (Elfvingspolku – Elfvingsstigen).

Kadut:

Atsaleanpolku – Azaleastigen\*  
Kvisintie – Kvisvägen  
Kvisinpolku – Kvisstigen  
Lillkvisintie – Lillkvisvägen  
Bengt Schalinin tie – Bengt Schalins väg  
Patolammentie – Dammvägen\*  
Lillkvisinkuja – Lillkvisgränden\*  
Lillkvisinkaari – Lillkvisbågen\*  
Lillkvisinrinne – Lillkvisbrinken\*

Ajoyhteydet:

Kvisinrinne – Kvisbrinken\*  
Kvisinreuna – Kviskanten\*

Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet:

Alppiruusunpolku – Alprosstigen\*  
Elfvinginpolku – Elfvingstigen\*  
Kvisintie – Kvisvägen  
Kvisinkuja – Kvisgränden  
Lillkvisinpolku – Lillkvisstigen\*  
Patolammenpolku – Dammstigen\*  
Puutarhasilta – Trädgårdsbron\*  
Rastlösanmäki – Rastlösabacken\*  
Storkvisinpolku – Storkvisstigen\*

Lähivirkistysalueet:

Kvisinpuisto – Kvisparken\*  
Rastlösanmäki – Rastlösabacken\*  
Patolammenpuisto – Dampsparken\*

Metsäalue:

Keskusmetsä – Centralskogen\*

Poistuva nimi:

Neidonlaakso – Jungfrudalen



## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kvisin asemakaava on laadittu niin, että siitä on havaittavissa kaksi asumisen vyöhykettä, joiden rakentamisen ohjaus eroaa toisistaan:

1. alueet, joiden maankäytössä kulttuurihistorialliset arvot tuodaan esille ja ne otetaan huomioon alueen toteuttamisessa niin, että rakentamisen ohjausta ei mahdollista eikä perusteltua ohjata liian yksityiskohtaisesti asemakaavassa
2. uudet asumisen alueet, joille on laadittu määräykset mm. rakennusten julkisivumateriaaleista sekä niiden värimaailmasta. Selostuksen liitteessä 14 on esitetty rakennusten katto- ja julkisivumateriaaleja sekä rakennusten julkisivumateriaalien ja -värytystä ohjaava asiakirja, joka täydentää ja havainnollistaa asemakaavan kaavamääräyksiä ohjeistusta rakennusten osalta.

Ennen asemakaavan valmistelua hyväksymiskäsittelyyn, viimeistellään katujen, pysäköintialueiden, vesihuollon ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelmat. Ne toimivat yksityiskohtaisen kunnallisteknisen jatkosuunnittelun pohjana.

### 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Mikäli Kvisin asemakaava hyväksytään kunnanvaltuustossa vuoden 2021 aikana eikä kaavapäätöksestä valiteta, voidaan asemakaavan tultua lainvoimaiseksi katu-, puisto- ja kunnallistekniikan rakennussuunnittelu saada vireille vuonna 2022, mikäli määräraha sitä varten on kunnan talousarviossa. Olettaen, että kaavahankkeen katu-, puisto- ja kunnallistekniikan rakennussuunnittelu etenevät ongelmitta ja suunnitelmat saadaan hyväksytyä, niin kunnallistekniikan rakentaminen ajoittuu vuosille 2023-2024. Näin ollen esimerkiksi kunnan omistuksessa olevien omakotitonttien ja muiden asuntotonttien myynti tai vuokraus voitaisiin panna vireille vuonna 2024. Se tarkoittaisi, että asuinrakentaminen käynnistyisi vuonna 2025.

Kunnan tavoitteena on toteuttaa Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen asemakaavojen kunnallistekninen suunnittelu samanaikaisesti ja saumattomasti tukien, koska molemmat asemakaavat kytkeytyvät tiukasti toisiinsa.

Kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä on nostettu esille alueella olevia maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kokonaisuuksia. Kaava-alueen katu- ja virkistysalueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava myös muilta osin alueen maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet ja niiden vaikutus Jorvaksen kyläkuvaan.



## KIRKKONUMMEN KUNTA

### KVISIN ASEMAKAAVA

Lisätietoa: [www.kirkkonummi.fi](http://www.kirkkonummi.fi)  
Yhteystiedot: Kirkkonummen kunta  
PL 20, 02401 KIRKKONUMMI