

KANTVIKIN OSAYLEISKAAVA

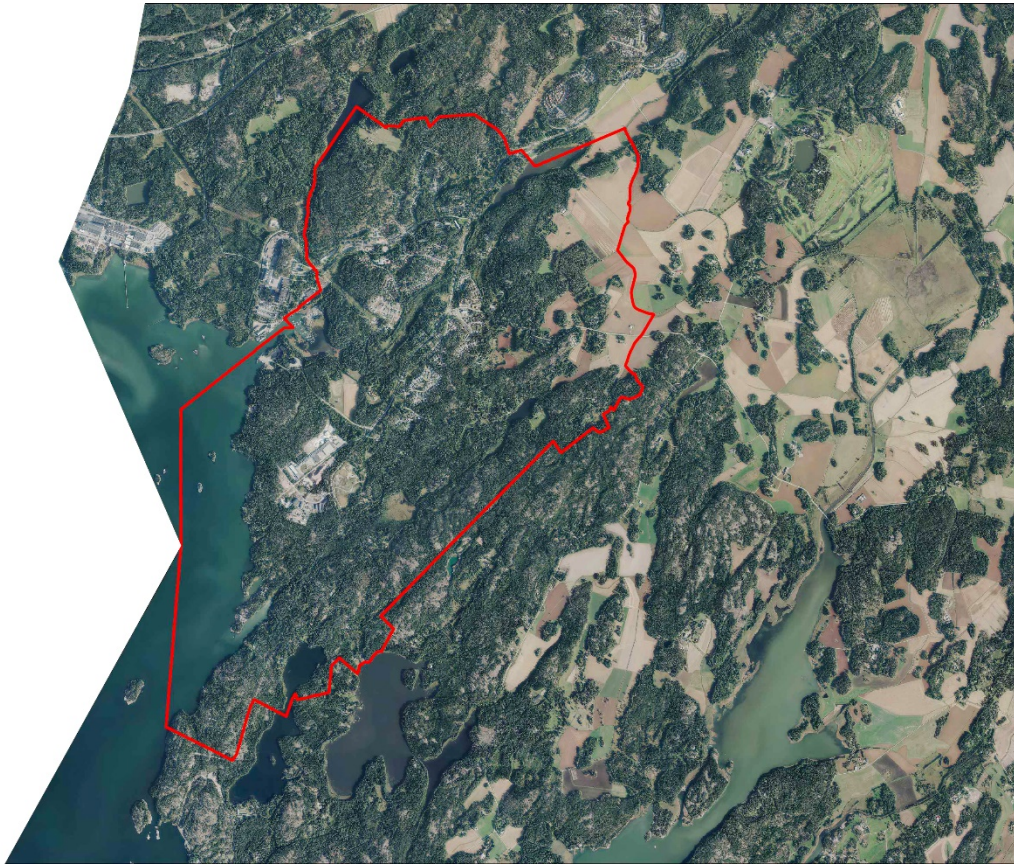
OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS



OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS

Liittyy piirustukseen nro 3460

Hankenumero: 21000.



Kunta: Kirkkonummi

Kaavan nimi: **KANTVIKIN OSAYLEISKAAVA**

Laatija: asemakaavapäällikkö Simon Store (2020-)
kaavoitusarkkitehti Anna Hakamäki (-2020)

Vireilletulo: Vireilletulokuulutus 15.11.2013

Käsittelyt: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 24.10.2013 (§ 78)

Osayleiskaavan valmisteluaineisto
Kuntatekniikan lautakunta 26.10.2017 § (XX)
Yhdyskuntatekniikan lautakunta 28.10.2021 § (142)

Osayleiskaavaehdotus
Yhdyskuntatekniikan lautakunta XX.XX.20XX § (XX)
Kunnanhallitus XX.XX.20XX § (XX)

Osayleiskaavan hyväksyminen
Yhdyskuntatekniikan lautakunta XX.XX.20XX § (XX)
Kunnahallitus XX.XX.20XX § (XX)
Kunnanvaltuusto XX.XX.20XX § (XX)

1 JOHDANTO

1.1 Tunnistetiedot

Selostus liittyy Kirkkonummen kunnan 28.10.2021 päivättyyn Kantvikin osayleiskaavan valmisteluaineiston kaavakarttaan (piirustusnumero 3460).

Kaavakartta on laadittu mittakaavassa 1:6000

1.2 Kaava-alueen sijainti

Osayleiskaava-alue sijaitsee Lounais-Kirkkonummella meren äärellä Länsiväylän ja Rantaradan eteläpuolella. Kantvikin taajama sijaitsee noin kuuden kilometrin päässä Kirkkonummen kuntakeskuksesta lounaaseen ja noin 35 kilometrin päässä Helsingistä länteen. Sen sijainti on seudullisella tasolla liikenteellisesti kohtalainen Länsiväylän eteläpuolella Upinniementien varrella. Matka-aika Kantvikin taajamasta julkisella liikenteellä Kirkkonummen kuntakeskukseen on noin 10 minuuttia ja Helsingin keskustaan lyhyimmillään noin 50 minuuttia.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 17 neliökilometriä, josta vesialueita on n. 2 km². Kunnan omistuksessa maa-alueita on noin 4 neliökilometriä ja vesialueita noin 0,4 km². Suunnittelualueeseen kuuluu Kantvikin ja Sepänkannaksen taajamat, Strömsbyn teollisuusalue sekä Pilvijärven ja Pippurin haja-asutusalueet. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu ranta-alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä luonnonsuojelualueita. Alueen läpi kulkee Upinniementie. Maasto on korkeussuhteiltaan vaihtelevaa, ja maaperä muodostuu pääosin kallioalueista, joiden väliin jää hiekka- ja savipainanteita. Alueella asuu pysyvästi noin 3000 asukasta ja työpaikkoja alueella on noin 700 (tilanne v. 2017).

Kaava-alue liittyy pohjoisessa Bro-Kolsarin osayleiskaavaan, joka on saanut lainvoiman 2004. Kantvikin keskustan lähialueet, Sepänkannaksen asunalueet sekä Strömsbyn teollisuusalue ovat asemakaavoitettuja.

1.3 Osayleiskaavan tarkoitus ja sisältö

Kaavan nimi on Kantvikin osayleiskaava. Osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Osayleiskaavaehdotukseen kuuluvat kartta, kaavamerkinnot ja määräykset.

Suunnittelun tavoitteena on osoittaa alueelle meren läheisyyteen monimuotoista, ympäristöltään korkealuokkaista, elämän eri tilanteet huomioonottavaa asuinrakentamista sekä asumiseen liittyviä palveluja. Yhdyskuntarakenteen täydentyminen toteutetaan kestävästi siten, että uusi ja tiiviimpi rakentaminen keskitetään Kantvikin keskustan alueen läheisyyteen sekä Upinniementien varteen joukkoliikenteen läheisyydessä. Näin myös turvataan monipuolinen palvelujen kehittyminen ja parannetaan nykyistä kaupunkikuvaa. Asutuksen keskittäminen joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle on myös edellytys kestävästä yhdyskuntarakenteen muodostumiseen, toimivan liikennejärjestelmän ja joukkoliikenteen kehittämiseen. Tavoitteena on mahdollistaa kunnan kehityskuvan mukaisesti Kantvikin ja Jollarannan alueille Kirkkonummen merellisyyttä korostava asumisen, liiketoiminnan ja yleisen virkistystyksen ainutlaatuinen kokonaisuus.

Keskeinen suunnittelun tavoite on myös rantojen monipuolinen virkistyskäyttö. Alueelle pyritään osoittamaan rantaan tai rannan tuntumaan sijoittuva kevytliikenneväylä, yleinen uimaranta, sekä erimuotoisia veneilyyn ja vesiturheiluun liittyviä toimintoja. Satamaa syväväylään pyritään hyödyntämään veneily- ja satamatoimintojen sekä muiden työpaikka- ja palvelutoimintojen kehittämisessä. Tavoitteena on luoda Jollarannan ja Strömsbynlahden alueelle seudullisesti merkittävä vierasvenesatama, joka tarjoaa monipuolisia palveluja sekä toimii kotisatamana monelle veneilijälle pääkaupunkiseudulta.

Tavoitteena on luontoarvojen säilyminen, yhtenäisen viheralueverkoston muodostuminen ja erityisesti ekologien yhteyksien osoittaminen Porkkalanniementä kaava-alueen läpi kohti Meikoa. Osayleiskaavassa arvioidaan rakentamisen ilmastovaikutuksia monipuolisesti, esim. hiilinielujen kasvattamista edellyttämällä rakentamisessa massiivipuurakenteita.

Uusien asuntoalueiden maankäyttö sovitetaan vallitsevaan maisemarakenteeseen kokonaisuudeksi siten, että osayleiskaava ohjaa riittävällä tarkkuudella myöhemmin laadittavia asemakaavoja. Uusien asuntoalueiden lisäksi asemakaavoitettavaksi osoitettuja alueita ovat ne alueet, joilla taajamoitumiskynnys on ylittynyt ja joiden lisärakentaminen edellyttää yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Näillä alueilla lisärakentamisen mahdollisuuksia voidaan tarkastella ainoastaan tarkemman maankäytön suunnittelun, eli asemakaavoituksen kautta. Haja-asutusalueilla, jonne ei laadita asemakaavaa, nojaututaan lupavalmistelussa kunnan rakennusjärjestykseen sekä osayleiskaavassa osoitettuun mitoitusperiaatteeseen, joka pohjautuu pääosin Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mitoitukseen. Osayleiskaava toimii tällöin lupavalmistelun tukena.

1.3.1 Kaavan tavoitevuosi

Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050, mikä tarkoittaa, että osayleiskaavassa osoitetut asemakaava-alueet ja liikennejärjestelmä on toteutettu kyseiseen vuoteen mennessä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	JOHDANTO	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Osayleiskaavan tarkoitus ja sisältö.....	3
1.3.1	Kaavan tavoitevuosi.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
2	Tiivistelmä.....	6
2.1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Kaavan keskeinen sisältö	6
2.3	Kaavan toteuttaminen.....	8
3	Lähtökohdat	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2	Luonnonympäristö	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	14
3.1.4	Väestö, palvelut ja työpaikat.....	20
3.2	Suunnittelutilanne	20
3.2.1	Maakuntakaava.....	20
3.2.2	Yleiskaava.....	21
3.2.3	Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040	22
3.2.4	Kantvikin kehityskuva 2040	23
3.2.5	Keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040	25
3.3	Ilmastonmuutos ja energiakysymykset.....	27
4	SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS.....	27
4.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve.....	27
4.2	Vireilletulo	27
4.3	Osallistaminen ja yhteistyö	28
4.3.1	Osalliset	28
4.3.2	Yhdyskuntatekniikan lautakunnan tavoitekeskustelu	28
4.3.3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	28
4.3.4	Paikkatietokysely	28
4.3.5	Kaavan valmisteluaineisto	28
4.4	Osayleiskaavan tavoitteet.....	29
5	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS.....	31
5.1	Osayleiskaavan rakenne	31
5.1.1	Asuminen	31
5.1.2	Työpaikat ja palvelut.....	31
5.1.3	Liikenne.....	32

5.1.4	Virkistys- ja ulkoilualueet	34
5.1.5	Maa- ja metsätalousalueet.....	35
5.1.6	Suojelu	36
5.1.7	Tekninen huolto	36
5.2	Mitoitus.....	36
5.3	Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset.....	40
5.4	Vertailu voimassa olevaan yleiskaavaan.....	41
5.5	Vertailu voimassa oleviin asemakaavoihin	41
5.6	Vertailu kehityskuviin	41
6	OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	44
6.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	44
6.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	45
6.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	46
6.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	46
6.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	47
7	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS JA OIKEUSVAIKUTUKSET	49
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	49
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	49
7.3	Osayleiskaavan oikeusvaikutukset.....	49
7.4	Toteutuksen seuranta	50
8	LIITTEET.....	51

2 TIIVISTELMÄ

2.1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vaihe 1: Suunnittelualueita koskenut paikkatietokysely

Paikkatietokyselyn avulla haluttiin selvittää asukkaiden kokemuksia, näkemyksiä ja toiveita liittyen suunnittelu-alueeseen.

Vaihe 2: Kehityskuva

Kantvikin kehityskuva 2040 teemalla ”Merellinen Kantvik” on laadittu vuonna 2016 (kv 23.5.2016, 47 §). Kehityskuvassa esitettiin tavoitteita alueen kehitykselle, laajemmalle viherverkostolle ja uusille liikenneyhteyksille.

Vaihe 3: Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laadinta

Osayleiskaavan laatiminen käynnistyi kaavoitusohjelman mukaisesti, kun hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) hyväksyttiin 24.10.2013 (78§) yhdyskuntatekniikan lautakunnassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkastettiin joulukuussa 2013. Ennen OAS:n hyväksymistä syyskuussa 2013 yhdyskuntatekniikan lautakunta piti kaavaa koskevan tavoitekeskustelun. Kaavan valmisteluaineisto käsiteltiin kuntatekniikan lautakunnassa alkutalvesta 2017, jonka jälkeen se palautettiin uuteen valmisteluun.

2.2 Kaavan keskeinen sisältö

Osayleiskaavassa osoitetaan monipuolisesti eri asumistyyppisiä: keskustamaista rakentamista (C), kerrostalo-alueita (AK), tiiviitä pientalo- ja pienkerrostaloalueita (AP ja A), omakotialueita (AO), loma-asumista (RA) sekä majoitustoimintaa (RM). Kantavana ajatuksena on asutuksen vyöhykkeittäinen jakautuminen niin, että tiivein asuminen sijoittuu lähimmäs Kantvikin keskustaa ja Jollarannan aluetta meren rannalla sekä samalla joukkoliikenteen kehityskäytävän vaikutusalueelle.

Suurin osa sekä kaupallisista että julkisista palveluista tulee sijoittumaan osayleiskaavassa osoitetulle keskustatoimintojen alueelle (C), kerrostalovaltaisille alueille (AK), sekä venesatamien (LV) alueille. Tavoitteena on keskittää suuri osa alueen palveluista Kantvikin keskusta-alueelle, jotta ne muodostaisivat yhdessä toimivan lähikeskustan ja houkuttelisivat yhdessä riittävän asiakaskunnan palvelutason ylläpitämiseksi. Keskustatoimintojen alueen lisäksi kaavakartalla on osoitettu erikseen TP- eli työpaikka-alueiden tontteja sataman viereen Prikirannan asemakaava-alueelle sekä Strömsbyn teollisuusalueetta vastapäätä Upinniementien toiselle puolelle käytöstä poistuvalla maankaatopaikalle. Kunnan palveluverkkosuunnitelman mukaan alueelle on osoitettu yksi koulu, Kantvikin koulu, joka sijoittuu nykyiselle paikalleen keskustatoimintojen alueelle (C). Osayleiskaavan ratkaisu mahdollistaa koulun laajentamisen tarpeen vaatiessa.

Alueen liikenneverkoston pääteinä säilyvät Upinniementie, Sokeritehtaantie sekä Kabanovintie. Osayleiskaava-alueen läheisyydessä sijaitsevalta Kantvikin teollisuusalueelta on keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa osoitettu Yleiskaava 2020 mukainen uusi tieyhteys Länsiväylälle. Kaavoituksella ja lisääntyvällä asukasmäärällä pyritään edistämään uuden yhteyden rakentamista, jotta osa raskaasta liikenteestä saadaan pois taajamasta.

Rakentamattomaksi jäävät metsäalueet on osoitettu M-, MU- ja MY-merkinnöin siten, että luontoarvoiltaan merkittävimmät osat, elinympäristöjen ydinalueet sekä maisemassa kohoavat kallioalueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), ja ne metsäalueet, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Viheralueverkoston ajatuksena on ollut luoda jatkuva asuinalueiden ympärille kietoutuva verkosto. Asemakaavoitettaviksi osoitettujen alueiden ympärillä olevan tiiviimmän taajamarakenteen osana oleva viherverkosto on

osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) näille alueille kohdistuvan suuren käyttäjämäärän ja virkistyskäytön vuoksi. Asemakaavoitettavien alueiden tarvitsemat välittömät virkistysalueet sisältyvät AP- ja A-aluevarauksiin.

Alueelle sijoittuu laaja maisemallisesti arvokas Eestinkylän peltoalue, joka ulottuu molemmin puolin Kabanovintietä. Peltoalue on merkitty kaavaan maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi MA sekä maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, johon kuuluvat vielä peltoa maisemallisesti rajaavat reuna-alueet, kuten metsän reuna tai sitä reunustavat asuinalueet pihapiireineen.

RAKENNUSOIKEUDEN MITOITUS

Kantvikin osayleiskaavassa rakentamisen tehokkuus on jaoteltu viiteen eri vyöhykkeeseen. Vyöhykkeittäisen mallin perustana on käytetty tulevan yhdyskuntarakenteen nojaamista mahdollisimman paljon Kantvikin keskustatoimintojen palveluihin ja julkiseen liikenteeseen. Osayleiskaava-alueelta on analysoitu nykyiset sekä mahdolliset tulevat linja-autoliikenteen reitit ja niiden pysäkkien vaikutusalueet (800 metriä) sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Kirkkonummen juna-asemalle. Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata mahdollisimman suuri osa rakentamisesta joukkoliikenteellä hyvin saavutettavalle vyöhykkeelle ja nykyisten palveluiden läheisyyteen. Rakentamisen keskittämisellä pyritään myös edistämään palvelutarjonnan kehittämistä alueelle.

Vyöhykkeet ovat keskustamaisen asumisen vyöhyke (aluetehokkuus 0,4), kerrostalovaltainen asuinalue (aluetehokkuus 0,3), pientalovaltainen tiivistettävä asuinalue (aluetehokkuus 0,05), nykyinen asemakaava-alue (toteutuneen mukaan, aluetehokkuus n. 0,12) sekä haja-asutusalue. Tehokkuusluvut ovat ohjeellisia. Haja-asutusalueelle ei ole laskettu aluetehokkuuslukua, sillä sille ei ole osoitettu asemakaavoitettavia alueita. Haja-asutusalueelle on kaavakartalla osoitettu rakennuskelpoiset kantatilalaskelman mukaiset laskennalliset rakennuspaikat, joita on erillispientalojen alueita (AO/n) ja loma-asuntoalueita (RA/n).

ASUKKAAT JA TYÖPAIKAT

Vuonna 2021 alueella on noin 3400 asukasta ja on noin 500 työpaikkaa. Osayleiskaavan avulla mahdollistetaan Kantvikin ja sen lähialueen kasvuedellytykset. Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 mukaan Kantvikin taajaman asukasmäärä tulee kasvamaan 4700 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä. Valmisteluaineisto mahdollistaa kuitenkin jopa 6000 asukkaan sijoittumisen asemakaavoitettavalle alueelle ja n. 7500 asukkaan sijoittumisen koko suunnittelualueelle. Kunnan tavoitteiden ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti pääosa uudesta asuinrakentamisesta sijoitetaan keskustavyöhykkeelle, palveluiden läheisyyteen ja palvelutasoltaan parannettavan joukkoliikennekäytävän äärelle.

EKOLOGINEN VERKOSTO

Suunnittelualueen ekologisen verkoston rungon muodostavat alueen pohjoisosassa sekä kaakkoisreunalla sijaitsevat laajat luonnon ydinalueet ja niiden väliset ekologiset yhteydet. Luonnon ydinalueiden välissä sijaitsee taajaman arvokokonaisuuksia, joiden luontoarvo perustuu useiden tekijöiden tarkasteluun. Suunnittelualueella kulkee myös maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteys Porkkalanniemeltä kohti Meikoa ja Siuntiota. Yhteys kulkee Kantvikin taajaman ja Suomen Sokerin teollisuusalueen välistä, minkä vuoksi sen toimivuus tulee varmistaa alueen maankäytön suunnittelussa. Luonnon ydinalueiden väliset ekologiset yhteydet on suunniteltu osaksi viheralueverkostoa.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Pääosa osayleiskaavan toteutumisesta on kytketty asemakaavoitukseen. Myös osayleiskaavassa osoitettujen uusien katuyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen toteutus on sidoksissa asemakaavoituksen aikatauluun sekä kunnan, että vesiliikelaitoksen investointisuunnitelmiin.

Osayleiskaavan alueella on vireillä Prikirannan asemakaavahanke, joka etenee rinnakkain osayleiskaavaprosessin kanssa. Lisäksi kaavoitusohjelman 2021-25 mukaisesti osayleiskaavan alueella käynnistetään vuoden 2022 aikana Jollarannan asemakaava. Kaavoitusohjelman alemmassa odotuskorissa ovat lisäksi Kantvikinranta I ja II.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kantvikin taajaman kehittäminen on priorisoitu kunnassa korkealle ja tavoitteena on merellisyiden hyödyntäminen yhdyskuntarakenteen täydentämisessä. Kantvikin taajaman liikenteellinen saavutettavuus on kohtalainen. Suunnittelualueen nykyisen taajaman muodostavat Kantvikin keskusta-alueet, Sepänkannaksen alue, Upinniementien ja Hemvikenin välinen alue sekä Upinniementien varrelle Kantvikin ja Kolsarin väliin sijoittuvat asuinalueet. Upinniementie viereisine viheralueineen muodostaa tällä hetkellä kaupunkirakenteellisen rajan Kantvikin keskustan ja Sepänkannaksen alueiden välille, vaikkakin Sepänkannaksen alue nojaa osittain julkisten palveluiden osalta Kantvikin keskustaan. Suunnittelualue koostuu myös taajamaa ympäröivistä maaseutumaisesta asumisesta, maatalous- ja metsäalueista sekä luonnonsuojelu- ja vesialueista. Maasto on suunnittelualueella korkeussuhteiltaan vaihtelevaa.

Koko suunnittelualueella on noin 3400 asukasta ja on noin 500 työpaikkaa (v. 2021). Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 17 neliökilometriä.

Valtaosa nykyisen taajaman alueesta on asemakaavoitettu. Osayleiskaavan laatimisajankohtana (tilanne v. 2021) oli suunnittelualueella vireillä Prikirannan asemakaavahanke ja kaavoitusohjelmaan oli ohjelmoitu uusi lähivuosina käynnistyvä Jollarannan asemakaavahanke.

Liikenteellisesti Kantvikin taajaman sijainti on kohtalainen. Kantvikin taajama sijaitsee noin kuuden kilometrin päässä Kirkkonummen kuntakeskuksesta ja noin 35 kilometrin päässä Helsingistä länteen. Suunnittelualueen läpi pohjois-etelä -suuntaisesti kulkeva Upinniementie yhdistää suunnittelualueutta kuntakeskukseen ja Länsiväylälle, joka tarjoaa yhteydet Etelä-Espooseen ja Helsinkiin. Kabanovintietä pitkin suunnittelualueelta on yhteys Eestinkylään ja Porkkalantielle. Sokeritehtaantie toimii tällä hetkellä Kantvikin taajaman pääväylänä, jonka kaupunkikuvalliseen parantaminen tulee ajankohtaiseksi osayleiskaavan toteuttamisen myötä.

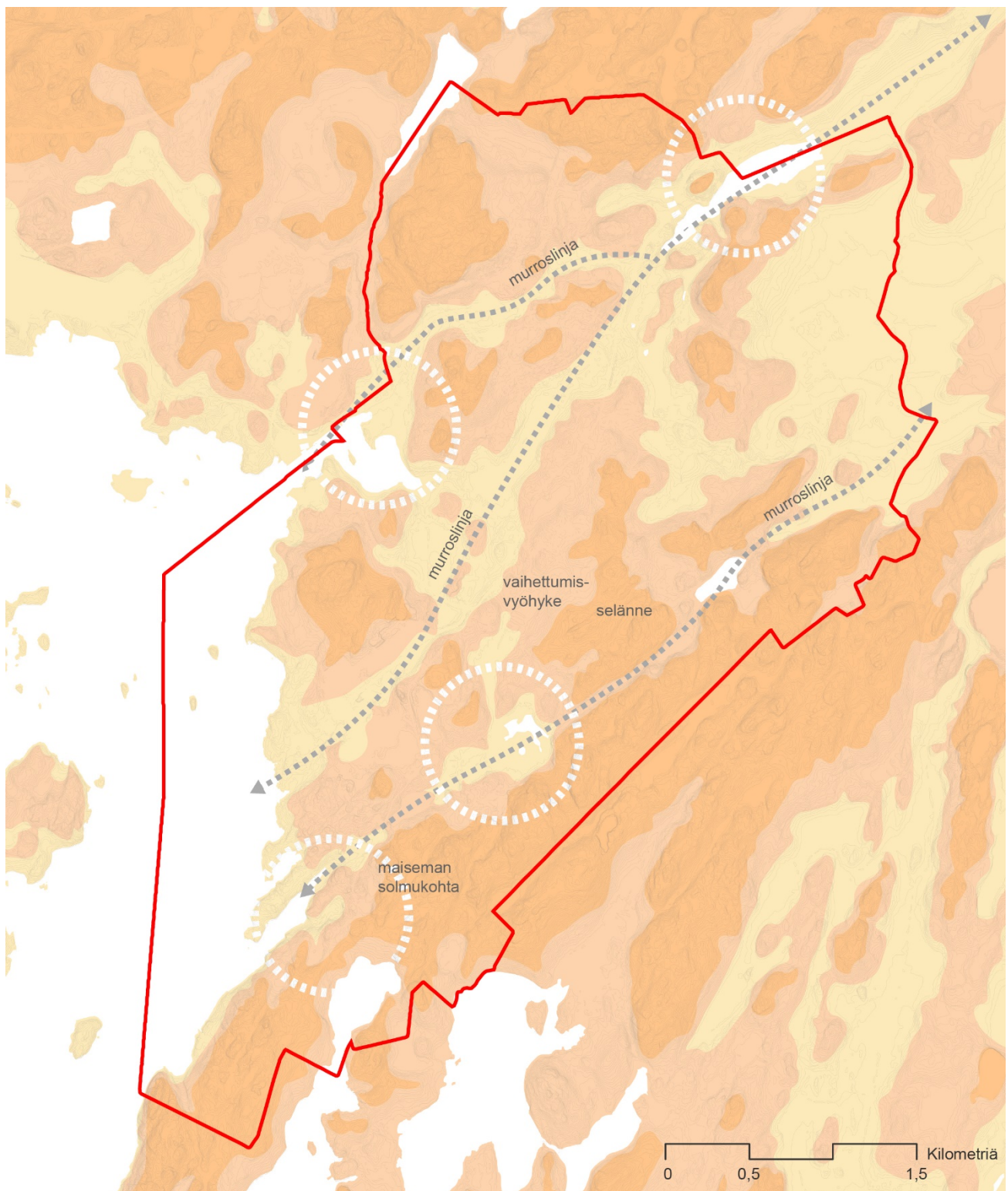
Alueelle kulkee tällä hetkellä useampi joukkoliikenteen bussilinja, joiden päätepysäkit sijaitsevat Sokeritehtaalla ja Upinniemen varuskunta-alueella. Tavoitteena on joukkoliikenteen palvelutason parantaminen ja mahdollistaa uuden joukkoliikennekäytävän vaikutusalueella asuntorakentaminen uusille asukkaille. Tavoite toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä Uudenmaan maakuntakaavan tavoiteasettelua.

3.1.2 Luonnonympäristö

MAISEMARAKENNE

Maisemallisesti suunnittelualueutta hallitsee voimakkaasti koillisesta lounaaseen suuntautuva murroslaakso, joka jatkuu koko kunnan halki Kantvikista Espoonlahteen. Murroslaakson pohjalla kulkee Hemvikenin soistunut vanha merenlahti. Upinniemen tie kulkee suurimman murroslaakson linjassa ja sen varrella. Toinen maisemassa heikommin erottuva murroslaakso kulkee samansuuntaisesti Pippurista Pilvijärven kautta kohti Peuramaata. Näiden välissä sijaitsee selännealue sekä pienipiirteistä, kalliokohoumien ja savilaaksojen muodostamaa vaihtelevaa maastoa. Murroslaaksojen väliin kaava-alueen koillisosassa sijaitsevat Eestinkylän maisemallisesti arvokkaat laajat viljelyalueet. Kolmas pienempi murroslaakso, joka yhdistyy kunnan halki kulkevaan murroslinjaan, kulkee Kantvikin taajaman läpi ja sitä mukailleen kulkee myös Sokeritehtaantie. Pohjoisessa, Storträsk-järven ja Kantvikin taajaman välissä maasto kohoaa maisemassa selvästi erottuvaksi kalliiselänneeksi ja järven rantaviiva on jyrkkä. Eteläisimmän murroslinjan eteläpuolella alkaa laaja kalliainen

selännealue, jonka rantaviiva kohoaa jyrkästi heti merenpinnasta muodostaen jylhiä rantakallioita. Alueelta avautuu myös upeat maisemat merelle Pikkalanselälle.



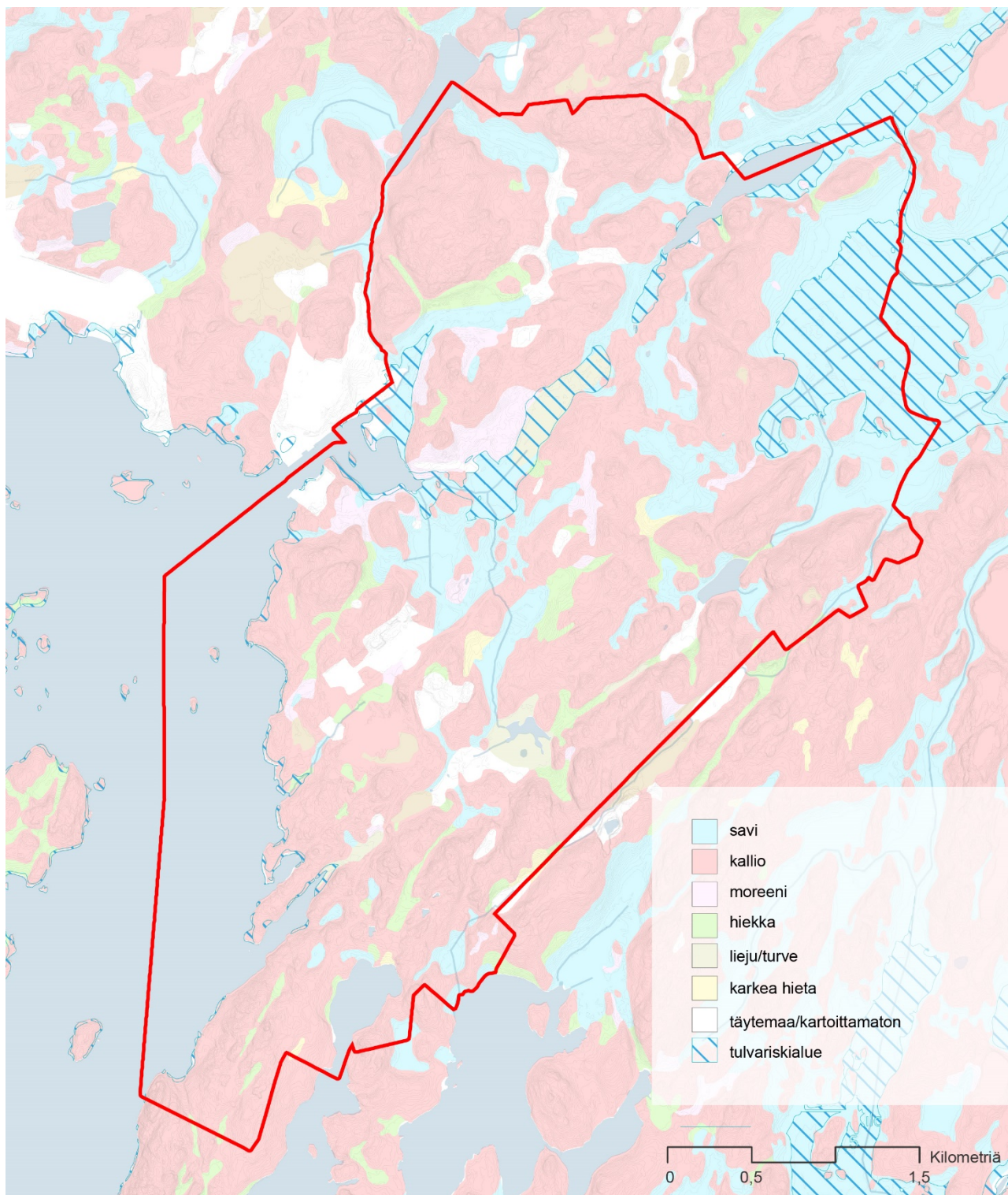
Kuva 1: Maisemarakenne-analyysi ja korkeusmalli.

MAAPERÄ JA RAKENNETTAVUUS

Kirkkonummelle tyypillisesti suunnittelualueen maaperä vaihtelee pienipiirteisesti savilaaksojen ja niistä ko-
hoavien kallioalueiden välillä. Kantvikin taajaman alueella ja sen läheisyydessä on hieman moreeni- ja hiekka-
maata, mutta pääosin vanha rakentaminen on toteutettu kalliomaiden reunoille, kuten myös uudemmat asuin-
alueet.

Alueen poikki kulkeva suurin murroslinjan on vanha merenlahti, minkä johdosta sen varrella sijaitsee tulvimi-
selle alttiita alueita. Alueen laajin tulva-alue sijoittuu Eestinkylän peltoalueille. Yhdyskuntarakenteen kehittämi-
sen kannalta merkityksellisimmät tulva-alueet ovat Strömsbynlahdelta Kantvikin keskustan suuntaan ulottuva
alue sekä Hemvikenin alue. Alueen eteläosan rannat ovat jyrkän rantaviivan ansiosta melko vähäisin osin
tulva-alueella. Tulva-alueet tulee huomioida maankäytön suunnittelussa siten, että rakentamisessa ei sijoiteta
kastuessaan vaurioituvia rakenteita tulvakorkeuden alapuolelle. Tulvimiselle herkäät keskeiset alueet voidaan
käyttää esimerkiksi puistorakentamiseen, jossa on huomioitu merivesitulvan mahdollisuus. Mikäli yhdyskun-
tarakenteellisista syistä tulva-alueelle kohdistuu rakentamispainetta, tulee maanpintaa korottaa täyttömaalla si-
ten että kastuessaan vaurioituvat rakenteet voidaan sijoittaa riittävän korkealle merenpinnan korkeudesta.
Kantvikin alueella alin suositeltava rakentamiskorkeus vaihtelee sijainnista riippuen välillä +3,00 - +3,20 mmpy
(N2000).

GTK on tutkinut happamien sulfaattimaiden esiintymistä Suomen rannikoilla, ja ennakkotulkinnan mukaan
esiintymistodennäköisyys sulfaattimaille Kantvikin seudulla on pieni tai hyvin pieni. Happamat sulfaattimaat
sijoittuvat savi-, hiesu-, hieno hieta- ja liejualueille.

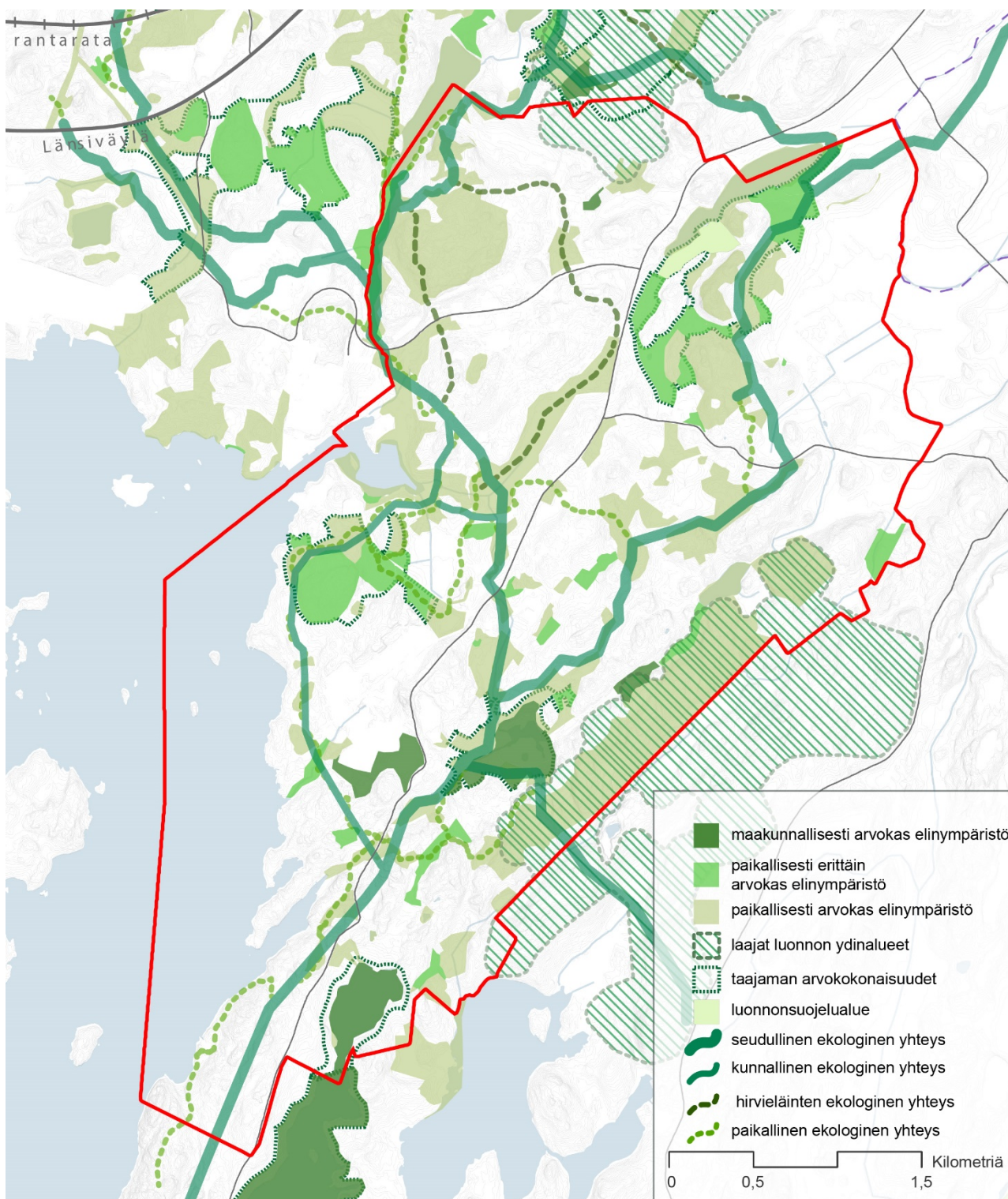


Kuva 2: Maaperäkarta. Viivoitetut alueet ovat tulva-alueita.

VIHERVERKOSTO

Suunnittelualueen viherverkoston rungon muodostavat alueen pohjois- ja kaakkoisosiin sijoittuvat laajat luonnon ydinalueet ja niitä yhdistävät ekologiset yhteydet. Alueella kulkee kaksi seudullisesti merkittävää ekologista yhteyttä. Siuntion rajan tuntumaan suuntaava yhteys kulkee Upinniementien suuntaisesti Storträskin luonnonsuojelun alueen läpi kohti Hemvikenin ja Sokeritehtaan itäpuolta Länsiväylän ja rantaradan yli.

Pohjoisempi, maakuntakaavaan 2006 merkitty, haara kulkee aluksi suunnittelualueen itäosan metsäalueilla sekä Eestinkylän peltoalueiden ja Syväjärven välisellä alueella ylittäen Upinniementien kohti pohjoista laajaa luonnon ydinaluetta. Molempien ekologisten yhteyksien varrella on useampia pullonkauloja, sillä ne kulkevat nykyisen taajamarakenteen läpi. Näin ollen molempien yhteyksien säilyminen alueella on tärkeää, jotta yhteydet täydentävät toisiaan ja tarjoavat paremmat mahdollisuudet elämistön liikkumiselle ja kannan monimuotoisuudelle. Läntisempää yhteyttä pyritään vahvistamaan rakentamalla Länsiväylän ali eläimille tarkoitettu alitus.



Kuva 3: Ekologinen verkosto ja elinympäristöjen arvoluokitukset.

LUONTOTYYPIT

Alueelle on laadittu vuonna 2014 luontoselvitys ja ekologisten yhteyksien tarkastelu (Luontotieto Keiron Oy). Selvityksessä on inventoitu alueella esiintyvät luontotyytit sekä jaoteltu arvokkaat luontokohteet arvoluokkiin:

5. Valtakunnallisesti arvokas kohde
4. Maakunnallisesti arvokas kohde
3. Paikallisesti erittäin arvokas kohde
2. Paikallisesti arvokas kohde
1. Joitakin luontoarvoja
0. Ei erityisiä luontoarvoja

Selvitysalueen kasvillisuus on suurimmaksi osaksi kangasmetsää, mutta alueelta löytyy muun muassa myös lehtoja, soita ja avokallioita. Suunnittelualueelta löytyi yhteensä 27 maakunnallisesti ja paikallisesti erittäin arvokasta luontokohdetta. Luontokohteista maakunnallisesti ja paikallisesti erittäin arvokkaiksi arvoitetut kohteet on osoitettu pääosin suojeltaviksi, eli kaavakartalla SL- tai luo-merkinnällä. Alueelta ei löytynyt valtakunnallisesti tai kansainvälisesti arvokkaiksi luokiteltavia alueita.

Kaavaselostuksen liitteessä 7 on esitetty kartalla selvitysalueen luontotyytit pääluokan mukaan ja luontokuvien luokittelu luontoarvojen mukaan.

SUOJELUALUEET

Alueella sijaitsee Syväjärven luonnonsuojelualue, joka on perustettu Kirkkonummen 675-vuotisjuhlan kunniaksi. Alueen suojeluarvot perustuvat monimuotoisen vanhan metsän ominaispiirteisiin. Toinen alueella sijaitseva suojelualue on Lillträskin rantasuon alue, joka on suojeltu Uudenmaan maakuntakaavassa 2006.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

HISTORIAA

Osayleiskaava-alueella oli 1560-luvulla 9 kylää; Skräddarby (Ström), Edis/Edet, Smedsede, Loviselund, Kuritans, Hällnäs, Knopps, Mattby sekä Överby. 1800- ja 1900-luvun vaihteessa alueelle muodostui torppia ja kalastajataloja. Senaatin vuoden 1887 kartaston mukaan oli alueella 1880-luvulla 12 torppaa, joista 3 sijoittui Pikalanlahden rannalle.

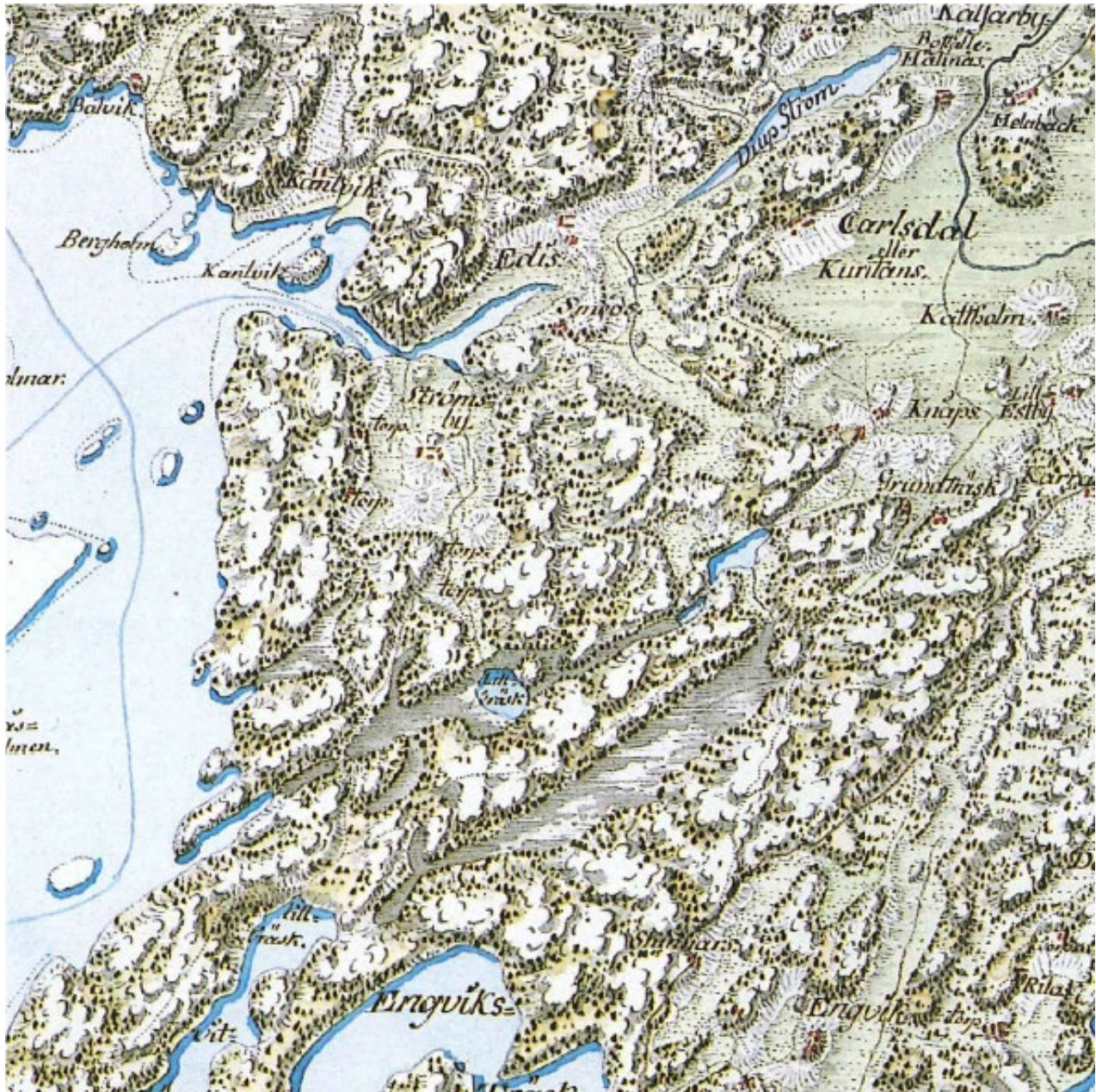
1900-luvulla alueelle alkoi muodostua ensimmäistä huvila-asutusta ja tällöin rakennettiin mm. Rånäsin huvila. Kantvikin ja Strömsbyn rantojen huvilarakentaminen käynnistyi toden teolla 1930-luvulla. Tällöin rakennetut huvilat olivat ilmeiltään ja tyylipiirteiltään vaihtelevia. Rakennukset eivät olleet edustushuviloita vaan kooltaan maltillisia erämaahan luonnon keskelle rakennettuja retriiitejä, jossa korostettiin luonnonläheisyyttä ja näkymiä merelle.

Suunnittelualue kuului kokonaisuudessaan Porkkalan vuokra-alueeseen. Tukikohdan hallinnollisen keskuspaikan (kirkonkylä) ja laivastotukikohdan (Upinniemi) väliin sijoittuvasta Kantvikin alueesta kehittyi merkittävä huolto- ja hallintoalue. Neuvostoliittolaiset rakensivat Upinniementien varteen Strömsbyhyn ja Sepänkannakselle joukon rakennuksia panssarintorjuntatykistörykmenttiä, tienhoito- ja talonrakennusyksiköjä, pioneeritoimintaa ja varastointia varten. Edisissä sijaitsi Merijalkaväkidivisioonan kenttätykistörykmentti, merisotasairaala, synnytyslaitos ja suuri koulutalo asuntoloineen. Kantvikin länsipuolella sijaitseva Bätvik oli alueen tärkein huoltosatama, jonka kautta tukikohdan ruoka- ja tarvikehuolto pitkälti tapahtui.

Porkkalan alue palautettiin 26.1.1956. Paljon rakennuksia tuhoutui tai purettiin jopa polttopuuksi. Myös säilyneistä rakennuksista oli useat päästetty huonoon kuntoon. Kantvikin alueella oli vuokrakauden päättyessä joukko neuvostoliittolaisten rakentamia kasarmi- ja huoltorakennuksia, joista osa on edelleen säilynyt uudessa käytössään. Metsistä löytyy myös juoksuautoja, bunkkereita ja erilaisia varastorakennelmia. Vuokrakauden aikana paljon rakennuksia tuhoutui tai purettiin. Ajanjakso merkitsi äkillistä keskeytystä aikaisempaan kehitykseen ja jätti jälkensä kulttuurimaisemaan.

Vuokrakauden jälkeen alkoi jälleenrakentaminen ja teollistuminen, joka alkoi 1960-luvulla Suomen Sokerin tehtaan ja siihen liittyvän asuntoalueen siivittämänä. Kantvikin alueesta muodostui Kirkkonummen ensimmäinen aluerakentamiskohde, jossa tehdas vastasi tehtaan rakentamisen ohella myös sen ympärille rakennetun yhdyskunnan toteutuksesta. Rakennusten suunnittelusta vastasi Alvar Aallon toimistossa aiemmin työskennellyt arkkitehti Matti Itkonen. Tehdasalueen, ja todennäköisesti myös asuntokohteiden, pihasuunnitelmat tilattiin puutarha-arkkitehti Maj-Lis Rosenbröijeriltä, joka on Suomen tunnetuimpia puutarha-arkkitehteja. Suomen Sokeri rakensi Kantvikin alueelle kaikkiaan 193 asuntoa. Lisäksi tehdas rakensi 14 omakotitaloa ja vuokrasi tontteja työntekijöille omarahoitteista rakentamista varten. Samoihin aikoihin Pilvijärvelle rakentui tiivis lomaa-asuntoalue. 1970-luvulla alueelle rakentui myös kipsilevytehdas Strömsbyhyn, jonka tarpeisiin perustettiin satama.

Alueen rakennuskannan täydentyminen jatkui 1980-2000-luvuilla Kantvikin rakennuskaava-alueiden pientalojen rakentuessa. Viime vuosien merkittävin uudisrakentamiskohde ovat Sepänkannaksen pientaloalueet, joiden myötä taajamarakentaminen on levinnyt Upinniementien itäpuolelle. Vuonna 2015 Kantvikin asuinalueiden jatkoksi lainvoiman sai Haapiorinteen asemakaava, joka on ensimmäinen osa ns. Meri-Kantvikin alueesta. Haapiorinteen alue on pääosin rakentunut.



Kuva 4: Ote kuninkaan kartastosta vuosilta 1776-1805

LIIKENNE

Kantvikin osayleiskaava-alueen sijainti on liikenteellisesti seudullisella tasolla kohtalainen. Kantvikin taajama sijaitsee noin kuuden kilometrin päässä Kirkkonummen kuntakeskuksesta ja noin 35 kilometrin päässä Helsingistä länteen. Kantvikin taajamasta ajaa henkilöautolla hieman alle 10 minuuttia ja Upinniemestä noin 15 minuuttia kuntakeskukseen ruuhka-ajan ulkopuolella. Helsingin keskustaan ajomatka henkilöautolla kulkee Län-siväylää pitkin ja ajoaika on hyvin riippuvainen ruuhkatilanteesta. Nopeimmillaan ruuhka-aikojen ulkopuolella ajomatka Helsingin keskustaan kestää Kantvikin taajamasta noin 40 minuuttia.

Julkisen liikenteen yhteydet ovat hyvät Kirkkonummen kuntakeskuksen ja kohtalaiset Espoon ja Helsingin suuntiin. Matka-aika Kantvikin taajamasta julkisella liikenteellä Kirkkonummen kuntakeskukseen on noin 10 minuuttia ja Helsingin keskustaan lyhyimmillään noin 50 minuuttia. Kantvikin bussilinjat kulkevat siten, että

vaihto junaan Kirkkonummen asemalla on mahdollinen. HSL:n lähijunilla matka Kirkkonummen asemalta kes-
tää Espoon keskukseen lyhimmillään 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 45 minuuttia.

Alueen poikki pohjois–etelä -suunnassa kulkee Upinniementie seututie, joka on tällä hetkellä ainoa yhteys
sekä kuntakeskuksen että Länsiväylän suuntaan. Upinniementie ruuhkautuu ajoittain varsinkin Länsiväylälle
idän suuntaan pyrkivien autojen vuoksi. Liikenneturvallisuutta on parannettu. Alueen toiminnallisena pääka-
tuna toimii Kabanovintie ja Sokerimestarintie on Kantvikin keskustan merkittävä kokoojakatu. Upinniementie
on ELY-keskuksen hallinnoima ja Kabanovintie osittain ELY-keskuksen ja osittain kunnan hallinnoima tie.

Kabanovintie (Kabanovin tykkitie) on suojeltu kaavoissa historiallisena tielinjana.

Alueella on satamatoimintaa ja sen vuoksi osayleiskaava-alueella kulkee laivaliikenteen syväväylä.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

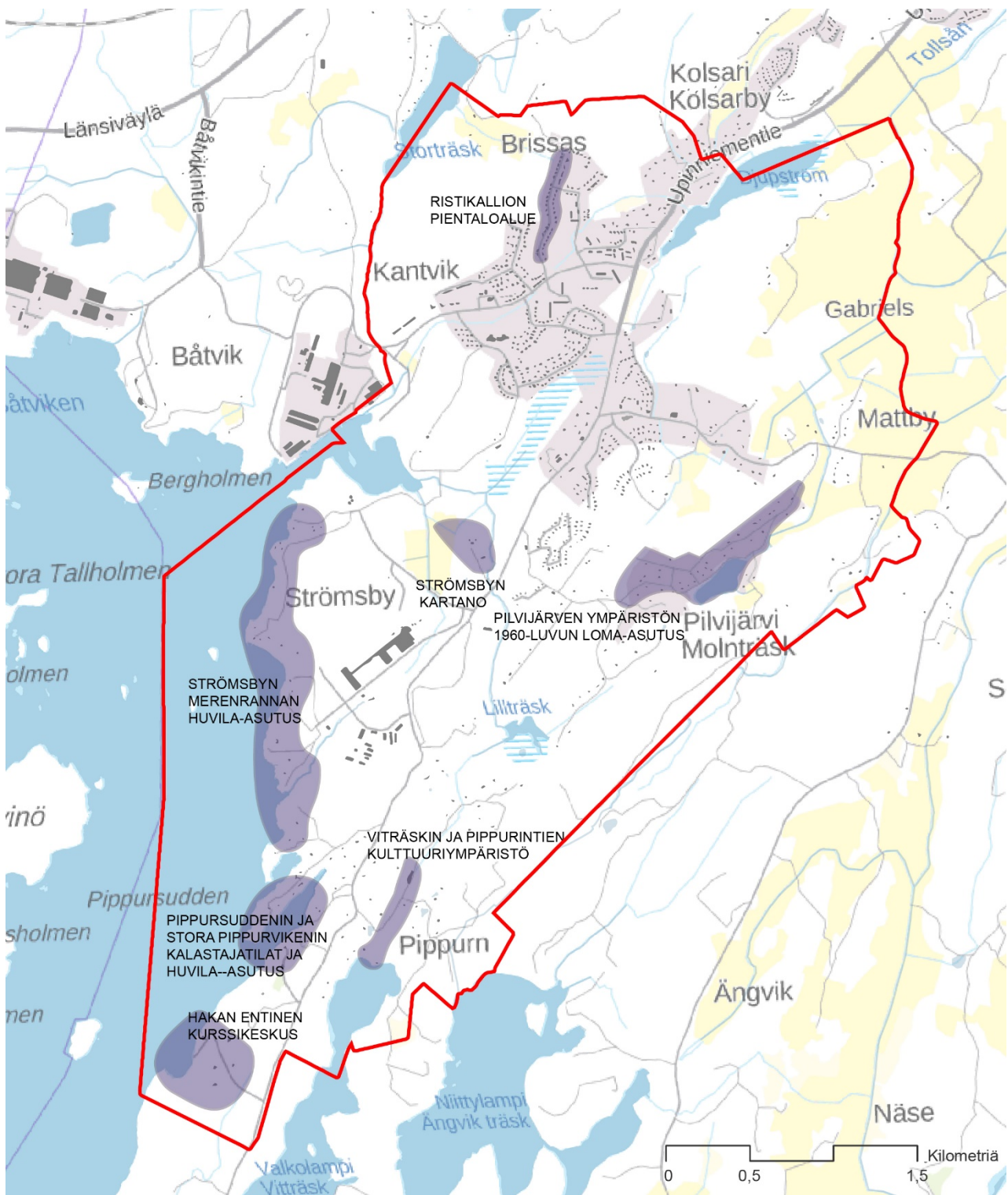
Alueen halki kulkee Upinniementieltä itään kulkee ns. Kabanovin tykkitie, joka on yksi Kirkkonummen viidestä
valtakunnallisten inventointien mukaisista kulttuuriympäristöistä (RKY 2009). Neuvostoliiton Porkkalan tuki-
kohdan vuokra-ajasta 1944–1956 säilynyt tykkitie on toisen maailmansodan jälkeisen ns. kylmän sodan doku-
mentti. Tykkitie on alun perin kulkenut tukikohdan poikki. Tie nimettiin tukikohdan viimeisen komentajan ken-
raaliluutnantti Sergei Kabanovin mukaan.

Vuonna 2012 valmistuneessa Uudenmaan kulttuuriympäristöselvityksessä suunnittelualueelle osittain sijoit-
tuva Pikkalanlahden teollisuusalueiden on tunnistettu maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriym-
päristöksi. Alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja sen 1960-luvun teollisuusarkkitehtuurin vuoksi, joka kuvas-
taa Neuvostoliiton vuokra-ajan jälkeistä Kirkkonummen kehitystä ruotsinkielisestä maaseutupitäjästä pääkau-
punkiseudun houkuttelevaksi kasvualueeksi.

Kantvikin rakennetun kulttuuriympäristön inventointi on valmistunut vuonna 2015 (Stadionark), ja siinä maasto-
tietojen yhteydessä kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaat kohteet on luo-
kiteltu suojeluluokkiin 1-3. Näistä osa suojeluluokkiin 1 ja 2 kuuluvista kohteista on osoitettu kaavakartalla suo-
jelurakennus-merkinnällä (sr).

Kaava-alueella sijaitsee inventoinnin mukaan seitsemän kulttuuriympäristön aluekokonaisuutta, jotka on esi-
tetty kuvassa 5. Näistä Ristikallion pientaloalue on osa maakunnallisesti merkittävää Pikkalanlahden teolli-
suusalueen kulttuurimaisemaa.

Inventoidut kohteet, niiden suojeluluokka ja yleiskuvaus on esitetty listassa liitteessä 5.

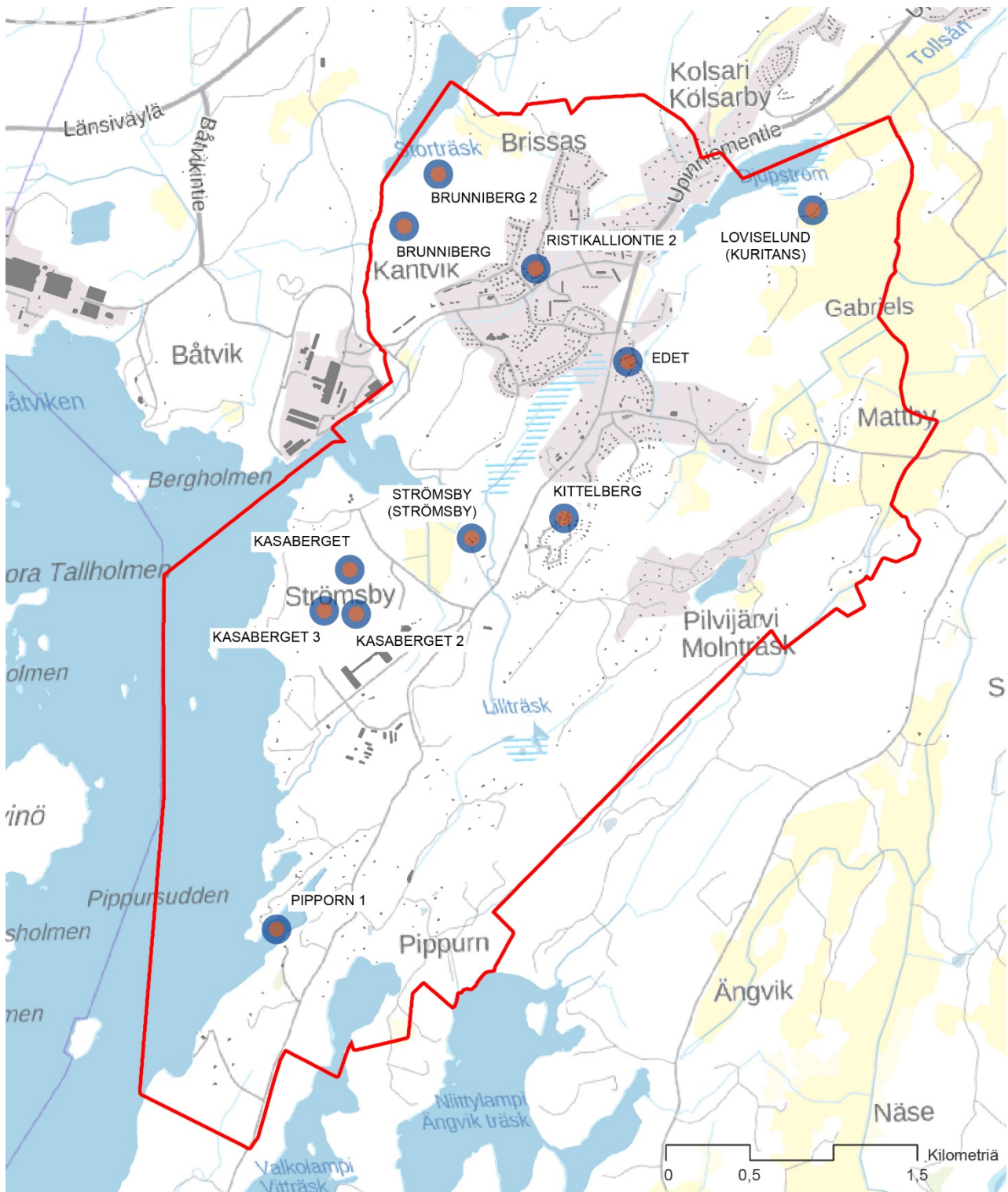


Kuva 5: Kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet.

MUINAISMUISTOT

Alueelle on laadittu vuonna 2011 Kirkkonummen Länsiosan arkeologinen inventointi (Museovirasto, Mönkkönen), jossa on kartoitettu esihistorialliset ja historialliset muinaisjäännökset ja irtolöytöpaikat sekä Porkkalan

vuokraajan sotahistorialliset kohteet, jotka eivät vielä lukeudu muinaismuistolain piiriin. Löydetyt kohteet on esitetty kuvassa 6 sekä listattu kuvauksineen liitteessä 6.



Kuva 6: Alueella sijaitsevat muinaismuistokohteet.

3.1.4 Väestö, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella asuu vuonna 2021 noin 3400 asukasta. Näistä noin 2000 asuu Kantvikin keskustan taajamassanoin 900 Sepänkannaksen alueella ja loput noin 500 näitä taajamia ympäröivällä haja-asutusalueella.

Alueen ikäjakauma on monipuolinen, mutta ikäjakaumassa erottuvat suurimpana 35-49-vuotiaiden ikäluokka. 0-14 vuotiaita lapsia ja 50-64 vuotiaita on liki saman verran. Lapsien ja 35-49-vuotiaiden suuri osuus selittänevät alueella sijaitsevat lapsiperheiden suosimat asuinalueet.

Suurin osa palveluista sijaitsee Sokeritehtaantien varrella Kantvikin keskustassa lukuun ottamatta Sepänkannaksen päiväkotia. Kantvikissa ja Sepänkannaksella sijaitsee muun muassa koulu, kaksi päiväkotia, pienvenesatama, kesäkahvila ja päivittäistavara-kauppa. Alueella on liikuntapalveluita, kuten urheilukenttä, kuntopolkkuja ja talvisin hiihtolatuja ja rakenteilla on lähiliikuntapaikka. Kantvik on Kirkkonummen keskustoista ainoa, joka sijoittuu etäämmälle varsinaisista keskuspalveluista, minkä vuoksi alueen ja kuntakeskuksen väliset joukkoliikenteen sekä kevyen liikenteen yhteydet on turvattava.

Alueella on noin 700 työpaikkaa. Suurimpia työllistäjiä ovat Strömsbyn teollisuusalueella sijaitsevat yritykset, kuten Gyprocin kipsitehdas sekä Kantvikin satama. Myös Suomen Sokerin tehdasalue rajautuu suunnittelualueeseen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena kun kunnat laativat alueelleen yleis- ja asemakaavoja sekä muita maankäyttöön liittyviä suunnitelmia ja ohjelmia.

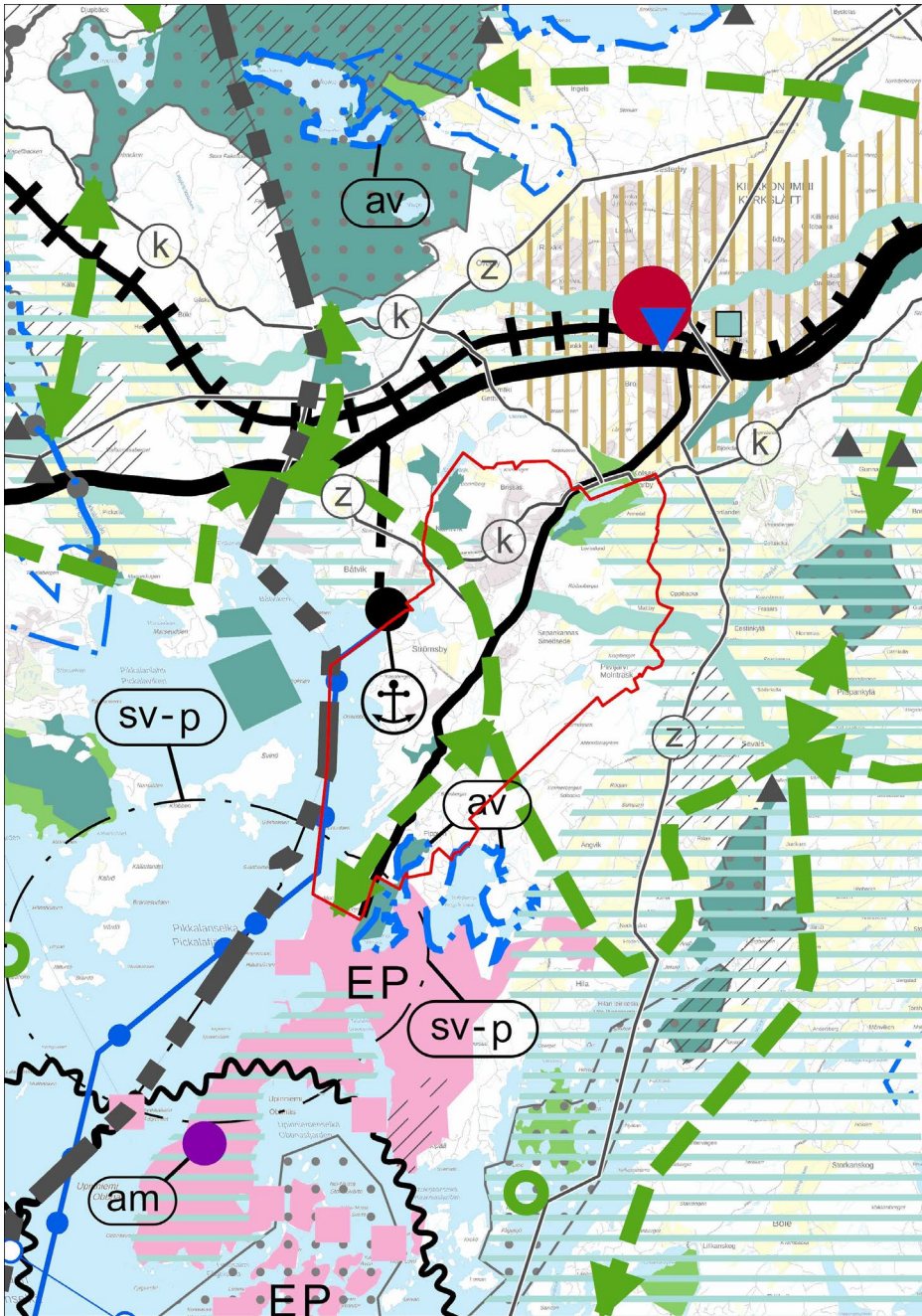
Uusimaa-kaavassa 2050 Kantvikin suunnittelualue on osoitettu kokonaan niin sanotuksi valkoiseksi alueeksi, lukuun ottamatta seudullisesti merkittäviä luonnonsuojelualueita sekä virkistysalueita. Muita merkintöjä ovat laivaväylä, viheryhteystarve, suojavyöhyke, satama, maakaasun runkoputki, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue sekä vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue.

Uusimaa-kaavan 2050 laadintaa ovat ohjanneet seuraavat päätavoitteet: kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino, ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnon ja luonnonvarojen kestävä käyttö, hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen sekä kestävä kilpailukyky.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus antoi tammikuussa 2021 välipäätökset Uusimaa-kaavan kokonaisuudesta ja kielsi sen täytäntöönpanon oikeuskäsittelyn ajaksi. Helsingin hallinto-oikeus on 24.9.2021 antamallaan päätöksellä hylännyt pääosan Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuden hyväksymiseen kohdistuneista valituksista. Kaavakokonaisuuden täytäntöönpanokiello ei ole enää voimassa hylättyjen valitusten osalta. Näin ollen Uusimaa-kaava 2050 toimii juridisesti ohjeena Kantvikin osayleiskaavan laatimiselle.

Kabanovintie on osoitettu maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi, eli sen historiallista linjaa tai sieltä avautuvia maisemia ei tulisi oleellisesti muuttaa. Muita kulttuuriympäristön kannalta tärkeitä kohteita alueella ovat Eestinkylän maisemallisesti arvokkaat peltoalueet ja Kasabergetin valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänös.

Taajaman läpi on osoitettu viheryhteys alueen koillisnurkassa luode-kaakko-suunnassa Porkkalasta Meikoon. Sen varrelle on merkitty Syväjärven ympäröivä virkistysalue. Alueen eteläreunassa sijaitsevat järvet, Valkolampi ja Niittylampi on merkitty vedenhankinnan kannalta arvokkaiksi pintavesialueiksi.



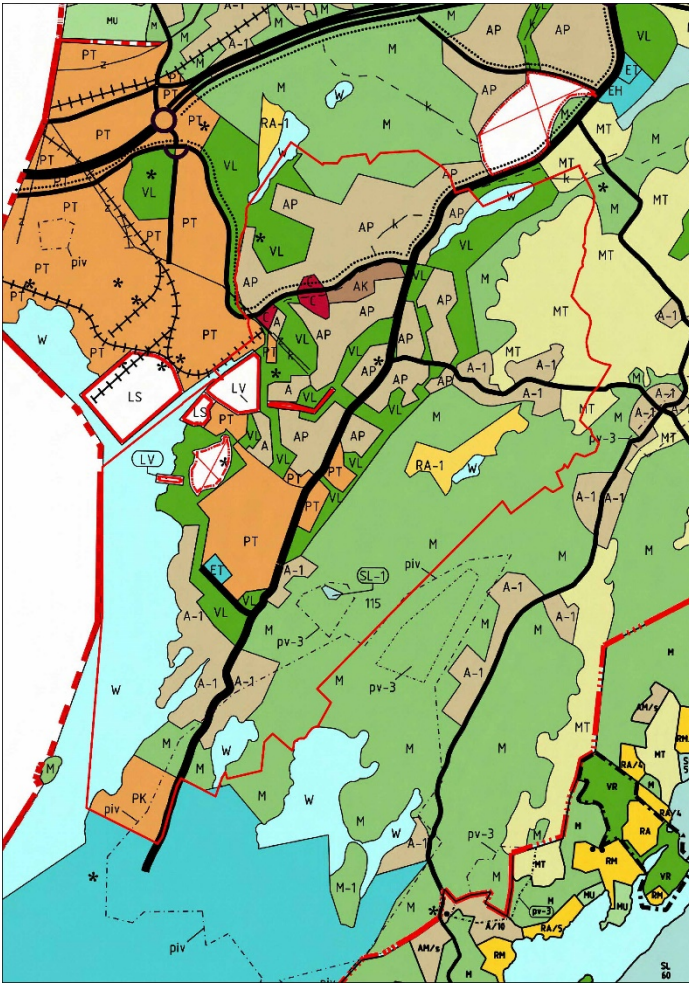
Kuva 7: Ote Uusimaa kaavasta 2050

3.2.2 Yleiskaava

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 Kantvikin keskustan alueelle on osoitettu kaksi erillistä keskustatoimintojen aluetta (C). Strömsbyn ja Upinniementien varren alueelle on osoitettu yritystoiminnan alueita (PT). Strömsbyvikenin alueella on satamatoimintaan (LS) ja pienvenesatamaksi (LV) varattuja alueita. Keskustan itäpuolelle Sokeritehtaantien varteen on osoitettu kerrostalovaltaisiksi alueeksi (AK). Muilta osin keskustan läheisyyteen on osoitettu AP- eli asuinpientalojen alueita. Pippuriin ja Kabanovintien varrelle on osoitettu maaseutu-maiseksi asuinalueeksi (A-1). Pilvijärven palstoitusalue on osoitettu loma-asuntoalueeksi. Hakan kurssikeskuksen alue on osoitettu PK- eli yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Asumiseen osoitettujen alueiden välissä on VL- eli lähivirkistysalueita ja kauempana sijaitsee maa- ja metsätalousalueita (M, MU, MT).

Yleiskaavassa on osoitettu suojeltavaksi SL-merkinnällä Lillträskin rantasuon alue. Rakennus- tai rakennus-suojelulain suojeltavia rakennuksia on yleiskaavassa osoitettu kaksi ja paikallisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita kaksi. Kabanovintie on osoitettu historiallisesti arvokkaaksi tieksi. Muinaisjäänneksi alueelle sijoittuu kaksi, Kasabergetin muinaisjäännealue ja Brunnebergin hautausmaahan. Yleiskaava 2020 ei ole voimassa Kasabergetin alueella.

Kantvikin osayleiskaavan saatua lainvoiman Kirkkonummen yleiskaava 2020 ei ole voimassa osayleiskaavan alueella.



Kuva 8: Ote Kirkkonummen kunnan yleiskaavasta 2020

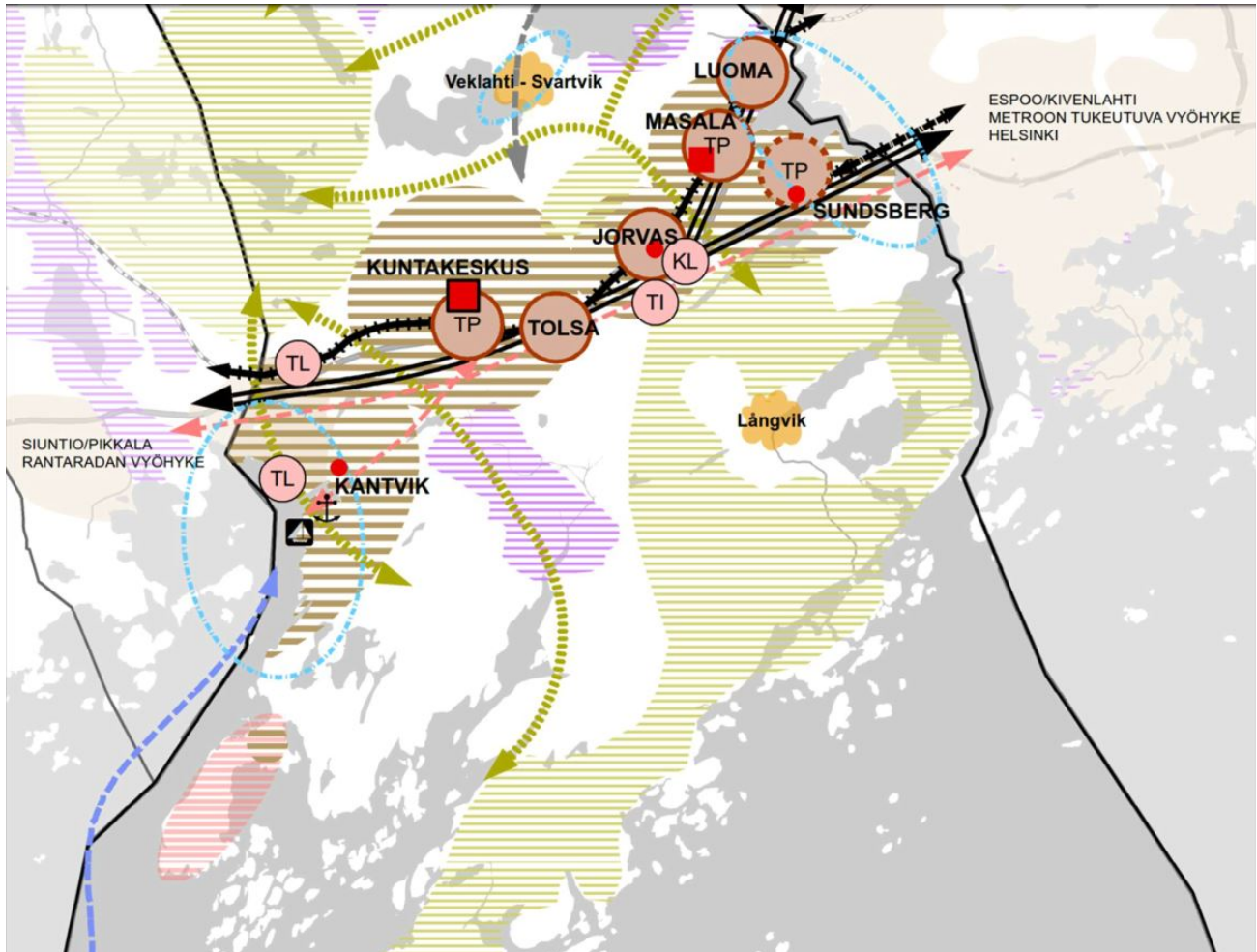
3.2.3 Kirkkonummen maankäytön kehityskuva 2040

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

Kantvikia esitetään kehitettäväksi merelliseksi paikalliskeskukseksi, jossa sijaitsee asumista, työpaikkoja ja palveluita. Tavoitteena on kehittää pikkukaupunki, jonne rakennetaan laadukkaasti erityyppisiä asuinalueita

merelliseen sijaintiin liittyvää omaleimaisuutta vahvistaen. Rantojen virkistyskäyttöä edistetään niin, että asukkaiden pääsy veden äärelle helpottuu. Kehityskuvan väestönkasvuennusteessa Kantvikin asukasluku tulee kasvamaan 2700 asukkaasta 4700 asukkaaseen, eli 2000 uudella asukkaalla vuoteen 2040 mennessä.

Kantvik on elinkeinojen kehittämisen painopistealue. Kantvik esitetään kehityskuvassa satama- ja veneilypalveluiden keskittymänä, jossa sijaitsee myös teollisuutta.



Kuva 9: Ote Kirkkonummen maankäytön kehityskuvasta 2040

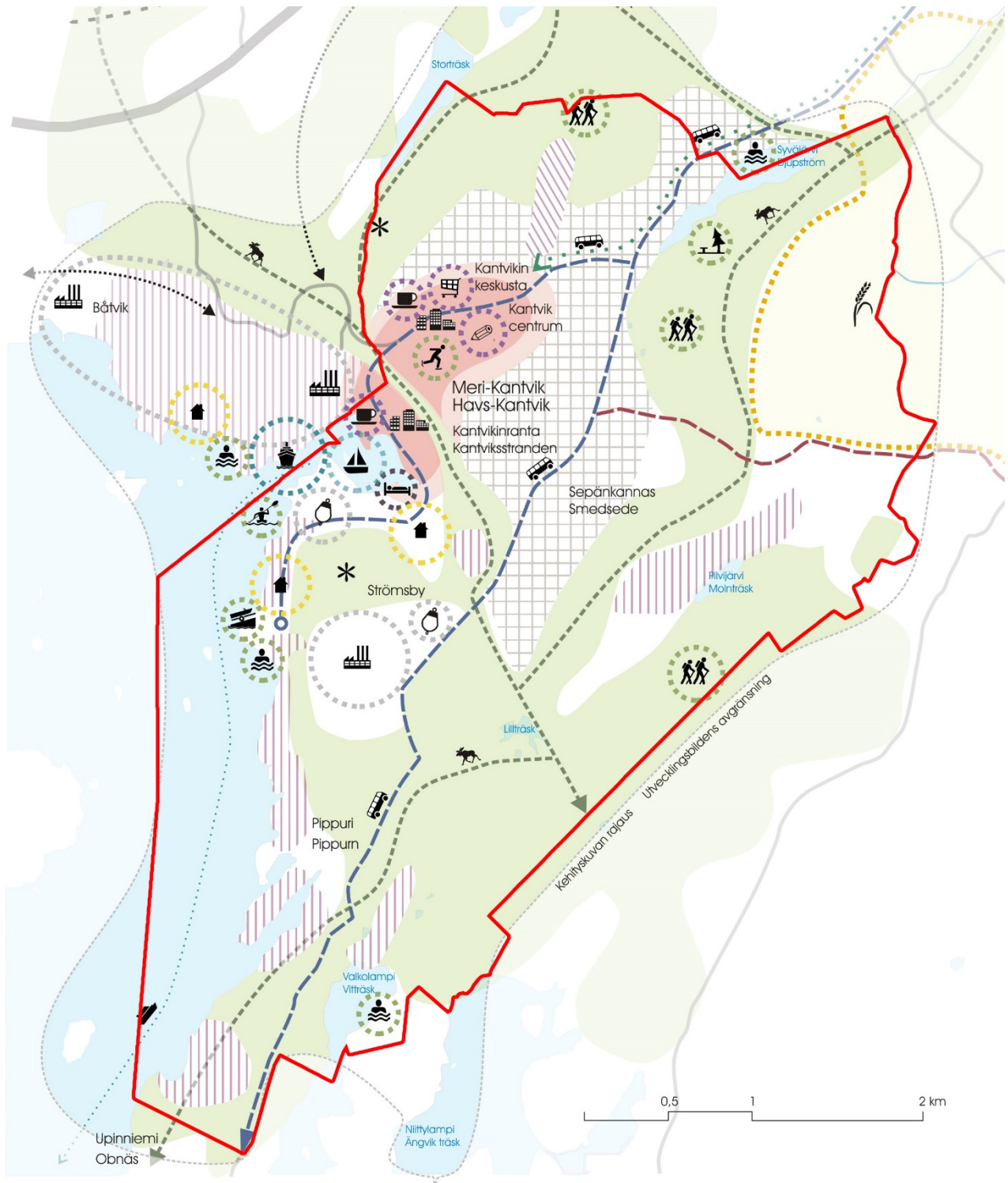
3.2.4 Kantvikin kehityskuva 2040

Kantvikin kehityskuva on laadittu vuonna 2016. Kehityskuva toimii osayleiskaavan suunnittelun lähtökohtana ja se osoittaa maankäytön painopistealueen Kantvikin taajaman ja Meri-Kantvikin alueille. Osayleiskaavatyön jatkosuunnittelussa on siirretty rakentamisen painopistettä myös kohti Jollarannan aluetta.

Kehityskuvassa esitettiin tavoitteita alueen kehitykselle, laajemmalle viherverkostolle ja uusille liikenneyhteyksille. Osa kehityskuvan teemoista ohjaa osayleiskaavoitusta ja osa tarkkuustasonsa puolesta asemakaavoitusta.

Kehityskuvassa on esitetty asutuksen vyöhykkeittäinen jaottelu: kehityskuvakartalla on osoitettu erikseen keskustavyöhyke, keskustan läheinen tiivis vyöhyke, ja niiden ulkopuolelle lähinnä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, sekä jo kaavoitusohjelmassa olevat hankkeet.

Kehityskuva toimii kaavoituksen taustaselvityksenä.



Kuva 10: Ote Kantvikin kehityskuvasta 2040

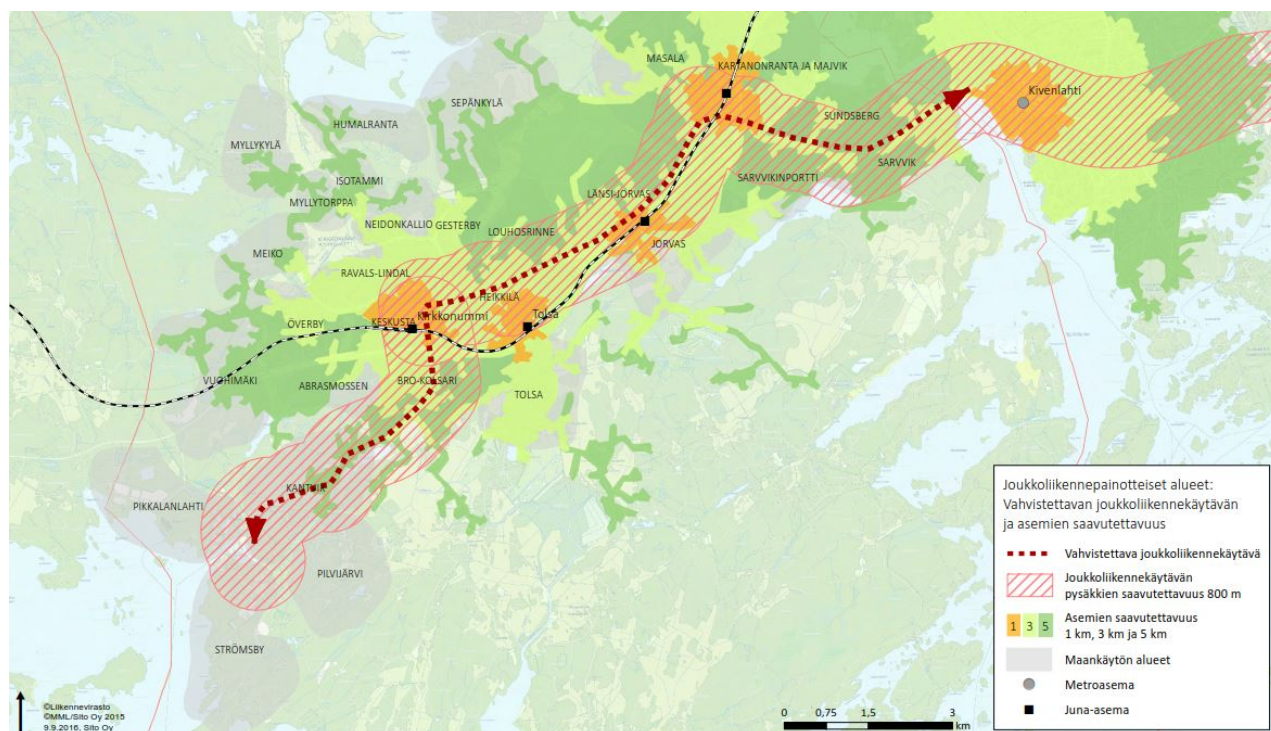
3.2.5 Keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040

Alueelle laadittiin vuoden 2017 aikana Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040. Liikennejärjestelmäsuunnitelma on pitkän aikavälin strateginen suunnitelma, jonka tavoitteena on yhteen sovittaa kunnan eri liikkumismuotojen ja maankäytön kehittämisen lähtökohdat. Työn lähtökohdana on ollut kestävän liikkumisen edistäminen ja liikenteen kasvun hillitseminen. Maankäytön ja liikenteen yhteensovittamisen tavoitteena on lähtökohtaisesti vähentää liikkumisen tarvetta. Joukkoliikenteen osalta työssä on tunnistettu oleelliset joukkoliikennekäytävät, joiden varteen tulisi jatkossa ohjata maankäytön kasvua tiivistämällä nykyistä rakennetta. Tiivistyvä maankäyttö tukee myös kävelyn ja pyöräilyn edistämistä.

Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa joukkoliikenneverkkoa esitetään kehitettäväksi vahvistamalla Espoonlahti-Masala-keskusta-Kantvik -käytävän bussiliikennettä joukkoliikenteen kehityskäytäväksi. Kehityskäytävän on tarkoitus tarjota sujuva yhteys tiheällä vuorovälillä Kirkkonummen tiiveimmin asuttujen alueiden ja keskeisimpien raideliikenneasemien välille. Joukkoliikenteen kehityskäytävän mukainen liikennetarjonta tulisi muodostaa yhtenä bussilinjana, jota ajetaan Kantvikin ja Espoonlahden välillä ruuhkassa 10 minuutin ja muina aikoina 20 minuutin tasaisella vuorovälillä. Kehityskäytävän vaikutusalueella maankäyttöä tulisi kehittää kestäviin liikkumismuotoihin tukeutuen. Kehityskäytävän bussilinjan tarkempi linjaus vaikutusalueineen on esitetty kuvassa 11. Vaikutusalue on muodostettu maksimissaan 800 metrin säteelle bussilinjan varrella sijaitseville pysäkeille.

Kantvik sijaitsee syrjäisemmällä sijainnilla verrattuna muihin keskeisen taajamavyöhykkeen alueisiin ja valtaosa Kantvikin alueesta on asemanseudun viiden kilometrin saavutettavuusvyöhykkeen ulkopuolella. Liikennejärjestelmätyössä tunnistettiin Kantvikin yhdyskuntarakenteen kestävän kehittämisen edellytykseksi maankäytön keskittäminen vahvistettavan joukkoliikenteen kehityskäytävän alueelle. Palvelutasoltaan parempi joukkoliikennekäytävä vaatii riittävän vahvaa maankäyttöä reitin varrelle (yleisesti min. 20 as/ha). Tästä johtuen valtaosa uudesta rakentamisesta tulisi osoittaa Kantvikin kehityskuvan maankäytön painopistealueelle ja joukkoliikennekäytävän vaikutusalueelle. Tämä tarkoittaisi koko kunnan kehityskuvan esittämää voimakkaampaa asukasmäärän nostoa. Yhdyskuntarakenteen kestävyuden kannalta liikennejärjestelmäsuunnitelmassa toinen tunnistettu vaihtoehto on asukasmäärän pitäminen liki nykyisellään.

Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien kehittämiseen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa tuotiin esille sujuvan pyöräily-yhteyden kehittäminen Sepänkannakselta ja Upinniementien varrelta Kantvikin keskustan alueelle. Myös laadukkaan pyöräpysäköinnin toteuttaminen pysäkkien läheisyyteen on tärkeää.



Kuva 11: Joukkoliikenteen vahvistettava kehityskäytävä

3.3 Ilmastonmuutos ja energiakysymykset

Kansainväliset sopimukset sitovat Suomea hiilidioksidipäästöjen merkittävään vähentämiseen. Ilmastonmuutos, vähähiilisyys ja resurssitehokkuus ulottuvat läpileikkaavasti yhteiskunnan kaikkeen toimintaan. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi on kyettävä siirtymään vähähiiliseen yhteiskuntaan.

Rakennetussa ympäristössä muodostuu merkittävä osuus Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Alueidenkäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen, koska infrastruktuuri muuttuu hitaasti. Rakentamisessa tulee tukea hiilinielujen kasvattamista esimerkiksi suosimalla massiivipuuta runkorakenteena. Yleisellä tasolla tulisi pyrkiä vähentämään sementtituotteiden kuten betonin käyttämistä. Infrarakentamisessa tulisi mahdollisuuksien mukaan käyttää kiertotalousteollisuuden tuotteita.

Olemassa olevien ohjausvälineiden tehokkaampi kohdistaminen ilmastonmuutoksen hillintään ja kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen on avainasemassa, kun alueidenkäytön sektorilta halutaan päästövähennyksiä nykyistä enemmän. Päästöjen vähentämistä koskevat merkittävimmät ratkaisut liittyvät kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteeseen ja toimivuuteen.

Alueidenkäytön eri toimintojen sijoittumista ja liikennejärjestelmää koskevilla ratkaisuilla luodaan osaltaan edellytykset kestäväälle ja vähäpäästöiselle liikkumiselle. Ilmastonmuutoksen hillintä vaikuttaa myös lähiympäristön suunnittelun, jossa on huomioitava liikkumisen ja palveluiden saatavuuden lisäksi muun muassa viherrakenteen monipuolisuus ja yhteisöllisyyden tukeminen.

Osana osayleiskaavoitusta tullaan arvioimaan kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia.

4 SUUNNITTELUN VAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Kantvikin oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla vastataan tarpeeseen ratkaista kunnan tavoitteen mukaisen monipuolisen merellisen asumisen mahdollisuuksien lisääminen sekä yhdyskuntarakenteen eheyttävän täydentämisen tarpeeseen eteläisellä Kirkkonummella. Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 mukaan Kantvikin osayleiskaava-alueen asukasmäärä tulee kasvamaan noin 2700 asukkaalla vuoteen 2040 mennessä. Kehityskuvassa ei ole asetettu tavoitteita työpaikkojen määrälle. Sekä kunnan tavoitteiden, että valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti pääosa uudesta asumisesta pyritään ensisijaisesti sijoittamaan Kantvikin taajamassa hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueelle. Se tarkoittaa uusien asukkaiden keskittymistä Kantvikin keskustaan ja sen lähituntumaan sekä Upinniementien varrelle joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla.

Kasvava asukasmäärä tarkoittaa myös lisääntyvää liikennettä ja tarvetta alueen liikennejärjestelyjen tarkasteluun. Sito Oy:n laatimassa, vuonna 2017 valmistuneessa Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on osoitettu uusia suunnittelualueeseen vaikuttavia liikennejärjestelyiden kehittämistarpeita sekä vahvistettava joukkoliikenteen kehityskäytävä.

Osayleiskaavan avulla voidaan ohjata asumista siten, että esimerkiksi ekologiset verkostot säilyvät toimintakelpoisina ja alueen viherverkosto muodostaa mahdollisimman yhtenäisen kokonaisuuden.

4.2 Vireilletulo

Kantvikin osayleiskaava on käynnistetty kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman 2013-2017 mukaisena suunnitteluhankkeena. Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 24.10.2013 (§ 78), minkä jälkeen hanke kuulutettiin vireille 13.11.2013.

4.3 Osallistaminen ja yhteistyö

4.3.1 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. Osayleiskaavan osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Yhdyskuntatekniikan lautakunnan tavoitekeskustelu

Yhdyskuntatekniikan lautakunta kävi Kantvikin osayleiskaavaa koskevan tavoitekeskustelun syyskuussa 2013. Uusi rakentaminen tulee keskittää etenkin Kantvikin keskusta, jolloin turvataan monipuolinen palvelujen kehittyminen. Alueelle tulee saada myös riittävästi monimuotoista, elämän eri tilanteet huomioon ottavaa asuinrakentamista, joiden lähtökohtana tulee olla korkealuokkainen merenranta-asuminen ja siihen liittyvät monipuoliset palvelut. Virkistyksen kannalta välttämättöminä pidettiin yleisen uimarannan osoittamista sekä veneenlaskuramppeja. Ainutlaatuista satamaa syväväyliseen tulee hyödyntää. Pyöräilyn ja kävelyn yhteydet tulee suunnitella omana verkostonaan siten, että sisäinen väylästä toimii, mutta myös sujuvat yhteydet sekä Helsingin että Hangon suuntaan tulee varmistaa.

4.3.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 21.11.2013 § 86 yhdyskuntatekniikan lautakunnassa. Hankkeen käynnistymisestä tiedotettiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin postitse alueen maanomistajille ja asukkaille.

4.3.4 Paikkatietokysely

Paikkatietokyselyn avulla haluttiin selvittää asukkaiden kokemuksia, näkemyksiä ja toiveita liittyen suunnittelualueeseen. Kysely toteutettiin loppuvuodesta 2013.

Karttakyselyssä kartoitettiin mm. alueen helmiä, tärkeitä reittejä, palveluita, uhkapaikkoja ja kokemuksia sosiaalisesta ilmapiiristä. Vastauksissa nousivat esille mm. Sokeritehtaantien varsi, joka koettiin erityisesti kehitettävänä paikkana ja jonne toivottiin lisää palveluita ja lähiympäristön laatutason parannusta, sekä Kasabergetin, Rånäsin kukkulan sekä Störträskin eteläpuoliset metsäalueet, jotka koettiin tärkeinä viheralueina ja mielenkiintoisina maisemina.

4.3.5 Kaavan valmisteluaineisto

Osayleiskaavan valmisteluaineisto käsiteltiin kuntatekniikan lautakunnassa 26.10.2017. Lautakunta päätti palauttaa valmisteluaineiston uuteen valmisteluun. Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää syksyllä 2021 asettaa osayleiskaavaluonnoksen valmisteluaineiston kanssa julkisesti nähtäville kunnanvirastossa ja kunnan kirjastoissa 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olon aikana järjestetään osayleiskaavaluonnosta koskeva asukastilaisuus. Mielipiteitä voi jättää kirjallisesti sähköpostilla tai kirjeellä ja ne voi osoittaa Kirkkonummen kunnan kirjastoon tai suoraan kaavoittajalle. Osayleiskaavan valmisteluaineiston nähtävillä olosta ja asukastilaisuudesta ilmoitetaan kuulutuksella Kirkkonummen sanomissa sekä kunnan virallisella ilmoitustaululla. Valmisteluaineistosta pyydetään lisäksi lausunnot mm. ao. viranomaisilta ja yhdistyksiltä.

4.4 Osayleiskaavan tavoitteet

Osayleiskaavoituksen päätavoitteet ovat seuraavia:

1. Eheyttää Kantvikin taajaman yhdyskuntarakennetta ottaen lähtökohdaksi kestävän yhdyskuntarakenteen muodostuminen ja tarjota sitä kautta kunnan tavoitteen mukaisesti mahdollisuus monipuoliseen merelliseen asumiseen. Tavoitteena on myös kestävän yhdyskuntarakenteen edellyttämän asukasmäärän sijoittuminen suunnittelualueelle sekä olemassa olevaa rakennetta tiivistämällä, että osoittamalla aluevaraukset uusille, kehityskuvan ja kaavoitusohjelman mukaisille asuinalueille.
2. Alueen merellisen sijainnin hyödyntäminen asumisen, elinkeinojen ja työpaikka-alueiden kehittämisessä. Tavoitteena on vahvistaa alueella jo sijaitsevien elinkeinojen toimintaedellytyksiä kehittämällä aluetta pienvenesatama- ja veneilypalveluiden keskittymänä, jossa sijaitsee myös teollisuutta.
3. Turvata alueella kulkevien seudullisten ekologisten yhteyksien toimivuus ja suunnittelualueella sijaitsevien laajojen luonnon ydinalueiden säilyminen riittävän suurina kokonaisuuksina. Tavoitteena on myös lisätä virkistysreittejä ja asukkaiden virkistysmahdollisuuksia sekä metsäisillä alueille että meren rannassa.
4. Vastata lisääntyvän ja muuttuvan liikenteen tarpeisiin kestävästi ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä tukien.

Suunnittelun tavoitteena on ollut osoittaa lisärakentaminen ja määritellä lisääntyvä asukasmäärä siten, että täydennysrakentaminen eheyttäisi nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kokonaan uusia asuinalueita osoitetaan mm. kunnanvaltuuston 5.10.2020 § 78, hyväksymän kaavoitusohjelman mukaisesti sekä suunnittelualueen yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta keskeisille sijainneille. Tavoitteena on myös päivittää maankäyttöä asumisen osalta vastaamaan nykyistä kysyntää mm. lisäämällä mahdollisuuksia kerrostaloalueiden rakentamiselle meren ja palveluiden läheisyydessä. Tavoitteena on myös ollut selkeyttää viherkannetta ja muodostaa siitä jatkuva viheralueverkosto.

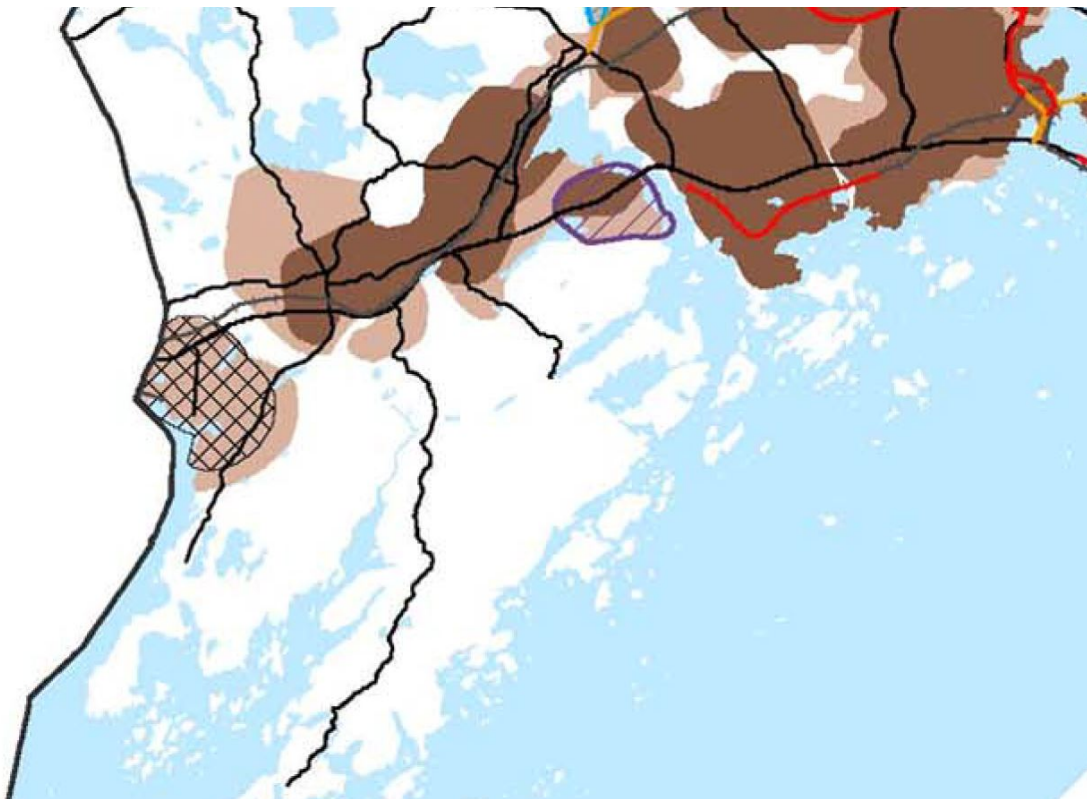
Kantvikin osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050.

SEUDULLISISTA STRATEGIOISTA JOHDETUT TAVOITTEET:

Helsingin seudun kunnat ovat hyväksyneet loppukeväällä 2015 Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050, Helsingin seudun asuntostrategian 2025 ja Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman 2015. Suunnittelualueen maankäyttöä on tarkoitus toteuttaa Helsingin seudun 2050 maankäytön, asumisen ja liikenteen strategisten linjausten mukaisesti mm. siten, että se noudattaa seuraavia linjauksia:

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

Tavoitteena on, että kuntien asuntotuotannosta vähintään 80 % tulee sijoittua maankäyttösuunnitelman ensisijaisille alueille, jotka on osoitettu suunnitelmassa tummina alueina. Tämä jako-suhde toteutuu Kantvikin osayleiskaavaluonnoksessa.



Kuva 12: Ote Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmasta 2050, jossa ruuturasterilla osoitettu vaaleanruskea vyöhyke on seudun ensisijaisesti kehitettävien vyöhykkeiden täydentymisalueet 2025–2050.

5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Osayleiskaavan rakenne

5.1.1 Asuminen

Osayleiskaavassa osoitetaan monipuolisesti rakentamismahdollisuuksia eri asumistyypeille: keskustamaista rakentamista (C), kerrostaloalueita (AK), tiiviitä pienkerrostalo- ja kaupunkitalo- sekä pientaloalueita (A ja AP), kelluvien asuinrakennusten alue (W/A), sekä maaseutumaista asumista (AO/X). Kantavana ajatuksena on asutuksen vyöhykkeittäinen jakautuminen niin, että tiivein asuminen sijoittuu Kantvikin keskustaan ja vahvistettavan joukkoliikennekäytävän vaikutusalueelle. Osayleiskaavan mitoituseriaaiteita on käsitelty kappaleessa 5.2.).

Osayleiskaava-alueen yhtenä päätavoitteena on vastata merellisten asumismahdollisuuksien lisäämiseen. Tavoitteena on mahdollistaa Strömsbylan ja Jollarannan alueille urbaani suhteellisen tiivis merellinen taajama, jonne tuodaan toimivat joukkoliikenneyhteydet. Tavoitteena on yhdistää veneily, virkistys ja merellinen elämäntapa monipuolisen ja korkealuokkaisen asumisen kanssa yhdeksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena on edistää puurakentamista uusilla urbaaneilla alueilla.

Osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa noin 7500 asukkaan sijoittumisen suunnittelualueelle (v. 2021 asukkaita n. 3400). Uusi maankäyttö mahdollistaisi uusien asuntojen rakentamisen enimmillään noin 3450 asukkaalle. Mitä todennäköisimmin väestön kasvu on kuitenkin edellä esitettyä pienempi. Lähes kaikki uusi asuntorakentaminen tullaan toteuttamaan asemakaavoituksen kautta.

5.1.2 Työpaikat ja palvelut

Suurin osa sekä kaupallisista että julkisista palveluista tulee sijoittumaan osayleiskaavassa osoitetulle keskustatoimintojen alueelle (C). Tavoitteena on keskittää suuri osa alueen palveluista Kantvikin keskusta-alueelle, jotta ne muodostaisivat yhdessä toimivan lähikeskustan ja houkuttelisivat yhdessä riittävän asiakaskunnan palvelutason ylläpitämiseksi. Alueelle muodostuu esimerkiksi edellytykset toiselle päivittäistavarankaupan myymälälle osayleiskaavan mahdollistaman asukasmäärän kasvun myötä, mikä edistää kilpailua.

Keskustatoimintojen alueen lisäksi kaavakartalla on osoitettu erikseen palvelurakentamisen kohdemerkintöjä, venesataman alueille, jotka mahdollistavat palveluiden sijoittumisen veneilyyn liittyvien toimintojen yhteyteen. Kantvikin koulu ja päiväkotit sijoittuvat keskustatoimintojen alueelle ja Sepänkannaksen päiväkotit pientalovaltaiselle alueelle. Asukasmäärän kasvaessa tarve päivähoito- ja perusopetuspaikoille kasvaa. Kantvikin päiväkotia laajennetaan ja peruskorjataan vuonna 2017. Keskustatoimintojen alue sekä asumiseen osoitetut alueet sallivat asumista palvelevien julkisten palveluiden rakentamisen, joten tarpeen vaatiessa näille alueille voidaan sijoittaa uusi päiväkotit ja koulu.

Kaavamääräyksiä edistetään sekoittunutta yhdyskuntarakennetta, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat voivat sijoittua lomittain samoihin kortteleihin. Tällä pyritään saamaan muutosta nykytilanteeseen ja lisäämään palvelujen ja yritystoiminnan edellytyksiä alueella. Keskustatoimintojen alueella (C) nykyiset palvelut ja yritykset voivat jatkaa sekä laajentaa toimintaansa.

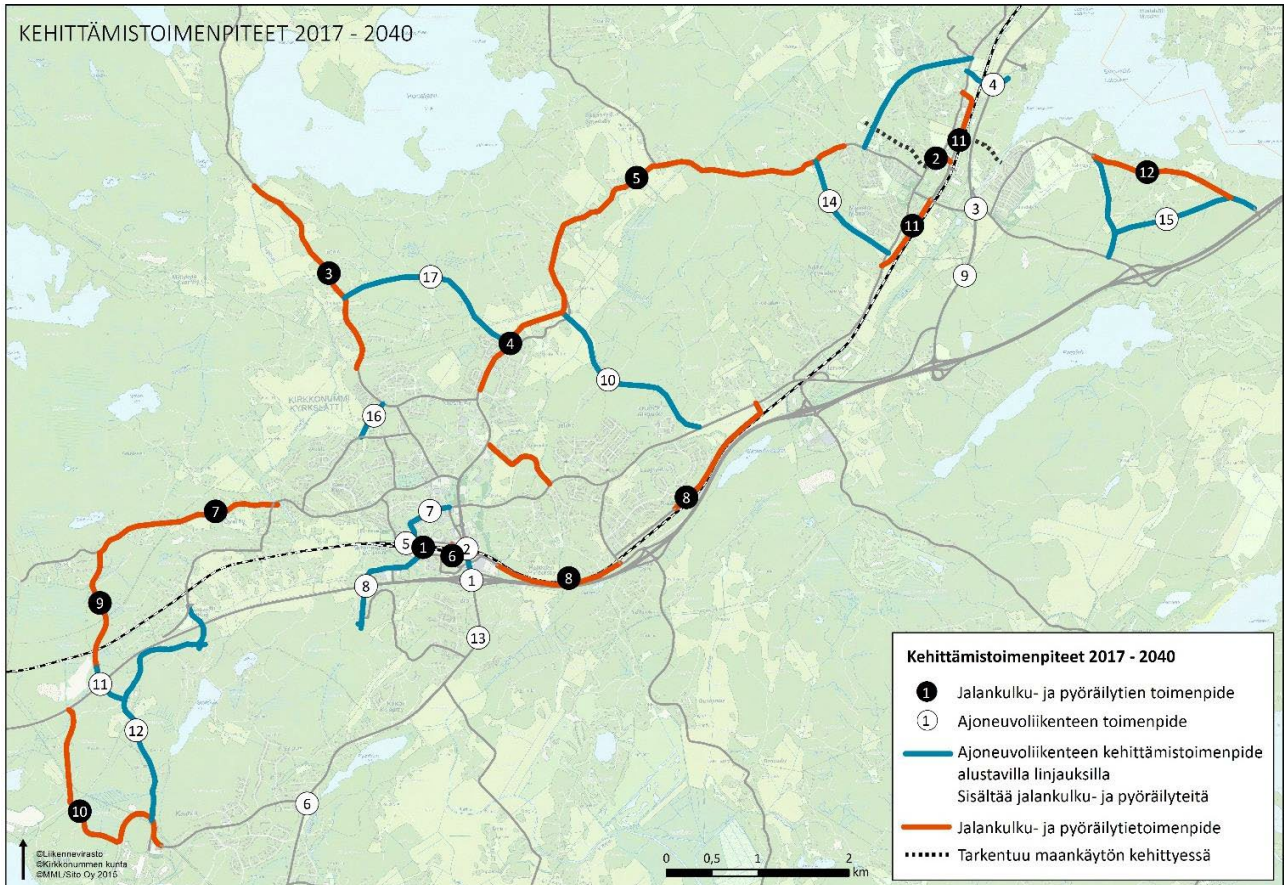
Strömsbyn aluetta Upinniementie molemmin puolin kehitetään teollisuuden (T) ja työpaikkojen (TP) alueena. Alueella on jo tällä hetkellä merkittävä määrä teollisuustontteja, joten työpaikka-alueen keskittäminen teollisuus- ja varastorakennusten alueen läheisyyteen mahdollistaa seudullisen veneilyalan keskittymän muodostumisen. Strömsbyn yritysalueelta mahdollistetaan uusi katuyhteys Jollarantaan, joka puolestaan mahdollistaa venepalvelutoiminnan kehittämisen ja uuden veneiden lasku- ja nostopaikan rakentamisen.

5.1.3 Liikenne

LIIKENNE

Suunnittelualueen ajoneuvoliikenteen pääväylinä säilyvät Upinniementie, Kabanovintie ja Kantvikin keskustassa Sokeritehtaantie. Kantvikin taajaman liikenneverkkoa kehitetään osoittamalla aluevaraukset uusille paikallisesti merkittävälle kokoojakaduille, jotka sijoittuvat uusille asemakaavoitettavaksi osoitetuille alueille. Uusi katuyhteys osoitetaan Sokerimestarintietä Kantvikinrannan ja Prikirannan kautta Upinniementielle. Strömsbyn rantaan, Jollarannan asemakaava-alueelle, osoitetaan kokoojkatu, joka yhdistyy Prikirantaan ja Upinniementielle. Kokoojkatu noudattaa nykyisen tieyhteyden linjausta ja yhdistyy jo rakennettuun katuun Strömsbyn teollisuusalueelle. Muita asemakaava-alueiden sisäisiä yhteyksiä ei ole esitetty osayleiskaavakartalla eikä myöskään haja-asutusalueelle johtavia yksityisiä teitä. Osaa haja-asutusalueelle johtavista teistä käytetään myös ulkoilureittien osina, jolloin em. ulkoilureitti osoittaa myös tieyhteyden sijainnin.

Keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on osoitettu myös suunnittelualueeseen vaikuttavia kehittämistarpeita. Suunnittelualueen sisällä tapahtuvista muutoksista merkittävin on Sokerimestarintien ja Upinniementien liittymän parantaminen, jotta parannettaisiin joukkoliikenteen sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta. Muutos on yhteydessä vahvistettavan joukkoliikennekäytävän liikennöintiin. Kantvikin suunnittelualueen ulkopuolelle on esitetty kehittämistarpeita, jotka vaikuttavat suunnittelualueen liikenneolosuhteisiin. Niistä keskeisin on Kirkkonummensolmun eritasoliittymän parantaminen. Muita ei yhtä kiireellisiä kehittämistoimenpiteitä ovat Upinniementien alkupään leventäminen nelikaistaiseksi sekä vaihtoehtoisen katuyhteyden toteuttamiseen Kantvikin alueelta suoraan kantatielle 51. Tämän yhteyden on tarkoitus toimia erityisesti Kantvikin ja Bätvikin teollisuustoimintojen raskaan liikenteen yhteytenä päätieverkolle. Samalla pohjoispäästään ruuhkautumassa oleva Upinniementie muuttuisi sujuvammaksi ja turvallisemmaksi muulle ajoneuvoliikenteelle sekä Upinniementien suojateiden ylittäminen kävellen ja pyöräillen turvallisemmaksi. Upinniementien vaikutusalueelle on tulossa merkittävä maankäytön kasvua sekä asumisen että työpaikkojen muodossa. Siten vaihtoehtoisen katuyhteyden toteuttaminen kantatielle 51 parantaa kapasiteettia Upinniementiellä, jota tarvitaan myös vahvistuvan joukkoliikennetarjonnan tarpeisiin.



Kuva 13: Ote Sito Oy:n laatimasta Kirkkonummen keskeisen taajamavyöhykkeen liikennejärjestelmä-suunnitelmasta (2016). Kartalla osoitettu ehdotetut kehittämistoimenpiteet, mm. uudet ajoneuvoliikenteen ja jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Kantvikin länsipuolelta kohti Länsiväylää ja sen pohjoispuoleisia alueita.

KÄVELY JA PYÖRÄILY

Kaavakartalla on osoitettu keskustamainen kevyen liikenteen raitti, kevyen liikenteen reittejä ja etupäässä virkistystä palvelevat ulkoilureitit. Reitit poikkeavat toisistaan hierarkkisesti. Keskustaraitti on tarkoitus rakentaa korkealuokkaiseksi rantaraitiksi suoraan meren rantaan ja se kulkee ainoastaan keskustatoimintojen ja kerrostalovaltaisella alueella. Kevyen liikenteen reitit yhdistävät asemakaavoitettavaksi osoitettuja alueita ja niiden suunnittelussa on otettu huomioon suorat ja nopeat yhteydet asuinalueilta keskustatoimintojen palveluiden ääreen sekä bussipysäkeille. Näiden tukena muodostamassa yhtenäistä ja monipuolista reittiverkostoa ovat ulkoilureitit, jotka sekä yhdistelevät kevyen liikenteen reittejä toisiinsa, että muodostavat virkistyskäyttöön soveltuvia lenkkeilyreittejä ja talvella mahdollisesti myös osan laajemmasta latuverkostosta.

JULKINEN LIIKENNE

Alueelle kulkevat bussilinjat ovat sekä nykytilanteessa että tulevaisuudessa merkittävin julkisen liikenteen yhteys Kirkkonummen kuntakeskuksen, Etelä-Espoon ja Helsingin suuntaan. Nykyisin alueelle kulkee useampi HSL:n lähiliikennebussilinja, joiden päätepysäkit sijaitsevat Sokeritehtaalla ja Upinniemen varuskunta-alueella. Kantvikin bussilinjat kulkevat siten, että vaihto junaan Kirkkonummen asemalla on mahdollinen, mikä mahdollistaa vaihdolliset julkisen liikenteen yhteydet Espoon keskuksen ja Helsingin keskustan suuntaan.

Osayleiskaavaratkaisu nojaa vahvasti liikennejärjestelmäsuunnitelmassa esitettyyn vahvistettavaan joukkoliikenteen kehityskäytävään, joka kulkee kuntakeskuksesta Upinniementietä pitkin Kantvikin keskustan ohi

Strömsbynlahdelle Prikirantaan. Toteutuessaan joukkoliikenteen palvelutaso nousee ja ruuhka-aikoina päästään 10 minuutin ja muina aikoina 20 minuutin vuoroväliin. Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa tutkittiin joukkoliikennekäytävän eri päätepestevaihtoehtoja Kantvikin päässä. Kustannustarkastelujen perusteella Kantvikin keskustan ja Prikirannan päätepestevaihtoehtojen välillä ei ole merkittävää kustannuseroa. Kehityskäytävän jatkaminen Jollarantaan asti puolestaan lisää liikennöintikustannuksia merkittävästi. Kustannustarkastelujen perusteella kehityskäytävän päätepestevaihtoehtoksi valittiin Prikiranta, sillä Jollarannan päätepestevaihtoehtoon osalta liikennöintikustannusten lisäys todettiin saavutettaviin hyötyihin nähden liian suureksi. Lisäkustannuksen hyväksyttävyyttä perusteltiin Kantvikin maankäyttöön saatavilla kehitysmahdollisuuksilla ja henkilöautoliikenteeseen kohdistuvan investointitarpeen keventymisellä. Vahvistettavan Tarkemmat suunnitelmat bussiliikenteen linjastosta ja pysäkkien sijoittelusta tehdään osayleiskaavan periaatteiden pohjalta etenevän asemakaavoituksen yhteydessä yhteistyössä liikennettä hoitavan HSL:n kanssa.

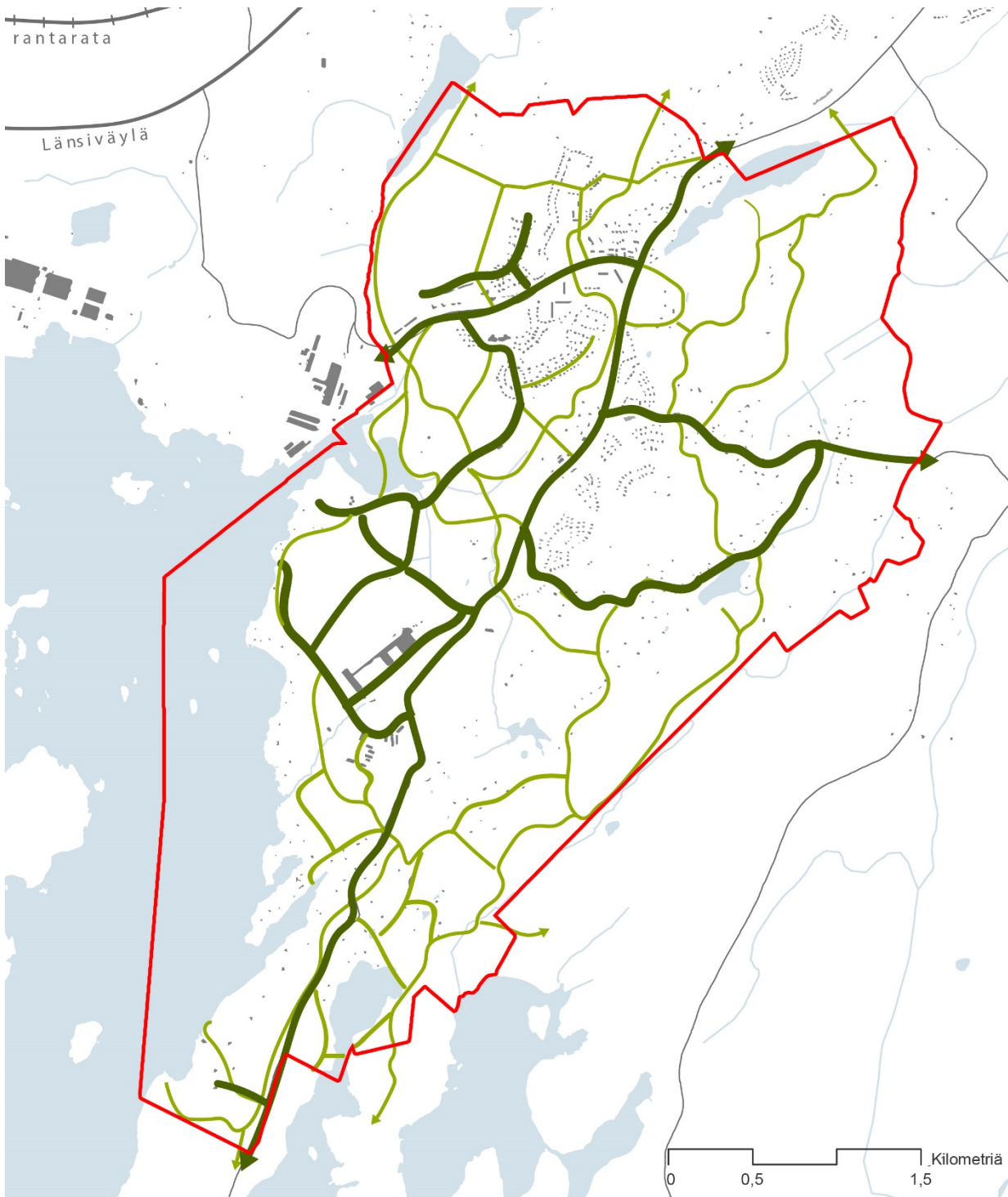
5.1.4 Virkistys- ja ulkoilualueet

Viheralueverkoston tavoitteena on ollut luoda jatkuva asuinalueiden ympärille kietoutuva yhtenäinen verkosto. Kantvikin keskustasta ja kaikilta asuinalueilta on yhteys virkistys- tai metsäalueelle. Myös ulkoilureitistöä on pyritty muodostamaan yhtenäinen kokonaisuus, jossa reitit liittyvät toisiinsa eikä merkittäviä epäjatkuvuuskohdita muodostuisi. Asemakaavoitettaviksi osoitettujen alueiden ympärillä olevan tiiviimmän taajamarakenteen osana oleva viherverkosto on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) näille alueille kohdistuvan suuren käyttäjämäärän ja virkistyskäytön vuoksi. Asemakaavoitettavien alueiden tarvitsemat välittömät virkistysalueet sisältyvät AK-, AP- ja A-aluevarauksiin.

Kaava-alueen pohjois- ja kaakkoisosissa sijaitsevat laajat yhtenäiset metsäalueet palvelevat luonnollisesti myös virkistyskäyttöä. Niille on osoitettu uusia virkistysreittejä, jotka liittyvät virkistysalueilla kulkeviin reitteihin. Virkistysreitit vievät myös rantaan Valkolammella sekä kaava-alueen eteläosan merenrannassa, jonne on osoitettu myös ohjeellinen näköala- ja nuotiopaikka.

Merenrantaan Strömsbyn ja Strömsbynlahden ranta-alueille osayleiskaavassa osoitetaan julkista rantaviivaa (VU, VP ja VL) ja rannassa kulkeva uusi keskustaraitti. Myös järvien rannoille on osoitettu jokamiehenoikuedella saavutettavia metsäalueita (MY ja MU). Näin ollen osayleiskaava parantaa virkistäytymismahdollisuuksia meren äärellä, sillä osayleiskaavan myötä rantaan rakentuu paremmin saavutettavaa julkista tilaa, kuten keskustaraitti, urheilu- ja virkistysalue sekä uimaranta.

Urheilupalveluja (VU) osoitetaan rantaan uimarantaa, lähiliikuntapaikkaa ja veneilytoimintaa varten. Kantvikin keskustan alueella voidaan toteuttaa esimerkiksi pallokenttä.



Kuva 14: Kaaviokartta osayleiskaava-alueen suunnitellusta reittiverkosta. Tumman vihreällä on osoitettu ajoneuvoliikenteen pääyhteydet. Vaalean vihreällä on esitetty jalankulun ja pyöräilyn ulkoilureittiverkosto.

5.1.5 Maa- ja metsätalousalueet

Osayleiskaavan tavoitteena on ollut säilyttää mahdollisimman paljon nykyisin viljelykäytössä olevista maista myös jatkossa viljelykäytössä. Alueella sijaitsevien murroslaaksojen alueella pellot muodostavat maakunnallisesti arvokkaan maisemallisen kokonaisuuden, ja ne on osoitettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi

(MA). Eestinkylän peltoalueen lisäksi MA-merkinnällä on osoitettu myös Strömsby alueella sijaitseva Storängen, joka liittyy Strömsbyn kartanon kulttuuriympäristöön.

Metsätalouden harjoittaminen jatkossakin alueella on myös osayleiskaavan tavoitteena. Ne osat metsäalueista, jotka selkeästi jäävät asutuksen väliin, ja joihin kohdistuu tulevaisuudessa suuri virkistyspaine, osoitetaan VL-alueiksi. Muut metsäalueet on osoitettu M-, MY- tai MU/eko -merkinnöillä. MY- ja MU/eko merkinnöillä pyritään varmistamaan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden luontotyyppien ja toimivien ekologisten yhteyksien säilyminen. Niiden kaavamääräyksissä rajoitetaan mm. avohakkuita ekologisesti merkittävillä alueilla, mutta ne eivät estä metsätalouden harjoittamista.

5.1.6 Suojelu

Osayleiskaavassa on osoitettu alueelle laaditun luontoselvityksen (Luontotieto Keiron Oy 2014) ja aikaisempien tunnistettujen suojeluarvojen perusteella viisi luonnonsuojelualuetta: Strömsbyn Stormossenin alue, Valkolammen alue rantavyöhykkeineen, sarainen ruohokorpi Pilvijärven ja Lillträskin välissä, maakuntakaavassa 2006 suojellun Lillträskin rantasuon suojelualue suojavyöhykkeineen sekä ja Syväjärven suojelualue. Em. alueet on osoitettu suojeltavaksi myös Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa, lukuun ottamatta Stormossenin aluetta. Luonnonsuojelualueiden lisäksi kaavakartalla on osoitettu luo-merkinnällä likipitään kaikki osayleiskaavan luontoselvityksessä havaitut maakunnallisesti tai paikallisesti erittäin arvokkaat luontokohteet. Osa paikallisesti erittäin arvokkaista luontokohteista on osoitettu kaavakartalla osaksi muita aluevarauksia, pääasiassa asumista. Niiden jäämistä rakentamisen alle pyritään välttämään, mutta yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta otollisilla paikoilla, kuten Syväjärven eteläpuolella joukkoliikenteen laukukäytävän vaikutusalueella, näitä kohteita jää jonkin verran rakentamisen alle.

Osayleiskaavassa on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi Kantvikin rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (Stadionark 2015) perusteella suojeluluokkiin 1 ja 2 arvotetut rakennukset, jotka on kaavakartalla merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi (sr). Kaikkia inventoinnissa todettuja kohteita ei ole suojeltu, esimerkiksi rakennusten huonon kunnan vuoksi.

Museoviraston laatimassa Kirkkonummen länsiosan arkeologisessa inventoinnissa (v. 2011) havaitut kiinteät muinaisjäännökset on osoitettu suojeltaviksi ja merkitty kaavakarttaan sm-merkinnällä.

5.1.7 Tekninen huolto

Osayleiskaavasta keskeisimmät osat tullaan asemakaavoittamaan. Katuverkon lisäksi kunta vastaa osayleiskaavan mukaisten virkistysreittien ylläpidosta. Myös niiden toteuttaminen tehdään vaiheittain ja merkittävä osa niistä rakennetaan asemakaavojen toteuttamisen yhteydessä.

Vesihuollon yleissuunnittelu sisältäen hulevesien käsittelyn tehdään osayleiskaavan ehdotusvaiheessa. Kaikille asemakaavoitetuille alueille on järjestettävä kunkin asemakaavan hyväksymisen jälkeen niiden edellyttämä kunnallistekniikka kuten kadut, puisto, hulevesien käsittelymenetelmät ja vesihuolto. Operaattorin huolehtivat aikanaan asemakaavoitettavien alueiden sähköverkon, tietotekniikkayhteyksien ja mahdollisen asuntojen lämmitysjärjestelmän toteuttamisesta. Eri asemakaavoitettavien alueiden toteuttamisjärjestyksestä esitetään ehdotusvaiheessa eri skenaarioita. Tähän liittyy tiiviisti myös kunnallisteknisten verkostojen toteuttamisaiakataulu (mm. kävelyn ja pyöräilyn reitit sekä vesihuoltoverkosto).

5.2 Mitoitus

Kantvikin osayleiskaavassa rakentamisen tehokkuus on jaoteltu viiteen eri vyöhykkeeseen. Vyöhykkeittäisen mallin mitoitusvyöhykkeet perustuvat kestävän yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteisiin sekä

saavutettavuuteen joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen näkökulmasta. Muodostetut vyöhykkeet on kuvattu myöhemmin tässä kappaleessa.

Osayleiskaava-alueelta on analysoitu nykyiset sekä mahdolliset tulevat linja-autoliikenteen reitit ja niiden pysäkkien vaikutusalueet (800 metriä) sekä 3 ja 5 kilometrin kevyen liikenteen yhteydet Kirkkonummen juna-asemalle. Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata mahdollisimman suuri osa rakentamisesta joukkoliikenteen runkoyhteyden vaikutusalueelle, sillä Upinniementie ruuhkautuu ruuhka-aipeiden aikaan, mikäli osaa uusista asukkaista ei saada ohjattua joukkoliikenteen käyttäjiksi. Rakentamisen keskittämisellä pyritään myös edistämään palvelutarjonnan kehittämistä alueelle.

Vyöhykkeiden vertailussa ja asukasmäärien laskennassa on käytetty apuna aluetehokkuuslukuja. Tehokkuusluvulla on osoitettu alueiden maksimiasukasluvut, eivätkä alueet todennäköisesti tule kokonaisuudessaan toteutumaan käytetyillä tehokkuuksilla. Aluetehokkuudet mahdollistavat Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan asukasmäärää korkeamman

Aluetehokkuusluku (e^a) ilmaisee rakennusten kokonaispinta-alan suhteessa maa-alueen pinta-alaan. Tehokkuusluku kuvaa siten kaavoitetun alueen rakentamistiheyttä. Aluetehokkuusluvun avulla voidaan vertailla eri asuinalueiden luonnetta ja rakennetta. Mitä korkeampia rakennuksia ja mitä vähemmän tilaa rakennusten välissä on, sitä suurempi on aluetehokkuus. Asuinalueella on asuinkortteleiden lisäksi mm. myymälöitä, päiväkotia ja kouluja sekä rakentamattomia alueita (mm. tiet ja puistot), jotka vaikuttavat aluetehokkuuteen.

VYÖHYKE 1: KESKUSTAMAINEN ASUMINEN

Keskustamaisen asumisen vyöhyke sijoittuu Kantvikin nykyisen keskustan alueelle ja vahvistettavan joukkoliikennekäytävän vaikutusalueelle. Tällä vyöhykkeellä tavoitteena on tiivis ja kaupunkimainen yhdyskuntarakenne, jossa asuminen ja palvelut sekoittuvat. Keskustamaisen vyöhykkeen ollessa pinta-alaltaan melko pieni, tulee sen olla tehokkuudeltaan selvästi muuta aluetta tiiviimpää, jotta alue erottuisi selvästi muusta ympäröivästä alueesta keskustamaisena. Tämän johdosta aluetehokkuudeksi on käytettävissä olevan tilan ja alueen muihin vyöhykkeisiin suhteutettuna valikoitunut $e^a = 0,4$. Aluetehokkuus on tyypillinen kerrostaloalueelle.

Oletuksena on käytetty, että noin 40% keskustamaisen vyöhykkeen rakentamisesta on muuta kuin asumista (toimitila- ja palvelurakentamista), sillä esimerkiksi alueelle sijoittuvat koulu, päiväkotit sekä urheilutoiminnot ovat suhteellisesti merkittävä osa alueesta sen tiiviin rajauksen vuoksi.

VYÖHYKE 2: KERROSTALOALTAINEN TIIVIS ASUMINEN

Kerrostaloaltainisen tiiviin asumisen vyöhyke sijoittuu keskustamaisen asumisen vyöhykkeen välittömään läheisyyteen ja vahvistettavan joukkoliikennekäytävän vaikutusalueen (säde pysäkkistä max. 800 m) sisälle. Tällä vyöhykkeellä tavoitteena on melko tiivis, pääosin kerrostaloissa ja pienkerrostaloista koostuva yhdyskuntarakenne, jossa sijaitsee pääasiassa asumista. Aluetehokkuuteen lasketaan kuitenkin noin 30% muita toimintoja. Vyöhykkeellä käytetään aluetehokkuutta $e^a=0,3$. Aluetehokkuus on melko alhainen kerrostaloalueelle, vastaten tyypillisen rivitaloalueen aluetehokkuutta. Tähän vyöhykkeeseen kuuluvat myös Jollarannan pienvenesataman lähimmät korttelialueet.

VYÖHYKE 3: PIENTALOALTAINEN TIIVISTETTÄVÄ TAI UUSI ASUMINEN

Pientalovaltaisen tiivistettävän asumisen vyöhyke sijoittuu tulevan joukkoliikennekäytävän vaikutusalueelle ja ulottuu enimmillään noin 2 km säteelle ja katuverkkoa pitkin noin 3 kilometrin etäisyydelle Kantvikin keskustatoimintojen alueesta. Tällä vyöhykkeellä tavoitteena on melko tiivis, pientalojen, rivitalojen, kaupunkitalojen ja osin erillispientalojen vyöhyke. Aluetehokkuutta laskee pientaloalueille tyypillinen väljä asumisympäristö ja alueen sisällä sijaitsevat viheralueet. Yleinen pientaloalueilla käytettävä aluetehokkuusluku on 0,1, mutta koska osayleiskaavakartalla osoitettu pientaloalue on laaja ja se pitää sisällään suuria viheralueita, on tässä laskennassa käytetty tehokkuuslukua 0,05.

VYÖHYKE 4: PIENTALOVALTAINEN ASUMINEN

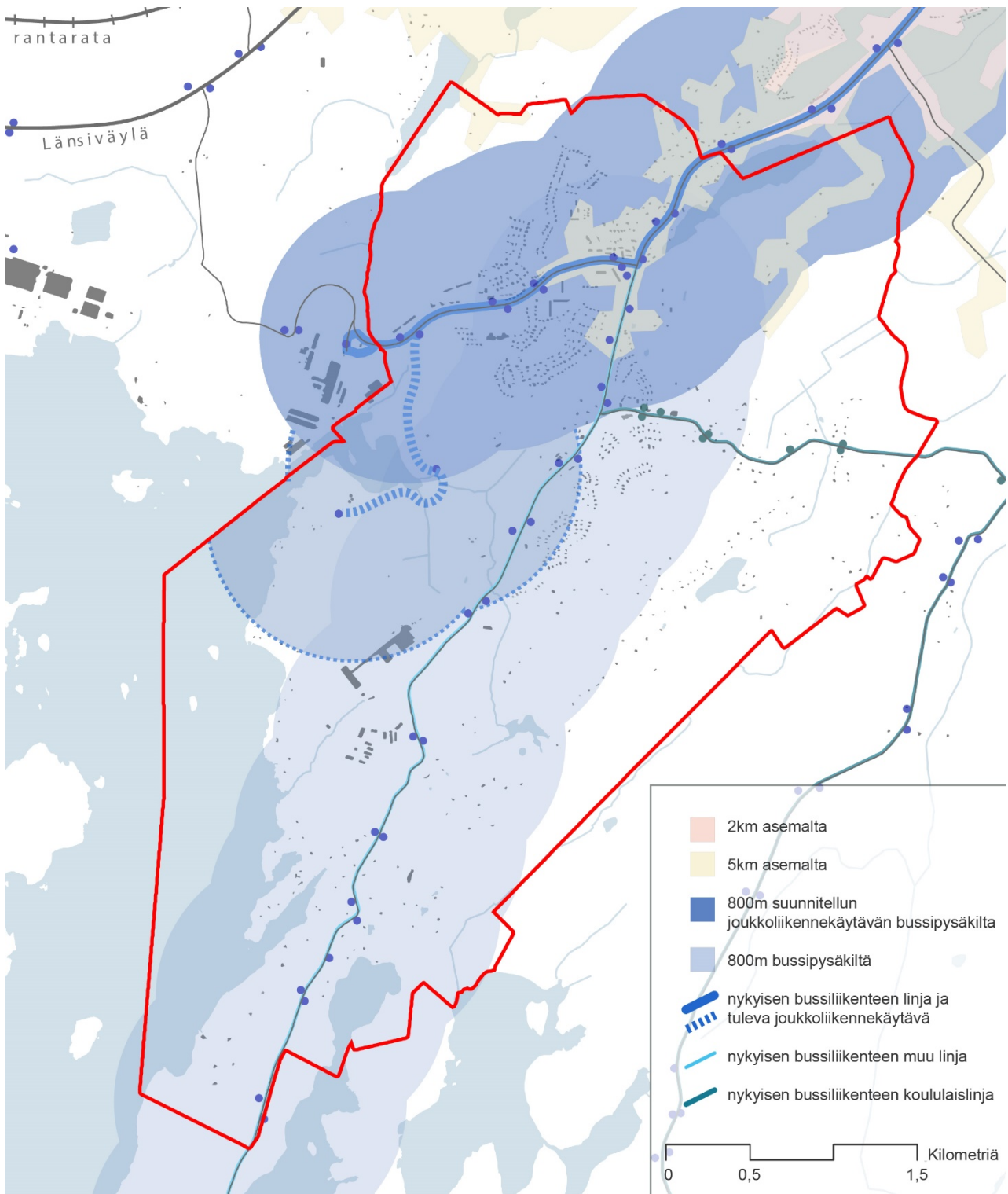
Pientalovaltaisen asumisen vyöhyke sisältää lähiaikoina (2000-luvulla) asemakaavoitetut Sepänkannaksen alueet Upinniementien itäpuolella. Alue sijoittuu suurimmaksi osaksi palvelutasoltaan suunniteltua runkolinjaa heikomman joukkoliikennelinjan vaikutusalueelle. Sijainnista, joukkoliikenteen palvelutasosta ja pientaloalueelle tyypillisestä aluetehokkuudesta johtuen vyöhykkeelle ei osoiteta tiivistämistä. Alue sijoittuu katuverkkoa pitkin noin 1,5–3 km etäisyydelle Kantvikin keskustatoimintojen alueesta ja 5 – 6,5 km etäisyydelle Kirkkonummen asemasta ja palveluista.

VYÖHYKE 5: HAJA-ASUMINEN

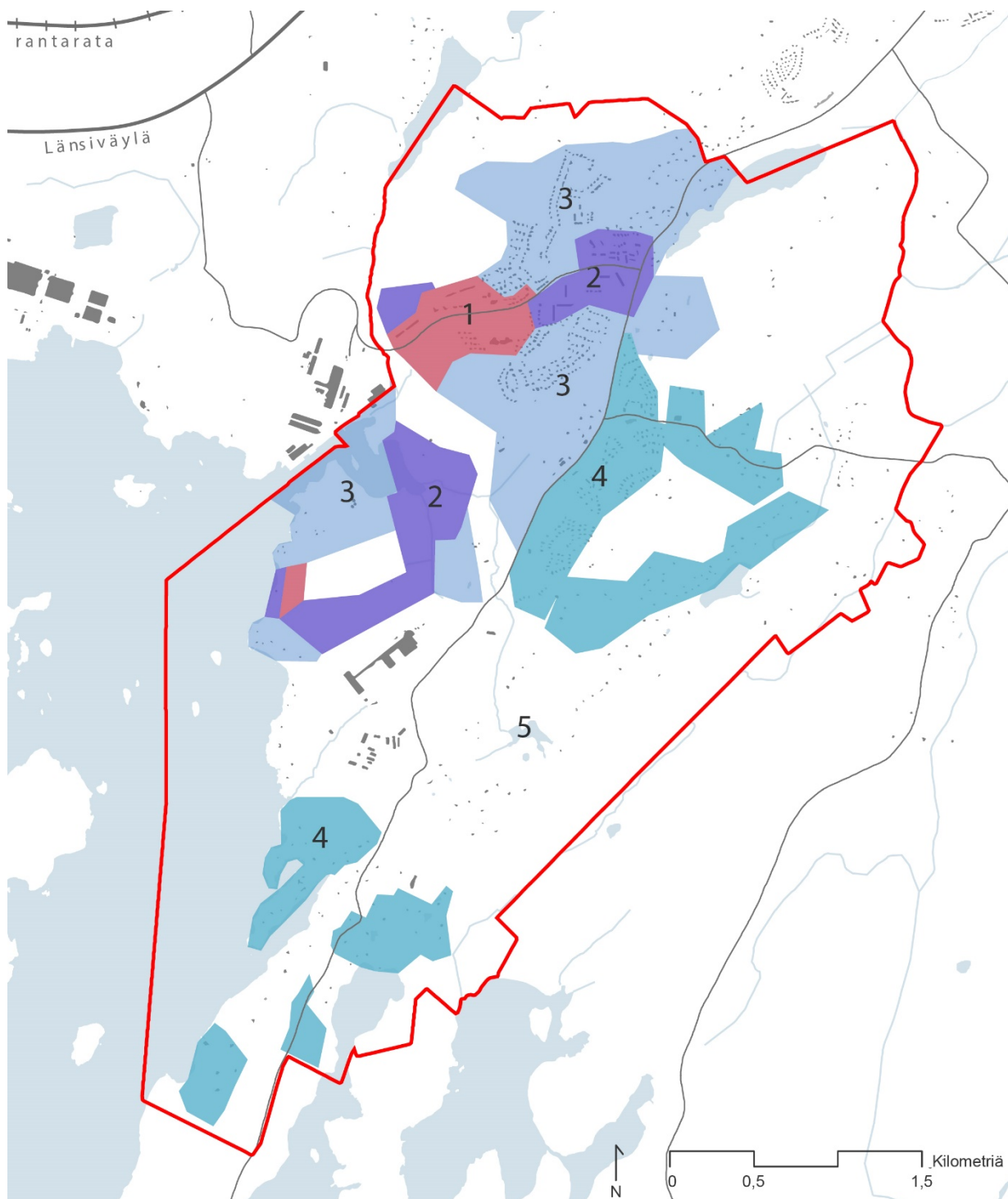
Haja-asumisen vyöhyke sijaitsee edellä kuvattujen vyöhykkeiden ulkopuolella. Haja-asutusalueella tavoitteena on maaseutumaisen ympäristön ja kulttuurimaisemakohteissa huvilaympäristön säilyttäminen.

Haja-asutusalueella ei ole käytetty aluetehokkuuslukua, koska sille ei ole osoitettu asemakaavoitettavia alueita; vain kantatilalaskelman mukaiset rakennuskelpoiset rakennuspaikat. Niitä laskennallisia rakennuspaikkoja, mitä ei olla pystytty osoittamaan asemakaavoitettaville alueille, on sijoitettu haja-asutusalueelle AO/nro –merkinnällä, jossa merkinnän perässä oleva numero osoittaa rakennuspaikkojen lukumäärän.

Haja-asutusalueella on kaavakartassa osoitettu yhteensä 170 erillispientalojen (AO/X) rakennuspaikkaa, joista rakentamattomia on noin 50 (tilanne vuonna 2021). Loma-asuntoalueille (RA) on osoitettu 22 laskennallista rakennuspaikkaa, joista rakentamattomia on alle kymmenen (v. 2021). Haja-asutusalueella asuu tällä hetkellä noin 600 asukasta ja kaikkien rakennuspaikkojen rakentuessa asukasmäärä kasvaisi muutamalla sadalla riippuen asuntokunnan koosta.



Kuva 15: Analyysikartta saavutettavuudesta ja nykyisestä ja tulevasta julkisesta liikenteestä. Saavutettavuutta on käytetty yhtenä osayleiskaavan valmisteluaineiston mitoitusperiaatteista.



Kuva 16: Havainnollistava kartta osayleiskaavan valmisteluaineiston kaavakartalla käytetyistä neljästä eri tehokkuusvyöhykkeestä.

5.3 Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset

Osayleiskaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset ilmenevät selostuksen liitteistä 1 ja 2.

5.4 Vertailu voimassa olevaan yleiskaavaan

Kirkkonummen yleiskaavaan 2020 verrattuna osayleiskaava laajentaa keskustatoimintojen aluetta yhdistämällä yleiskaavan kaksi keskustatoimintojen aluetta toisiinsa. Keskustatoimintojen alueen jatkeeksi osoitetaan asuinkerrostaloalueita (AK); nämä alueet ovat voimassa olevassa yleiskaavassa pääosin AK- tai asuinrakennusten alueita (A), mutta osittain myös asuinpientalojen alueita (AP), yritystoiminnan alueita (PT) ja lähivirkistysalueita (VL). Verrattuna yleiskaavaan osayleiskaava tehostaa maankäyttöä yhdyskuntarakenteellisesti tarkkaan harkituissa kohdissa Kantvikin taajaman keskeisimmillä alueilla.

Osayleiskaava täsmentää AP- ja A –alueiden sijaintia ottaen paremmin huomioon alueelle sijaitsevia luontoarvoja sekä ekologisten yhteyksien tilatarpeita. Yhdyskuntarakenteen suunnitteluperiaatteet ovat parissa vuosikymmenessä kehittyneet ja tietoisuus autoriippuvaisten asuinalueiden haitoista ja kustannuksista lisääntynyt. Tämä on osaltaan vaikuttanut A- ja AP-alueiden rajausten täsmentämiseen. Uusia A- ja AP-alueita osoitetaan VL-alueiden tilalle Strömsbyn rantaan Jollarannan asemakaava-alueelle. Osa AP-alueista on osoitettu osayleiskaavassa A-alueiksi sallien monipuolisemman ja asemakaavoituksen yhteydessä tarkemmin tutkittavan tarkoituksenmukaisen rakennuskannan muodostumisen.

Osayleiskaavassa taajaman reuna-alueilla sijaitsevat erillispientalojen alueet (AO/X) ovat voimassa olevassa yleiskaavassa pääosin maaseutumaisia asuntoalueita (A-1) tai maa- ja metsätalousalueita (M). Osayleiskaavan erillispientalojen alueet (AO/X) ovat kuitenkin joko olemassa olevan tilanteen toteavia tai yleiskaavan rakentamattomien laskennallisten rakennuspaikkojen todentamista ja rakentamisen sijoittumisen ohjaamista. Näin ollen yleiskaavaan verrattuna nämä alueet eivät varsinaisesti tuo lisää rakentamista.

Osayleiskaavassa osoitetaan yleiskaavaan verrattuna aluevaraukset asumisen ja viherväestön osalta tarkemmin. Viherrakenne noudattaa pääpiirteissään yleiskaavan viherrakennetta. Kenties merkittävämpänä erona on yleiskaavassa virkistysalueeksi merkittyjen ranta-alueiden osoittaminen osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi Jollarannan ja Kantvikinrannan asemakaavahankkeiden myötä. Vaikka em. alueet ovat yleiskaavassa olleet virkistysalueita, ei merenranta ole todellisuudessa ollut saavutettavissa Strömsbyn alueella rantaan rakentuneiden kiinteistöiden ja Kantvikinrannan alueella vaikeakulkuisen maaston vuoksi. Vaikka virkistysalueen määrä em. alueilla hieman pienenee, alueiden asemakaavoituksen yhteydessä rakentuu paremmin saavutettavia julkisia ja virkistykseen tarkoitettuja alueita merenrantaan.

5.5 Vertailu voimassa oleviin asemakaavoihin

Osayleiskaavan alueella sijaitsevien asemakaavojen maankäyttö ei varsinaisesti muutu osayleiskaavan hyväksymisen myötä, mutta se mahdollistaa ja tulee pitkällä aikavälillä todennäköisesti johtamaan asemakaavamuutoksiin erityisesti Kantvikin keskustan alueella Sokerimestarintien varrella, sillä osayleiskaavan tavoitevuosi on 2040. Asemakaavamuutoksien tavoitteena on täydentää ja tiivistää kaupunkirakennetta sekä joissain tapauksissa korvata olemassa olevia rakennuksia tehokkaammalla rakentamisella, kun rakennusten elinkaari päättyy.

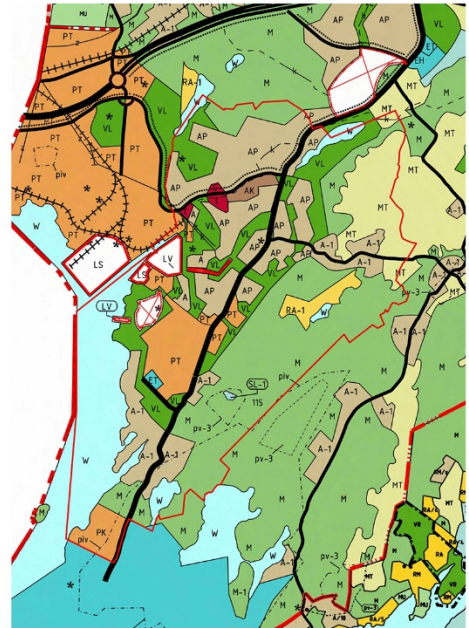
5.6 Vertailu kehityskuviin

Osayleiskaava on laadittu kunnassa hyväksytyjen kehityskuvien periaatteiden mukaisesti. Kirkkonummen maankäytön kehityskuvassa 2040 Kantvik osoitetaan lähipalvelukeskuksena, mikä tukee osayleiskaavassa osoitettua keskustatoimintojen alueen vahvistamista laajentamalla sen kokoa. Kehityskuvan väestöennuste Kantvikille on ollut lähtökohtana osayleiskaavan mitoitukselle, jota on päivitetty liikennejärjestelmäsuunnitelmasta saatujen tietojen perusteella kestävän yhdyskuntarakenteen mahdollistamiseksi.

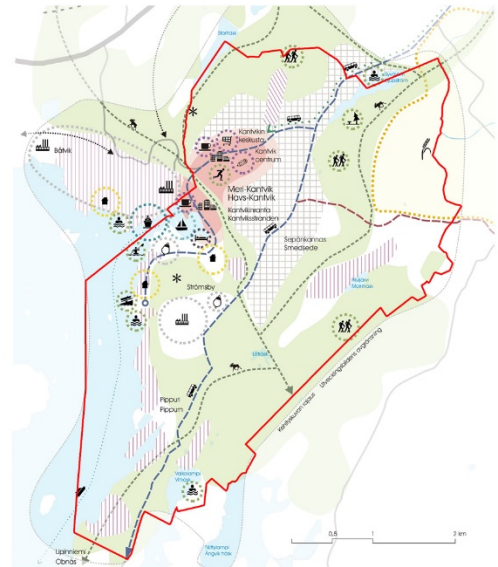
Kantvikin kehityskuvan 2040 (v. 2016) karttaesityksessä tutkittiin alustavasti erilaisia asumisen vyöhykkeitä osoittamalla keskusta-alue, kerrostalovaltainen alue, olemassa oleva ja tiivistävä asuinalue sekä uudet asuinalueet. Osayleiskaavassa käytetyt vyöhykkeet pohjautuvat näihin ja kehityskuvan jälkeen valmistuneen liikennejärjestelmäsuunnitelman tarkentaviin tietoihin. Kehityskuvakartalla osoitettiin myös ne uudet kaavoitusohjelman mukaiset asuinalueet, jotka osayleiskaavassakin on osoitettu. Kehityskuvan karttaesityksestä ilmenee

viherrakenteen runko ja tärkeimmät ekologiset yhteydet ja virkistysreitit. Näille on osayleiskaavassa osoitettu tarkemmat sijainnit ja ne on osoitettu paikoittain hieman laajempina kuin kehityskuvakartalla. Kehityskuvassa osoitetut uudet liikenneyhteystarpeet on niin ikään huomioitu osayleiskaavan ratkaisussa.

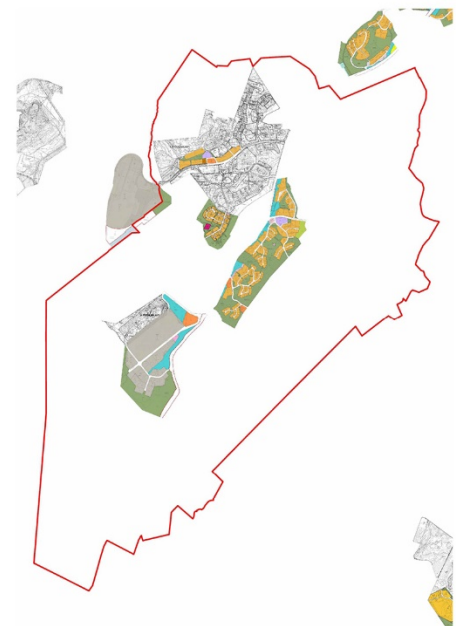
Kuva 17: Osayleiskaavarajaus koko kunnan yleiskaavakartalla



Kuva 18: Osayleiskaavarajaus Kantvikin kehityskuvan 2040 kartalla



Kuva 19: Osayleiskaavarajaus ajantasa-asemakaavojen yhdistelmäkartalla



6 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arviointi MRA 1 § mukaisesti:

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

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Kantvikin osayleiskaava edistää kunnan ja Kantvikin asuntotuotantomahdollisuuksia täydentämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Osayleiskaava mahdollistaa nykyiseen asukasmäärään suhteutettuna noin kaksinkertaisen määrä uusia asukkaita asemakaavoitettavaksi osoitettaville alueille. Kaava mahdollistaa myös monipuolisesti erilaisia asumistypologioita suunnittelualueelle sijoittuvista keskustamaisista asumismahdollisuuksista kelluvaan asuinalueeseen sekä maaseutumaiseen asumiseen. Näin asumistarpeiden muutoksiin ja elinkaariasumisen mahdollistamiseen pystytään varautumaan alueen asemakaavoituksessa. Keskustatoimintojen alueelle voidaan sijoittaa myös uusia työpaikkoja. Lisääntyvä asukasmäärä mahdollistaa Kantvikin alueella paremmat palvelut ja korkealaatuisemman kaupunkiympäristön myös nykyisille asukkaille. Koska keskustatoimintojen kaavamerkintä sallii alueelle hyvin monenlaista toimintaa, mahdollistaa se erilaisten toimintojen kuten asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittumisen. Toimintojen sekoittuneisuus edistää myös turvallisen, palveluiltaan monipuolisen ja kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisen merellisen paikalliskeskuksen syntymiseen.

Osayleiskaavan mahdollistamat maankäytön muutosten vaikutukset elinympäristöön ovat paikoitellen suuria, mutta ne monipuolistavat alueen palvelu- ja asuntotarjontaa, mikä lisää asukkaiden valinnan mahdollisuuksia. Osa kehittyvistä alueista eheytyy täydennysrakentamisen ansiosta ja osalle alueista toteutetaan uutta rakentamista, mikä voi nykyisen asukkaan näkökulmasta riippuen olla hyvä tai huono asia. Osayleiskaavan mukaiset hoidetut virkistysalueet koetaan tavallisesti myönteisenä muutoksena, vaikka toisinaan täydennysrakentaminen voi nakertaa virkistysalueiksi koettuja alueita. Myös asukkaiden pääsy meren äärelle helpottuu ranta-alueiden kehittämisen ja niiden saavutettavuuden parantamisen myötä.

Lisääntyvällä asukasmäärällä on todennäköisesti positiivinen vaikutus Kantvikin alueen palvelutarjontaan pirstaen paikallistaloutta. Vuonna 2021 taajaman palvelutarjonta on laadullisesti tyydyttävä ja alueelta löytyvät välttämättömät lähipalvelut; alakoulu, päiväkodit ja päivittäistavarakauppa. Asukasmäärän kaksikertaistuminen lisää paineita niin julkisten kuin kaupallistenkin palveluiden monipuolistumiseen, kehittymiseen ja syntymiseen. Esimerkiksi osayleiskaavan asukasmäärä luo edellytykset toiselle elintarvikemyymälälle. Lähipalveluiden lisääntymisellä on positiivinen vaikutus ihmisten elinympäristöön; ne vähentävät välttämättömän liikkumisen tarvetta sekä lisäävät aktiivista kanssakäymistä ja tuovat elävyyttä alueelle. Jollarannan ja Strömsbynlahden alueille on mahdollista pienvenesataman ja vierasvenesataman yhteyteen kehittää veneilytoimintaan liittyviä oheispalveluja; esim. ravintoloita, sesonkiin painottuvia pop-up -liikkeitä sekä veneilyyn liittyvää vähittäiskauppaa.

Asukasluvun kasvun myötä myös joukkoliikenteen palvelutasoa tullaan parantamaan. Osayleiskaavan maankäytön toteuttaminen johtaa ennen pitkään tilanteeseen, jossa yhä useamman asukkaan lähellä kulkee palvelutasoltaan houkutteleva bussivuoro. Näin voidaan edistää mm. autottoman asumisen tavoitetta ja yhä useampi ikäihminen pääsee toimivan joukkoliikenteen piiriin.

Monipuolistuvien palveluiden lisäksi myös työpaikkojen määrän kasvu mahdollistetaan osayleiskaavassa. Alueella sijaitsevan teollisuuden toimintamahdollisuuksia tuetaan mahdollistamalla teollisuuteen ja veneilyyn keskittyvän seudullisen palvelukeskittymän kehittyminen.

Lisääntyvä asukasmäärä lisää luonnollisesti ajoneuvoliikennemääriä, minkä johdosta pääkatujen liikenne ja liikenteen aiheuttama melu kasvaa. Liikenteen aiheuttamat haitalliset meluvaikutukset eivät ennusteiden mukaan kuitenkaan kohoa liian suuriksi. Melun suojausten tarve tutkitaan aina asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella nykyisin kulkevan raskaan liikenteen määrä todennäköisesti vähenee, kun vaihtoehtoinen yhteys ja liittymä kantatie 51:lle saadaan toteutettua suunnittelualueen viereiseltä Kantvikin teollisuusalueelta.

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

Osayleiskaavan toteutumisen vaikutukset maa- ja kallioperään ovat paikallisia ja liittyvät asemakaavoitettavien alueiden rakentamiseen. Rakentamisen seurauksena joudutaan paikoin tekemään louhintoja, täyttöjä sekä massanvaihtoja. Koska kokonaan uusien alueiden yksityiskohtaisempi suunnittelu toteutetaan laatimalla asemakaava, ei osayleiskaavan kautta voida asettaa kovin tarkkoja määräyksiä alueen tavoiteasettelulle eikä toteuttamistavalle. Jollarannan pienvenesataman edellyttämä aallonmurtaja ja laituri rakenteet edellyttävät Vesilain mukaista lupaa. Sijoittamalla kyseinen toiminta Jollarannan -alueen rantaan ei toimintaa varten tarvitse suorittaa ruoppauksia.

Osayleiskaavan maankäytöllä ei ole merkittäviä vaikutuksia suunnittelualueen pohja- tai hulevesiin, sillä Kirkkonummen kunnan omaksumien toimintatapojen mukaisesti asemakaavojen määräykset ovat riittävän tiukat turvaten esimerkiksi pohjavesialueen säilymisen ja hulevesien asianmukaisen käsittelyn. Lisäksi asemakaavojen määräykset kehittyvät mm. lainsäädännön edellytysten mukaisesti. Osayleiskaavan ehdotusvaiheessa laaditaan hulevesiselvitys, joka antaa tarkempaa tietoa vaikutuksista hulevesiin ja niiden tarkemmasta käsittelystä alueella.

Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon liittyvät osayleiskaavan alueella lähinnä uudisrakentamiseen, liikenneväylien rakentamiseen, lisääntyvään liikenteeseen ja sen päästöihin sekä lämmitykseen. Kaikki uudisrakentaminen aiheuttaa ilmastopäästöjä, mutta pitkällä aikavälillä kaavaratkaisulla pyritään minimoimaan ilmastopäästöjä käytetyn pinta-alan suhteen keskitetyllä ja joukkoliikenteeseen nojaavalla yhdyskuntarakenteella. Myös mahdollistamalla palvelutarjonnan ja työpaikkojen muodostumisen asukkaiden lähelle pyritään vähentämään asukkaiden liikennesuoritetta. Osayleiskaavan tuottamiin ilmastovaikutuksiin vaikuttaa oleellisesti liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittaminen, joten osayleiskaavan maankäyttövyöhykkeet on suunniteltu edistämään joukkoliikenteen palvelutason noston mahdollisuuksia ja siten maankäyttöratkaisu tukeutuu vahvasti joukkoliikenteeseen. Mikäli joukkoliikenteen kulutapaosuus jää vähäiseksi ja suurin osa liikenteestä perustuu yksityisautoiluun, muodostuvat kaavan aiheuttamat ilmastovaikutukset huomattavasti aiottuja suuremmiksi. Edellyttämällä, että merkittävä osa uudisrakentamisesta toteutetaan massiivipuorakentein voidaan aikaansaada ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta suotuisia vaikutuksia.

Kantvikin kehityskuvassa esitettiin mahdollisuutena lähienergian tuottaminen merenpohjan sedimenteistä ja teollisuuden hukkalämpöä hyödyntämällä. Kantvikin keskustaan tulee kaukolämpöverkko. Alueella toimiva kaukolämpöyhtiö on avannut verkkonsa kolmansille osapuolille 2013 ja käynyt keskusteluja Saint Gobain Rakennustuotteet Oy:n ja Suomen Sokeri Oy:n kanssa heidän hukkalämpöjen siirtämisestä kaukolämpöverkoon. Toteutuessaan tästä tulisi merkittävä kaukolämmön lähde Kirkkonummella. Kaukolämmön hankinnalla on merkittävä vaikutus siihen, kuinka paljon Kirkkonummella käytetyn energian tuotannosta syntyy päästöjä. Osayleiskaava sallii yhdyskuntateknisen huollon toteuttamisen korttelialueille, mikä mahdollistaa sedimenttilämmön ja teollisuuden hukkalämmön tarvitseman sekä myös aurinko- ja pienimittakaavaisen tuulienergian tarvitseman infrastruktuurin rakentamisen.

6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu ekologinen yhteystarve on otettu huomioon osayleiskaavan maankäytössä. Ekologisten yhteyksien sijainti on tarkentunut osayleiskaavaa varten laaditussa selvityksessä (Luontotieto Keiron Oy 2014). Ekologisten yhteystarpeiden edellyttämät tilatarpeet on mahdollisuuksien mukaan esitetty kaavakartalla riittävän levyisinä. Paikoitellen nykyisten pullonkaulojen kohdilla ekologisten yhteyksien leveys on kapeampi, mutta kapeikot on pyritty pitämään mahdollisimman lyhyinä nykyisen ja uuden maankäytön mahdollistamissa puitteissa. Seudullisten yhteyksien toimivuuden varmistamiseksi on varattu riittävän laajat rakentamattomat alueet. Alueella on osoitettu kaksi toisiaan täydentävää seudullista ekologista yhteyttä, mikä parantaa pullonkaulakohdista huolimatta alueen ekologisen verkoston toimintaedellytyksiä säilyttäen ja ylläpitäen luonnon monimuotoisuutta.

Luonnon arvokohteet kasvi- ja eläinlajeineen säilyvät pääosin sijoittuen osayleiskaavakartan maa- ja metsätalousalueille (MY, MU/eko), luonnessuojelualueille (SL) ja virkistysalueille (VL). Osayleiskaavan mahdollistamalla rakentamisella on kuitenkin vaikutusta myös luonnon arvokohteisiin, sillä reunavaikutus ulottuu myös niihin. Reunavaikutuksen (50 - 100 m) johdosta kohteiden olosuhteet ja lajisto muuttuvat. Reunavaikutus voi toisaalta ilmetä positiivisesti lajirunsauden kasvuna, mutta toisaalta se voi kaventaa suojeltavien lajien elinmahdollisuuksia ja heikentää ekologisten yhteyksien toimivuutta pienillä suojelualueilla.

Osayleiskaavan ja sen toteutumisen vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen, luonnon arvokohteisiin sekä kasvi- ja eläinlajeihin saattavat olla paikallisesti tarkasteltuna merkittäviä mm. uuden rakentamisen ja sen reunavaikutuksen vuoksi. Osayleiskaavan myönteinen vaikutus luonnon monimuotoisuuteen on merkittävien luontokohteiden säilyttämisen ja suojelun lisäksi ekologisten yhteyksien turvaaminen ja osoittaminen yleiskaavatasolla.

Osayleiskaavalla ei ole vaikutuksia luonnonvaroihin.

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

Osayleiskaava eheyttää Kantvikin taajaman alue- ja yhdyskuntarakennetta tiivistäen nykyistä taajamaa ja mahdollistaen sinne merkittävän määrän uutta rakentamista. Kantvikin taajama on jatkumoa Kirkkonummen keskeiseen radanvarren taajamavyöhykkeeseen Kantvikin osaksi laajempaa ylikunnallista aluerakennetta. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on sekä kaavataloudellisesti että kestävän kehityksen näkökulmasta kannattavaa.

Osayleiskaavan mahdollistaman yritystoiminnan taloudellisia vaikutuksia esimerkiksi kunnan verokertymään on vaikea arvioida, mutta kaava mahdollistaa uusien työpaikkojen ja palvelujen sijoittumisen alueelle. Kantvikin taajamaan muuttavien uusien asukkaiden myötä kunnan ostovoima kasvaa ja yleinen toimeliaisuus lisääntyy vahvistaen paikallisekonomiaa.

Mikäli Kantvikin taajaman asukasmäärä lisääntyy osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, kasvavat myös liikennemäärät. Liikennemäärien kasvua on tarkasteltu liikennejärjestelmäsuunnitelman yhteydessä eri maankäytöskenaarioilla. Näiden liikennemäärätarkastelujen perusteella osayleiskaavan maankäyttöratkaisu nojaa vahvasti liikennejärjestelmäsuunnitelmassa esitettyyn vahvistettavaan joukkoliikenteen kehityskäytävään. Lisäksi väestö- ja liikennemäärän kasvu jakautunee verraten tasaisesti 20 vuoden jaksolle. Tämä kuitenkin saattaa aiheuttaa liikennejärjestelmäsuunnitelman ennusteen mukaan vuoden 2040 jälkeen tilanteen, jossa lisääntyvän ajoneuvoliikenne tarvitsee lisäkaistoja Upinniementien alkupäähän.

Osayleiskaavan keskeisen periaatteen mukaisesti suurin osa uudesta rakentamisesta vahvistettavan joukkoliikennekäytävän vaikutusalueelle, mikä tekee joukkoliikenteen käyttämisestä entistä houkuttelevampaa.

Maankäytön tavoitteena on myös kävelyn- ja pyöräilyn yhteyksien parantaminen, jotta entistä suurempi osa päivittäisistä matkoista pystyttäisiin hoitamaan kävellen tai pyöräillen. Upinniementien varrelle suunnitellaan ”helminauhaisesti” asemakaavoitettavien alueiden sarja, jossa on kaavataloudellisesti ja liikenteellisesti järkevintä sijoittaa uudis- ja täydennysrakentamista.

Osayleiskaavan korttelialueille sallitut yhdyskuntateknisen huollon alueet mahdollistavat edellisessä kappaleessa käsiteltyjen uudenlaisten energiatuotantotapojen hyödyntämisen, kuten pienimittakaavainen aurinko- ja tuulivoima, mutta myös alueen oloista mahdollistuvat merenpohjan sedimenteistä ja kallioperästä kerättävän lämpöenergian sekä teollisuuden hukkalämmön talteenotto. Uudenmaan liiton tilaaman selvityksen mukaan alueen kallioperää voidaan hyödyntää termisen energian lähteenä (normaalialueen maalämpöä syvemmillä).

Alueella on tällä hetkellä teollisuutta ja satamatoimintaa, jonka säilyminen alueella mahdollistetaan osayleiskaavalla. Ne voivat aiheuttaa uusille asuinalueille jonkin verran häiriötä. Nykyisellään sataman hiili- ja kipsikuljetuksista ja lastaus- ja purkutoiminnasta aiheutuva hiilipöly on aiheuttanut valituksia. Pöly on kuitenkin hiukaskooltaan niin suurta, ettei se aiheuta terveydelle vaaraa, vaan haitta on lähinnä esteettinen. Aiheeseen liittyen on laadittu useita selvityksiä, joiden mukaan toimintojen yhteensovittamisessa ei ole merkittäviä ongelmia. Sataman ja tehtaiden toimintaa säätelee myös ympäristölupa, jonka edellytysten toteutuminen varmistaa, ettei toiminnasta koidu terveydellistä haittaa. Hiilikuljetusten määrä tulee lähivuosina vähenemään merkittävästi uusiutuvien energiamuotojen edistämisen ja maakaasuun siirtymisen vuoksi. Sataman kivihiilikuljetukset loppunevat 2020-luvun aikana. Tällöin myös hiilipölyn aiheuttama haitta poistuu. Viime vuosina lähialueelle on hakeutunut kiertotaloutta harjoittavia tuotannon- ja varastoinnin yrityksiä. Myös tätä yritystoimintaa on säädelty ympäristönsuojelulaissa.

6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Osayleiskaavan tavoitteena on vaikuttaa myönteisesti Kantvikin taajaman kaupunkikuvaan muodostaen alueelle selkeän keskustatoimintojen alueen ja korostaen alueen sijaintia meren läheisyydessä. Tavoitteena on tiivistää nyt melko hajanaista ja väljää yhdyskuntarakennetta tuoden lisää asukkaita, palveluita ja työpaikkoja alueelle. Osayleiskaava mahdollistaa keskeisimmillä sijainneilla suurehkon määrän uutta asumista ja rakentamista, joten tämä muuttaa kaupunkikuvaa ja maisemaa.

Muutokset tutussa maisemassa nykyisen taajaman ulkopuolella pyritään pitämään mahdollisimman pieninä. Tärkeimmät maisemalinjat, kuten Eestinkylän murroslaakson peltoaukeat, Hemvikenin vanha merenlahti sekä Pippurin merenrantamaisemat säilyvät kaavassa lähes nykytilassaan. Maisemallisesti arvokkaat peltomaisemat määrätään kaavassa säilyttämään avoimina. Suurmaiseman kannalta merkittävät metsäiset lakialueet on säilytetty rakentamattomina ja ne on osoitettu osaksi viheralueverkostoa. Jollarannan alue pienvenesatami-
neen Kasabergetin länsipuolella tulee muuttamaan alueen maisemakuvaa merenlahdelta käsin katsottuna. Alue sijaitsee olevan liikennöidyn laivaväylän varrella, eikä ne nouse maisemassa kilpailemaan Kasabergetin kukkulan kanssa.

Merenrannan maisema muuttuu merkittävästi Strömsbylnlahden ympäristössä pienvenesatamatoiminnan laajentuessa ja ympäröivien alueiden muuttuessa Kantvikinrannan ja Prikirannan asuinalueiksi. Alue muuttuu ruovikoituneesta ja umpeenkasvaneesta lahdenpoukamasta ruopatuksi ja ilmeeltään rakennetummaksi rantavyöhykkeeksi, jossa ranta on osoitettu yleiseen käyttöön. Rantaviivaa myös muokataan alueen eteläreunassa em. alueiden rakentamisen seurauksena.

Metsäisille alueille osoitetaan jonkin verran lisärakentamista. Suuri osa tästä on täydennysrakentamista, eikä suuresti muuta maisemaa, mutta mm. Syväjärven eteläpuolelle ja Rånäsin kukkulan meren puolelle osoitettavat kokonaan uudet asuinalueet muuttavat metsämaisemia pysyvästi.

Merkittävä osa inventoiduista rakennetun kulttuuriympäristön suojeluarvoja sisältävistä kohteista osoitetaan osayleiskaavassa suojeltaviksi ja niiden asema säilyy maisemassa. Kulttuuriympäristön aluekokonaisuudet osoitetaan säilytettäväksi. Kulttuuriympäristökohteiden ja suojelurakennusten lähiympäristöön kuitenkin tulee

Kantvikin osayleiskaava

paikoin runsaastikin lisärakentamista, kuten esimerkiksi Strömsbyn rannassa Jollarannan asemakaava-alueella. Uusi rakentaminen muuttaa aina ympäristöä, mutta osayleiskaavan sijaan uudisrakentamisen sopeuttaminen taajama-alueilla ratkaistaan laadittaessa alueille asemakaavat.

7 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS JA OIKEUSVAIKUTUKSET

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kunnallistekniset yleissuunnitelmat ja muut tarvittavat yksityiskohtaisemmat selvitykset laaditaan suurelta osin asemakaavoitusvaiheessa. Yleissuunnittelu koskee mm. katujen ja virkistysalueiden suunnittelua sekä vesihuoltoa ja hulevesien käsittelyä. Osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu aluetta koskeva pienvenesatamaselvitys ja venealan sekä veneilyn kehittämissuunnitelma.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Osayleiskaavan uusien alueiden asemakaavojen laatimisesta päättää kunnanvaltuusto hyväksyessään kaavoitusohjelman. Kaavoitusohjelman 2016-2021 toteutuskoriin on osoitettu käynnissä oleva Prikirannon asemakaavahanke. Vuosina 2019-2021 on ohjelmoitu alkavaksi odotuskorissa oleva Jollarannan asemakaavahanke. Kantvikinrannan asemakaavahankkeet ovat kaavoitusohjelman alemmassa odotuskorissa ja niiden toteutuminen mahdollistuu osayleiskaavan ratkaisun kautta. Kunnan maanomistus on verraten runsasta suunnittelualueella, joten edellä mainittujen kaavahankkeiden etenemisaikatauluun vaikuttavat käytettävissä olevat resurssit. Myös vallitseva asuntomarkkinatilanne sekä yleinen taloudellinen tila voivat vaikuttaa kaavahankkeiden toteutumisen ajoitukseen. Osayleiskaavassa osoitettujen uusien katuyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen toteutus on sidoksissa eri asemakaavojen toteuttamisajankohtaan.

7.3 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Kantvikin osayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana, joka on kuntaa, alueen maanomistajia ja viranomaisia sitova suunnitelma. Osayleiskaavaa on noudatettava laadittaessa asemakaavoja. Niin ikään rakennus- ja toimenpidelupia myönnettäessä on katsottava, että alueen käyttö on yleiskaavan mukaista. Myöskään viranomaistoimenpitein ei saa vaikeuttaa osayleiskaavan toteuttamista. Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää, mikäli lupa vaikeuttaa osayleiskaavan toteutumista. Tämä rajoitus on kuitenkin ehdollinen: lupa on myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta.

Maakuntakaava ei ole voimassa lainvoimaisen osayleiskaavan alueella. Se toimii kuitenkin ohjeena mahdollisissa tulevaisissa osayleiskaavan muutoksissa. Kunnallisessa kaavaohjauksessa osayleiskaava toimii ohjeena laadittaessa alueelle asemakaavoja. Osayleiskaava ei ole voimassa asemakaavan alueella, mutta se on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavoja.

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

Kantvikin osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi, suunnittelualueella ei enää ole voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020.

TOIMENPIDE- JA RAKENTAMISRAJOITUKSET

Tietyillä arvokkailla alueilla (MY ja MU/eko sekä -luo osa-alueilla) on osayleiskaavassa käytetty toimenpiderajoitusta MRL 43 § momentin 2 perusteella. Näillä alueilla ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä tarkoitettua lupaa.

OSAYLEISKAAVASTA POIKKEAMINEN

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

7.4 Toteutuksen seuranta

Osayleiskaavan ehdotusvaiheessa laaditaan toteutuksen seurantaa kuvaavat menettelytavat.

8 LIITTEET

- Liite 1. Osayleiskaavakartta 1:6 000, A3 pienennös
- Liite 2. Osayleiskaavan kaavamääräykset
- Liite 3. Ote muutettavasta yleiskaavasta
- Liite 4. Laskennalliset ja osayleiskaavan rakennuspaikat
- Liite 5. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, kartta ja kohdeluettelo
- Liite 6. Arkeologinen inventointi, kohdeluettelo
- Liite 7. Luontoselvitys, kartta ja kohdeluettelo
- Liite 8. Ekologisten yhteyksien tarkastelu, kartta
- Liite 9. AO-alueiden rakennuspaikkojen sijoittaminen kiinteistöittäin



KIRKKONUMMEN KUNTA

KANTVIKIN OSAYLEISKAAVA

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