

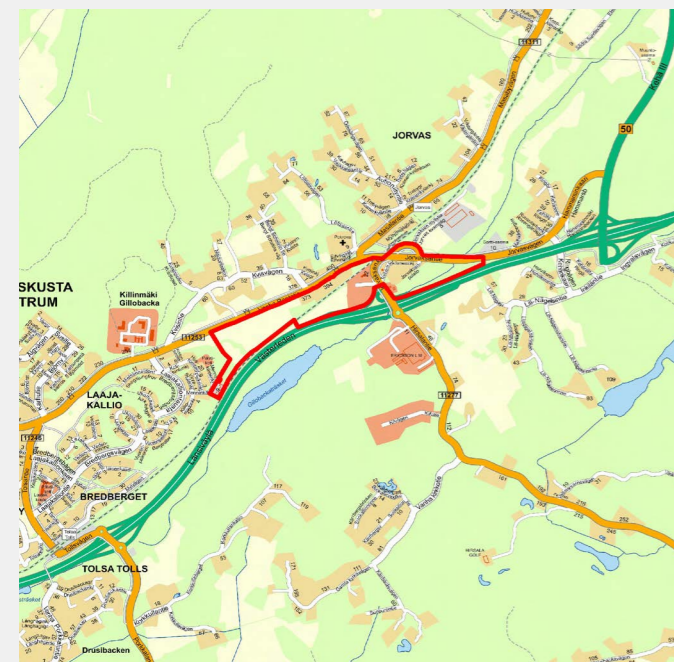
# JORVAKSENKOLMIO



## HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen tavoiteasettelu tehdään suunnittelun käynnistyessä laadittujen kehityskuvien mukaisesti. Suunnittelu käynnistyy, kun tiedossa on riittävä määrä alueelle sijoituvia yrityksiä. Kunnan maankäytön kehityskuvan lisäksi aluetta koskee Jorvaksen ja Sundsbergin kehityskuva 2040 ja 2060. Yhdyskuntatekniikan lautakunnan käsittelemä hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (18.2.2016, § 14) on päivitettävä, kun alueen suunnittelu käynnistyy.

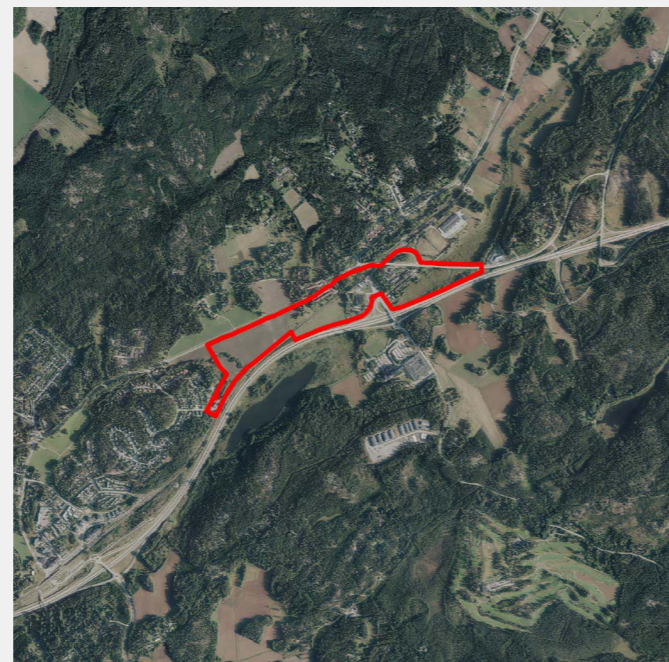
Hanke koskee Länsiväylän (kantatie 51) ja Vanhan Rantatien välistä aluetta, joka Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavassa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Osayleiskaava mahdollistaa kaupan palvelukeskittymän (liiketilaa 26 000 k-m<sup>2</sup>) sijoittamisen alueelle. Radan pohjoispuolelle, Vanhan Rantatien kulttuurimaiseman tuntumaan voidaan sijoittaa täydentävää asuinrakentamista. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Jorvaksen junaseisake avattiin parannettuna vuonna 2021.



Alustava rajaus

Rantaradan eteläpuolella, Länsiväylän varrella ja Jorvaksenportin risteysalueen tuntumassa sijaitseva kaupan ja työpaikkojen alue on saavutettavuuden hyvä. Sijainti näkyvällä paikalla on toteutettava kaupunkikuvallisesti laadukkaana. Mikäli kaupan painoarvo hankkeen tavoiteasettelussa vähenee, voi alueen uusi maankäyttö painottua monipuoliseen yritystoimintaan ja vapaa-ajan palveluihin. Tavoitteena on toteuttaa Jorvaksen asukkaiden lähikauppa alueelle. Se palvelisi myös Länsiväylällä liikenneviä, sillä asiointi on tarkoitus järjestää sujuvaksi. Tavoitteena on radan pohjoispuoleisen asumisen alueen täydennysrakentaminen.

Hankkeen aikana tutkitaan mm. alueen liikennejärjestelyt, vesihuolto, hulevesien käsittely sekä linjataan suunnittelualueen kautta Helsingin seudun pääpyöräilyverkon (PÄÄVE) reitti. Uuden palvelukeskittymän toteuttaminen ei aiheuttane Länsiväylän eritasoliittymässä toimivuusongelmia.



Ilmakuva

## HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

### ① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Se toteuttaa Jorvaksen ja Inkilän osayleiskaavan maankäyttöä.

### ② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, mutta niiden toteuttaminen edellyttää myös investointeja. Esimerkiksi katurakentamishankkeet ovat kustannuksiltaan merkittäviä, toisaalta Länsiväylän eritasoliittymä toimii moitteetta uudesta maankäytöstä huolimatta. Alue on sekä seudullisesti että paikallisesti hyvin saavutettavissa mm. Länsiväylän ja läheisen Jorvaksen junaseisakkeen ansiosta. Alueella joukkoliikenteen palvelutason on hyvä.

### ③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Rantaradan eteläpuolinen alue on pääosin kunnan omistuksessa ja sen kehittäminen yritystoiminnan käyttöön on erittäin merkittävä elinkeinopoliittisesti: yritystontit tuottavat kunnalle joko myynti- tai vuokratuloja kunnalle. Tavoitteena on, että alueelle syntyisi runsaasti uusia työpaikkoja, millä on myös myönteinen vaikutus kunnan ja erityisesti Jorvaksen alueen vetovoimaisuudelle. Asukkaat tukeutuvat kuntakeskuksen ja Masalan palveluihin. Keskeisen sijaintinsa ansiosta alueen kehittäminen on ilmastopoliittisesti perusteltua, sillä suurin osa alueesta on puutonta.

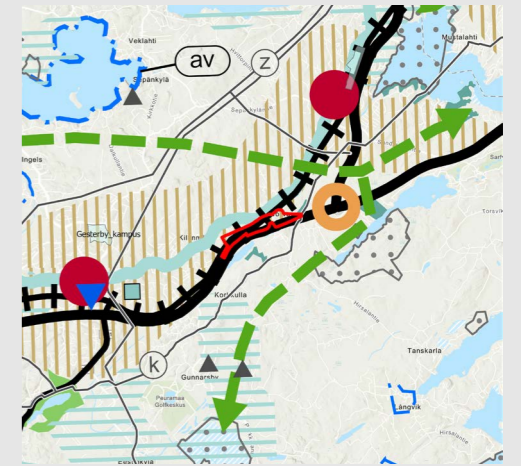
### ④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Alueen arkeologinen inventointi ja rakennetun kulttuuriympäristön inventointi on tehty. Suojeluarvoja sisältävien rakennusten ja kulttuuriympäristökokonaisuuksien asema turvataan laadittavassa kaavassa. Hankkeen yhteydessä linjataan ja kehitetään Helsingin seudun pääpyöräilyverkkoa nykyistä toimivammaksi.

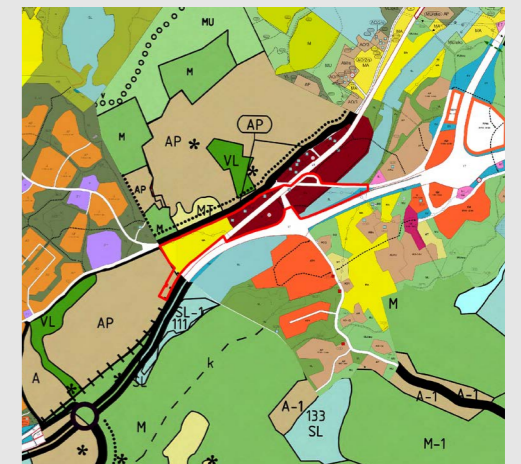
### ⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kunta järjesti vuonna 2011 Jorvaksenkolmion alueesta tontinluovutuskilpailun. Voittaneen ehdotuksen laati Lemminkäinen Talo Oy (vuoden 2018 alussa yhtiö on fuusioitu YIT-konserniin).

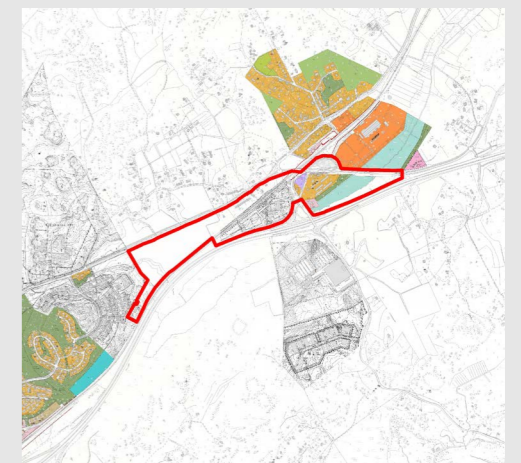
## SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Jorvas-Inkilän osayleiskaava



Ote ajantasa-asemakaavasta



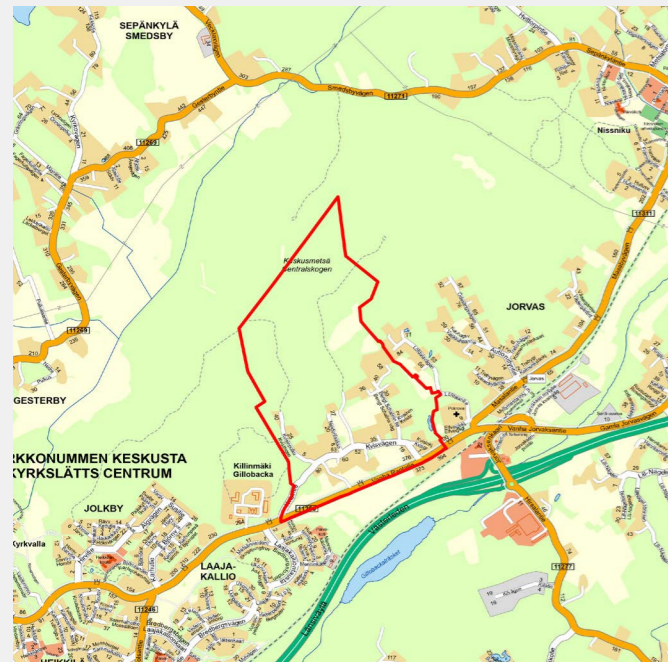
## HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kuntatekniikan lautakunnassa 28.9.2017 (§ 45). Länsi-Jorvaksen kaava valmisteluaineistosta (ytl 22.1.2015, § 5) saadun palautteen johdosta hanke on jaettu kahdeksi: Kvisin ja Pohjois-Jorvaksen kaavahankkeiksi. Kvisin kaavaehdotus (kh 29.3.2020, § 108) oli nähtävillä keväällä 2020.

Alue sijaitsee rantaradan varressa Kirkkonummen kuntakeskuksen ja Masalan välisellä vyöhykkeellä. Ajoneuvoliikenne soljuu sujuvasi suunnittelualan läheisen eritasoliittymän kautta Länsiväylälle, josta moottoritie johtaa niin kuntakeskukseen kuin Helsingin keskustaan sekä edelleen Kehä III myöten idän suuntaan. Myös yhteys Masalaan on toimiva.

Alueen laajuus on lähes 130 hehtaaria. Kirkkonummen kunta on alueen suurin maanomistaja. Pienmaanomistajien hallinnassa alueesta on noin puolet alueesta.

Hankkeen tavoitteena on tehostaa Jorvaksen asemanseudun lähialueen maankäyttöä. Pientalovaltainen täydennysrakentaminen käsittää myös olemassa olevaan rakenteeseen liittyvät uudet asumisen alueet mahdollistaen kodit noin 500 uudelle asukkaalle. Tavoitteena on myös selkeyttää Jorvaksen kylärakennetta, toteuttaa uusia virkistysalueita- ja reittejä sekä säilyttää kulttuuriperintökohteet ja alueen viljelymaat. Lisäksi turvataan olemassa olevan maatalan toiminta jatkuminen.



Alustava rajaus



Ilmakuva

## HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

### ① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueelle toteutettava asuinrakentaminen edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

### ② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on hyvin saavutettavalla alueella, tosin suurin osa alueesta ei ole vesihuollon piirissä, mutta alueen liittämisen verkostoon on toteutettavissa. Paikoin maasto-olosuhteiden takia mm. katurakentaminen ja hulevesien käsittely edellyttää laadukasta toteuttamista. Alueen täydennysrakentaminen edellyttää merkittäviä kunnallisteknisiä investointeja. Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä: Jorvaksen junaseisake ja Vanhan Rantatien bussipysäkit ovat kävelyetäisyydellä.

### ③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

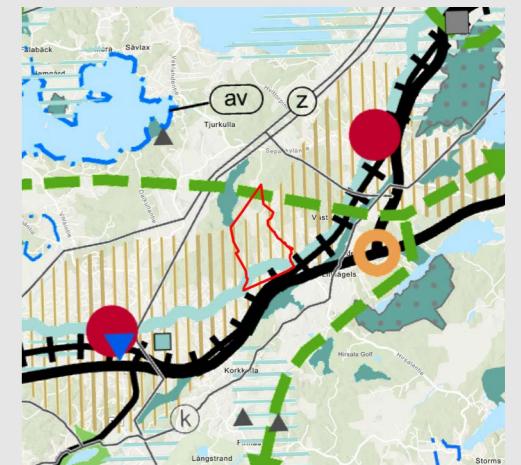
Hanke sijoittuu osin kunnan omistamalle maalle, jolle asumiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle joko myynti- tai vuokratuloja. Myös alueen yksityisomistuksessa oleville kiinteistöille osoitetaan merkittävä määrä uusia tontteja asumiseen. Hanke ei ole elinkeinopoliittinen, joskin uudet asukkaat vaikuttavat myönteisesti palvelujen monipuolistumiseen kunnassa. Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

### ④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

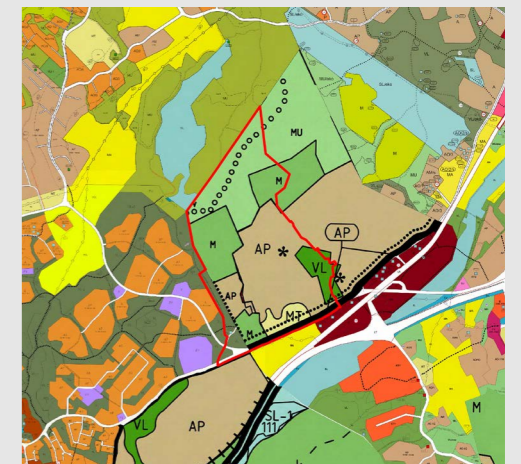
Hankkeen luontoarvot on selvitetty ja merkittävät kohteet osoitetaan kaavakartalla. Uudenaan maakuntakaavan viheryhteystarve huomioidaan suunnittelussa. Alueen Ulkoiluyhteyksiä parannetaan erityisesti Keskusmetsän alueella. Niin ikään alueen itäosaan toteutettava uusi puistoalue lisää asukkaiden virkistysmahdollisuuksia merkittävästi.

Alueen arkeologinen inventointi ja rakennetun kulttuuriympäristön inventointi on tehty. Suojeluarvoja sisältävien rakennusten ja kulttuuriympäristökokonaisuuksien asema turvataan laadittavassa kaavassa.

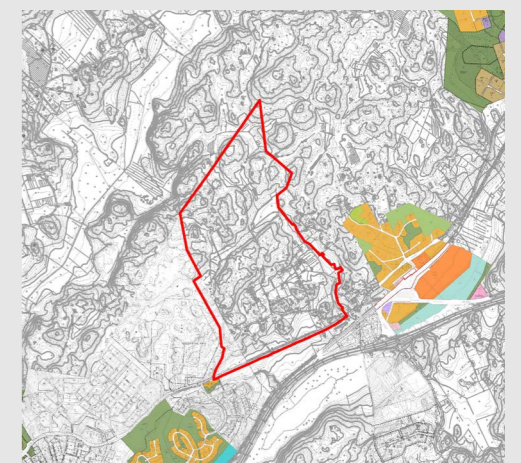
## SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote osayleiskaavayhdistelmästä



Ote alueen asemakaavatilanteesta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

# POHJOIS-JORVAS

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



## HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kuntatekniikan lautakunnassa 28.9.2017 (§ 44). Länsi-Jorvaksen kaavan valmisteluaineistosta (ytl 22.1.2015, § 5) saadun palautteen johdosta hanke on jaettu kahdeksi: Pohjois-Jorvaksen ja Kvisin kaavoiksi. Pohjois-Jorvaksen kaavaehdotus (kh 29.3.2020, § 109) oli nähtävillä keväällä 2020.

Jorvas junaseisakkeineen sijaitsee rantaradan varressa Kirkkonummen kuntakeskuksen ja Masalan välisellä vyöhykkeellä. Ajoneuvoliikenne soljuu sujuvasi suunnittelun alueen läheisen eritasoliittymän kautta Länsiväylälle, josta moottoritie johtaa niin kuntakeskukseen kuin Helsingin keskustaan sekä edelleen Kehä III myöten idän suuntaan. Myös yhteys Masalaan on toimiva.

Rantaradan pohjoispuolella sijaitsevan suunnittelun alueen laajuus on lähes 160 hehtaaria ja se ulottuu pohjoisosaltaan Keskusmetsän alueelle. Kirkkonummen kunta on alueen suurin yksittäinen maanomistaja. Pienmaanomistajien hallinnassa on kuitenkin yli puolet alueesta.

Maankäytön tavoitteena on tehostaa Jorvaksen asemanseudun lähialueen maankäyttöä kaavoittamalla asuntoja noin 600 uudelle asukkaalle, selkeyttää Jorvaksen alueen yhdyskuntarakennetta ja virkistysreitit sekä säilyttää suojelemalla tärkeimmät kulttuuriperintökohteet. Jorvaksen junaseisake ja Vanhan Rantatien bussipysäkit ovat alueelta kävelyetäisyydellä. Vuonna 2018 laaditaan kaavahanketta edistävät yleissuunnitelmat.



Alustava rajaus



Ilmakuva

## HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

### ① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueelle toteutetaan asuinrakentamista ja se edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista. Osa uudesta asuinrakentamisesta sijaitsee Kirkkonummen yleiskaavan 2020 maa- ja metsätalousalueella. Poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltavissa, jotta Jorvaksen junaseisakkeen käyttäjämäärä kasvaisi.

### ② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on hyvin saavutettavalla alueella sekä osin kunnallisteknisten verkostojen piirissä ja täydennysrakentamisalueet sijaitsevat niiden lähituntumassa. Paikoin maasto-olosuhteiden takia mm. katurakentaminen edellyttää laadukasta toteutusta. Alueen täydennysrakentaminen edellyttää merkittäviä kunnallisteknisiä investointeja. Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä: Jorvaksen junaseisake ja Vanhan Rantatien bussipysäkit ovat kävelyetäisyydellä.

### ③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKIENO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

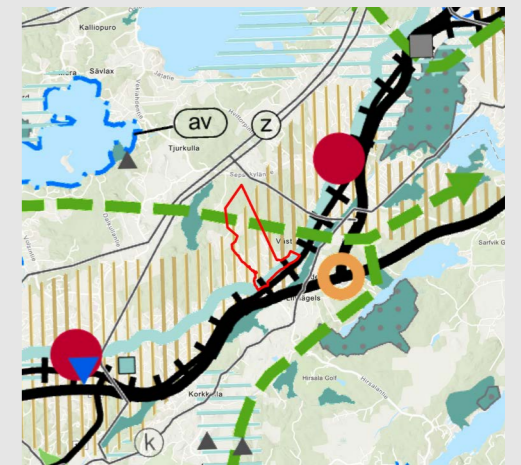
Hanke sijoittuu osin kunnan omistamalle maalle, jolle mahdollisesti toteutettava asumiseen kaavoitettavat tontit tuottavat kunnalle myynti- tai vuokratuloja. Hanke ei ole kuitenkaan elinkeinopoliittinen, vaikka alueelle on tavoitteena sijoittaa myös tilaa yrityksille ja palveluille. Uudet asukkaat vaikuttavat kuitenkin myönteisesti palvelujen monipuolistumiseen kunnassa. Hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

### ④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

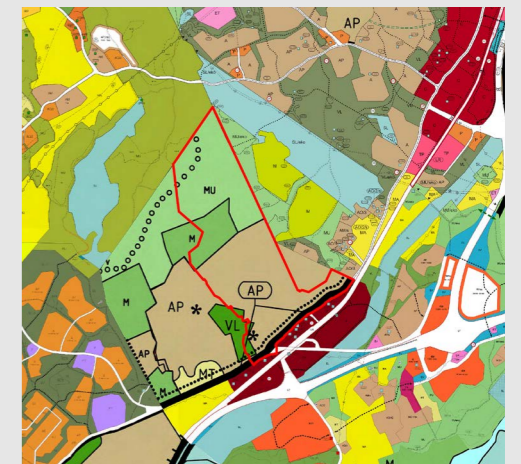
Hankkeen luontoarvot on selvitetty ja merkittävät kohteet osoitetaan kaavakartalla. Uudenmaan maakuntakaavan viheryhteystarve huomioidaan suunnittelussa. Alueen Ulkoiluyhteyksiä parannetaan Keskusmetsän alueella. Niin ikään alueen länsiosaan, Kvisin kaavahankkeen puolelle toteutettava uusi puistoalue lisää alueella ja sen lähivaihtusalueella asuvien ihmisten virkistyspalveluja merkittävästi.

Alueen arkeologinen inventointi ja rakennetun kulttuuriympäristön inventointi on tehty. Suojeluarvoja sisältävien rakennusten ja kulttuuriympäristökokonaisuuksien asema turvataan laadittavassa kaavassa.

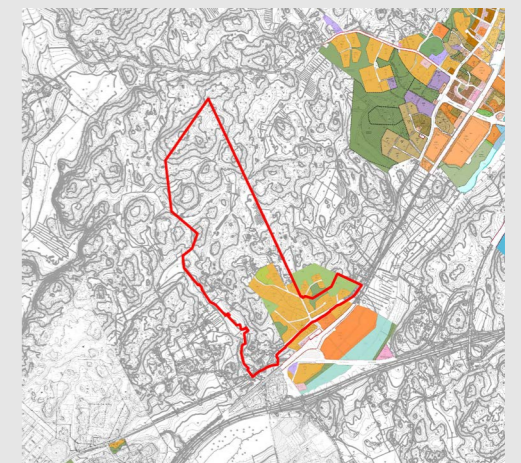
## SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote osayleiskaavayhdistelmästä



Ote alueen asemakaavatilanteesta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

# SIPULITIE

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



## HANKKEEN KUVAUS

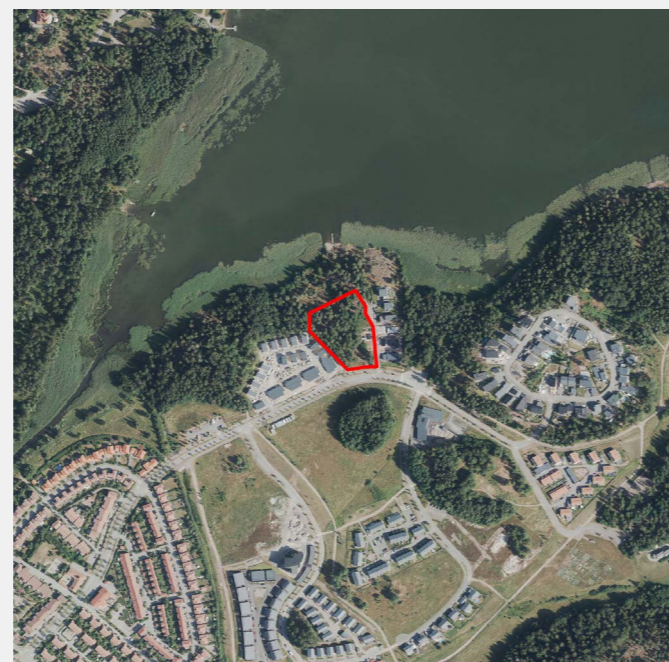
Hanke sijaitsee Kartanonrannassa, Espoonlahden rantavyöhykkeellä. Masalan taajaman tuntumassa sijaitseva Kartanonranta on pientalovaltainen asuunalue. Etäisyyttä Masalan keskustaan ja juna-asemalle on noin kaksi kilometriä, vastaavasti Sundsbergintien lähin bussipysäkki sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä. Kartanonrannasta on toteutettu verraten sujuvat kuluyhteydet Masalan keskustaan ja urheilupuistoon. Hanke vahvistaa Masalan keskustan kehittämistä.

Hanke koskee Kartanonrannan korttelin 2015 tonttia 2. Tavoitteena on kaavoittaa palvelurakentamisen käyttöön varattu tontti omakotitonteiksi. Maankäytössä on otettava huomioon uudisrakentamisen sopivuus lähialueen rakennustapaan, mikä tarkoittaa kaksikerroksista rakentamista ja uusien rakennusten julkisivukäsittelyn sopusointua olemassa olevan rakennuskannan kanssa.

Hanke sijaitsee edullisessa paikassa ajatellen asukkaiden palveluja. Yksityinen suomenkielinen päiväkotisi sijaitsee alueen välittömässä läheisyydessä kuten myös Kartanonrannan suomenkielinen alakoulu. Masalassa sijaitsevaan uuteen Nissniku-taloon on tarkoitus sijoittaa suomenkielinen ala- ja yläkoulu sekä nuorisotila ja Masalan kirjasto. Lähin ruotsinkielinen alakoulu on Luomassa ja yläkoulu kuntakeskuksessa. Molemmille kieliryhmille on päiväkodit Masalassa.



Alustava rajaus



Ilmakuva

## HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

### ① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen edistämällä kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista, joskin verraten vähäisesti. Hanke on Masalan osayleiskaavan mukainen.

### ② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Kunnallistekniset verkostot on rakennettu alueelle, minkä ansiosta kunnallistekniset kustannukset ovat edulliset.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä, joskin esimerkiksi lähin bussipysäkki on noin kilometrin etäisyydellä. Lähikoulujen valmius vastaanottaa uusia oppilaita on hyvä, sillä päätös Nissniku-talon hankesuunnitelmasta on tehty.

### ③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu kunnan omistamalle maalle. Tonttien myynti tai vuokraus tuo kunnalle tuloja. Vaikka hanke ei ole elinkeinopoliittinen, on sillä toteutuessaan myönteinen vaikutus kasvavan asukasmäärän ansiosta Masalan keskuksen palvelujen monipuolistumiselle. Mikäli alueen rakennukset toteutetaan massiivipuu- ja puurakenteisina, on hanke ilmastonäkökulmasta kannatettava.

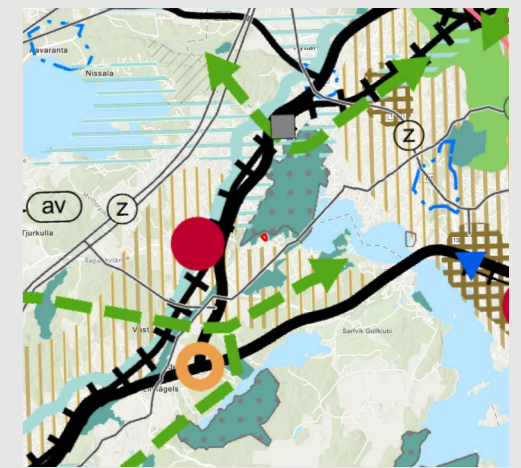
### ④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Kartanonrannan lähimetsät ovat kävelyetäisyydellä korttelista, mikä on arvaten asukkaille mieluista. Alueen liito-oravaselvitys päivitetään.

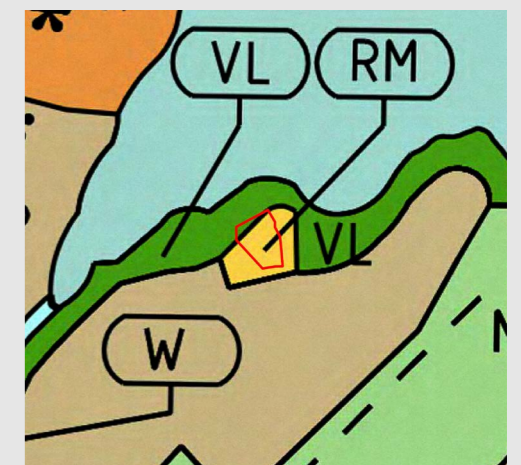
### ⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Ei huomautettavia asioita.

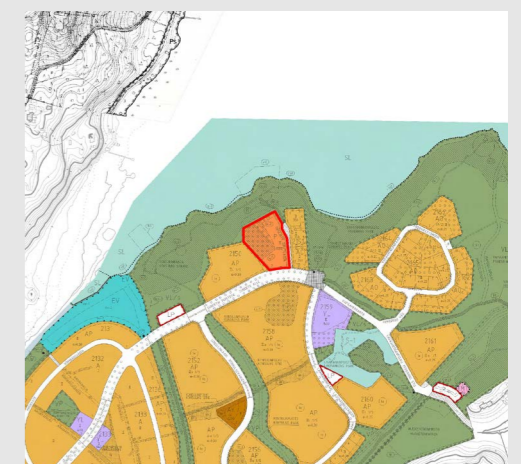
## SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

# TASSUMÄKI

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



## HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee Masalan taajaman pohjoispuolella, Luoman kylässä. Sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 31.8.2023 (§ 94). Pientaloasumiseen kaavoitettava alue sijaitsee Masalantien länsipuolella, Luoman koulun ja Hommaksen asuntoalueen välisellä vyöhykkeellä. Masalantien lähialueella on haja-asutusluonteista pientalorakentamista, jonka länsipuolelle suunnitellaan omaleimainen uusi asuntoalue. Pisimmillään etäisyys Masalan keskustaan ja junaseisakkeelle on parisen kilometriä. Alueelta on toteutettava sujuvat kulkuyhteydet Masalantielle sekä Masalan keskustaan, urheilupuistoon ja lähiympäristöön. Hanke vahvistaa Masalan keskustan kehittymistä sekä Luoman kylän elinvoimaisuutta.

Maankäytössä on otettava huomioon liikenteen järjestämishaasteet sekä alueen kytkeytyminen lähialueen kunnallistekniikkaan. Säännöllinen bussivuoroliikenne kulkee Masalantiellä, jonka varressa sijaitsevat bussipysäkit sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteys, joka välittää liikennettä sekä Masalan keskustaan että pohjoiseen päin.

Tavoitteena on toteuttaa ympäristöltään mielenkiintoinen ja rakentamistavaltaan laadukas uusi asuntoalue Luomaan. Alueelle voidaan sijoittaa alustavan arvon perusteella satakunta omakotitonttia.



Alustava rajaus



Ilmakuva

## HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

### ① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on kunnan ja seudun strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Mikäli alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

### ② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Vaikka kunnallistekniset verkostot ovat alueen tuntumassa, on alueen toteuttaminen kustannuksiltaan haasteellinen. Alueen ajoneuvoliikenne johdetaan Masalantielle ensisijaisesti Luoman koulun tieyhteyden kautta.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on välttävä ja lähimmät bussipysäkit sijaitsevat kävelyetäisyydellä. Lisäksi Masalan junaseisake sijaitsee vain parin kilometrin etäisyydellä alueesta. Ruotsinkielinen alakoulu, Luoman koulu (Bobäck skolan), sijaitsee alueen pohjoisosassa, yläkoulu (Willnenska skola) sijaitsee kuntakeskuksessa. Lähin suomenkielinen ylä- ja alakoulu sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä alueesta. Lähikoulujen ja päiväkotien valmius vastaanottaa uusia oppilaita selvitetään.

### ③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu yksityisten omistamalle maille. Vaikka hanke ei ole elinkeinopoliittinen, on sillä toteutuessaan myönteinen vaikutus kasvavan asukasmäärän ansiosta Masalan keskuksen palvelujen monipuolistumiselle.

Luoman kylää täydentävä uusi asuntoalue on yhdyskuntarakennetta täydentävä ja sijaintinsa ansiosta myös ilmastovaikutuksiltaan myönteinen. Alueen suunnittelutavoitteena on säilyttää olemassa olevaa puustoa ja näin vaikutetaan hiilinielun turhaan pienentämiseen. Mikäli alueen rakennukset toteutetaan massiivi- ja puurakenteisina, on hanke ilmastonäkökulmasta kannatettava.

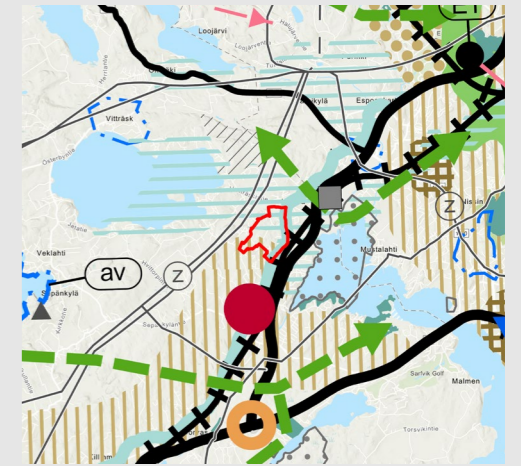
### ④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Luontoarvot selvitetään kaavoituksen yhteydessä. Metsäiseen maastoon sijoittuva uusi asuntoalue on suunniteltava niin, että alueen metsäinen ilme säilyy ja näin voidaan mahdollistaa miellyttävä pienilmasto uudella asuntoalueella.

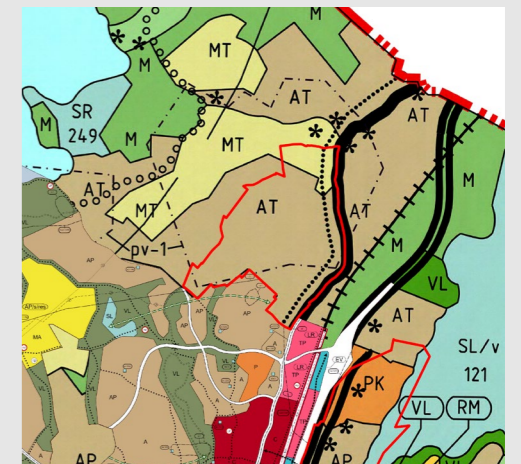
### ⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kunnan on edistettävä Kehä III:n eritasoliittymien, Masalanportin ja Majvikinportin toteuttamisvalmiuksia. Lisäksi on tiedostettava, että Masalan taajaman hallitsematon kasvu voi johtaa mm. liikenteellisiin toimivuusongelmiin.

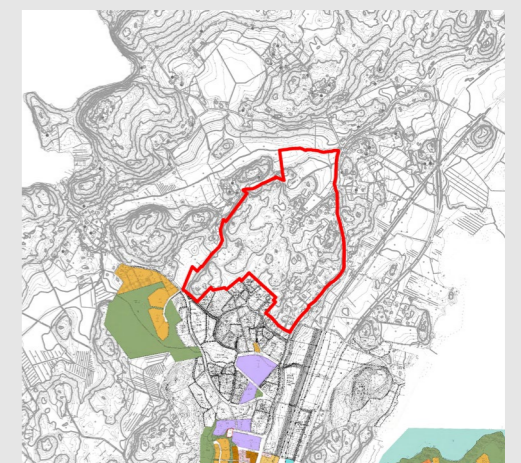
## SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote osayleiskaavayhdistelmästä



Ote lähialueen kaavatilanteesta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

# MAJVIKINPORTTI

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



## HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen yksityiskohtainen tavoiteasettelu tehdään suunnittelun käynnistyessä laadittujen kehityskuvien ja Masalan osayleiskaavan mukaisesti koskien kolmea asemakaavaa.

Masalan ja Luoman alueita palveleva hanke toteuttaa Masalan osayleiskaavan maankäyttöä: alue on varattu yritystoiminnalle ja liikenteelle (Masalantie, rautatie ja Kehä III) sekä vähäisesti myös asumisen alueeksi. Osayleiskaavan mukaisesti osoitetaan uusi katu Masalantietä ja Kehä III:n uudelle Majvikinportin eritasoliittymälle. Maankäyttö uudistetaan koskien kortteleita 2042, 2043, 2046 ja 2114.

Tavoitteena on rantaradan länsipuolella uuden kadun sovittaminen vireillä olevan Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisesti niin, että Rusthollintien ja Masalantien ris-

teykseen toteutettavasta kiertoliittymästä johdetaan uusi katu Majvikinportin eritasoliittymään Kehä III:lla. Se tarkoittaa korttelien 2042 ja 2114 toimintojen uudelleen järjestämistä. Vastaavasti rantaradan itäpuolella maankäytön tarkastamisen tavoitteena on kortteleiden 2043 ja 2046 toimintojen järjestäminen yhteensopiviksi tiesuunnitelman kanssa. Ensisijaisena tavoitteena on yritystonttien ja olemassa olevan maatilain säilyttäminen. Kehä III:n liittymä kortteliin 2043 säilyy niin pitkään kunnes vireillä olevan tiesuunnitelman liikenne ratkaisut ovat käytössä.

Hankkeessa osoitetaan rantaradan länsipuolelle Helsingin seudun pääpyöräilyverkon (PÄÄVE) reitti sekä Kolabackenin datakeskuksen edellyttämän maakaapelin sijainti sekä muut tarvittava kunnallistekniikka.



Alustava rajaus



Ilmakuva

## HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

### ① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Se toteuttaa Masalan osayleiskaavan maankäyttöä. Mikäli alueelle toteutetaan uutta asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista. Hanke on Masalan osayleiskaavan mukainen lukuun ottamatta Kehä III:n itäpuolista aluetta, joka valitusten takia ei ole tullut lainvoimaiseksi.

### ② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, mutta niiden toteuttaminen edellyttää myös investointeja. Esimerkiksi Masalantien ja Majvikin välisen katuhankkeen kustannus on uusine siltoineen merkittävä, vaikka Kehä III:n Masalanportin eritasoliittymän toteuttamiseen osallistunee valtio. Alueella joukkoliikenteen palvelutason on kohtalainen.

Meluntorjuntatoimenpiteet ja mahdollisen rautatien aiheuttaman värinäväikutus vaikuttaa rakentamiskustannuksiin. Ensisijaisesti melua torjutaan sijoittamalla rakennukset estämään melun kantautumista piha-alueille.

### ③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Kunnalla ei ole alueella maanomistusta. Kaavamuutos mahdollistaa yritystoiminnan jatkumisen sekä rakentamattomien tonttien käyttöönoton. Hanke on siten elinkeinopoliittinen. Tavoitteena on, että alueelle syntyisi runsaasti uusia työpaikkoja, millä on myös myönteinen vaikutus kunnan ja erityisesti Masalan alueen vetovoimalle. Lisäksi mahdolliset uudet asukkaat käyttävät Masalan palveluja. Keskeisen sijaintinsa ansiosta alueen kehittäminen on ilmastopoliittisesti perusteltua.

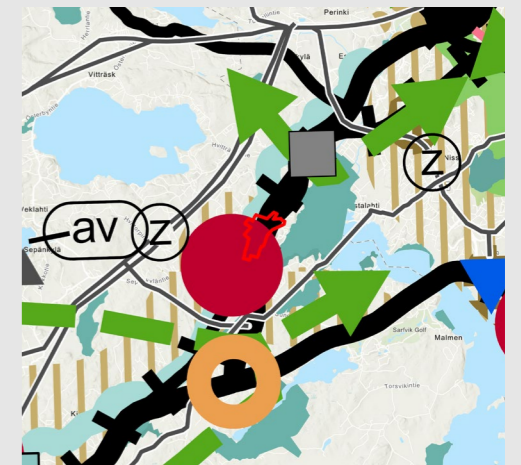
### ④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Käytännössä entiselle pellolle sijoittuvan hankkeen luontoselvitysten tarve selvitetään suunnittelun käynnistyessä. Hankkeen yhteydessä linjataan ja tarvittaessa kehitetään Helsingin seudun pääpyöräilyverkkoa nykyistä toimivammaksi.

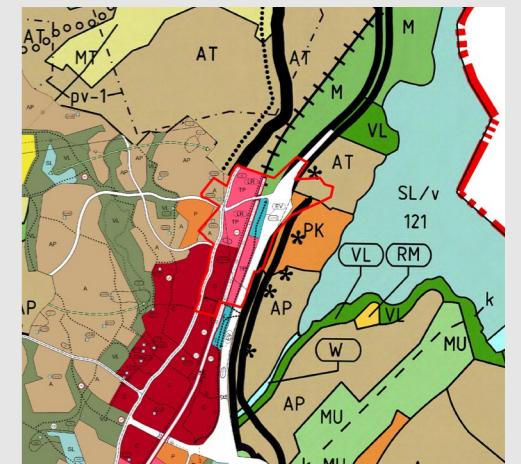
### ⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kehä III:n tiesuunnitelma koskien Majvikinportin eritasoliittymää voidaan hyväksyä Traficomissa, kun aluetta koskeva asemakaava on lainvoimainen.

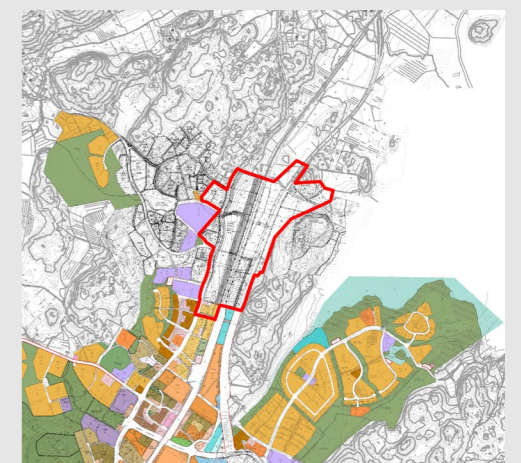
## SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote osayleiskaavayhdistelmästä



Ote lähialueen kaavatilanteesta

# MASALAN ASEMANSEUTU

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



## HANKKEEN KUVAUS

Hanke sijaitsee asemanseudulla, Masalan keskustassa Masalantien ja rantaradan välisellä alueella. Kaavamuutos käsittää rakentamattoman puistoalueen lisäksi viisi korttelia. Maankäytön uudistamista ohjaavat mm. Masalan ja Luoman kehityskuva 2040 – kaupunki lähellä luontoa sekä Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelma. Niin ikään Kurkistus tulevaisuuteen – Kirkonummen maankäytön kehityskuvan 2040 ja 2060 periaatteet otetaan huomioon suunnittelussa. Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelman periaatteet ovat suunnittelun tärkeä lähtötieto.

Tavoitteena on keskustamainen uusi asuntoalue, jonka asukasmäärä tuo eloa kaivattua Masalan keskustaan. Alueen asuntotuotannon on oltava monipuolista. Sijainti joukkoliikenteen vaihtopaikaksi kehitettävän matkakakeskuksen välittömässä läheisyydessä on erinomainen. Masalantien varren kerrostalojen kivijalkoihin sekä aseman lähialueelle kaavoitetaan liike- ja palvelu-

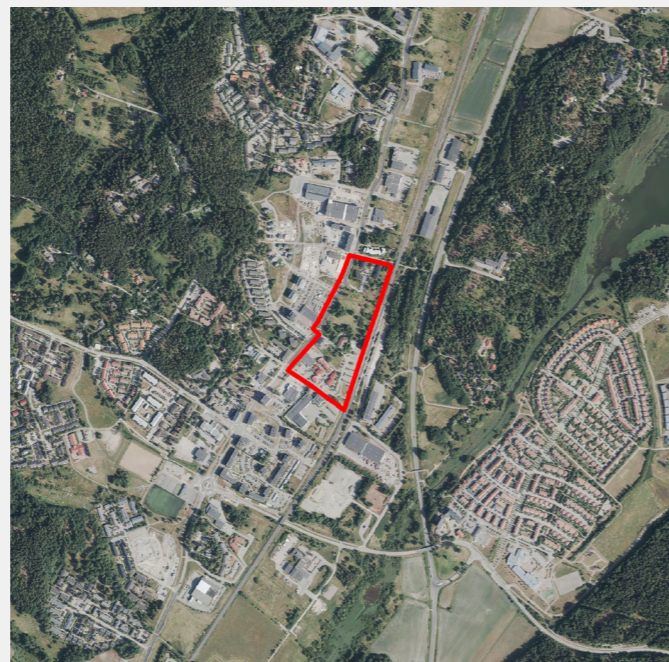
tilaa. Näin sujuvan arki tarjoutuu asukkaille ja alueen käyttäjille. Kaupunkikuvallisesti tärkeä rakennussuojelukohde, funkkiksen tyylipiirteitä omaava Kyrkslätt Handelslagetin entinen myymälärakennus sijaitsee uudessa puistossa, joka nostaa Masalan liikekeskustan viihtyisyyden uudelle tasolle.

Kaupunkikuvallisesti keskeiselle ja näkyvälle paikalle toteutettava rakentaminen on oltava korkealaatuista niin arkkitehtuuriltaan kuin ympäristörakentamisen osalta. Masalantien länsipuoleisen Tinanpuiston maankäyttö on otettava huomioon alueen liikenteen järjestämisessä sekä korttelirakenteessa.

Liikenteen toimivuus ja liikennemelu asettavat vaatimuksia suunnittelulle. Masalan ja Jorvaksen välinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys, joka toimii myös seudullisena pääväylänä (PÄÄVE), linjataan alueen läpi rautatien tuntumassa. Alueelle on järjestettävä turvalliset ja sujuvat kulkuyhteydet lähialueelta.



Alustava rajaus



Ilmakuva

## HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

### ① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Mikäli alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

### ② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallis-tekniisten verkostojen alueella sekä hyvin saavutettavalla alueella. Tosin uudisrakentaminen edellyttää myös uutta kunnallistekniikkaa alueella ja keskeisen sijaintinsa takia esim. julkiset ulkotilat on toteutettava laadukkaasti.

Joukkoliikenteen palvelutason on alueella hyvä, mikä edellyttää liityntäpysäköinnin järjestämistä. Meluntorjuntatoimenpiteet ja mahdollisen rautatien aiheuttaman tärinävaikutus vaikuttaa rakentamiskustannuksiin. Ensisijaisesti melua torjutaan sijoittamalla rakennukset estämään melun kantautumista piha-alueille.

### ③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu merkittävilta osin kunnan omistamalle alueelle. Vaikka hanke ei ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, on sillä toteutuessaan myönteinen vaikutus kasvavan asukasmäärän ansiosta Masalan keskustan palvelujen monipuolistumiselle. Uusia työpaikkoja syntyy kymmenkunta kerrostalojen kivijalkaan toteutettaviin liike- ja palvelutiloihin. Lisäksi hanke on ilmastopoliittisesti perusteltu hyvän saavutettavuutensa ansiosta.

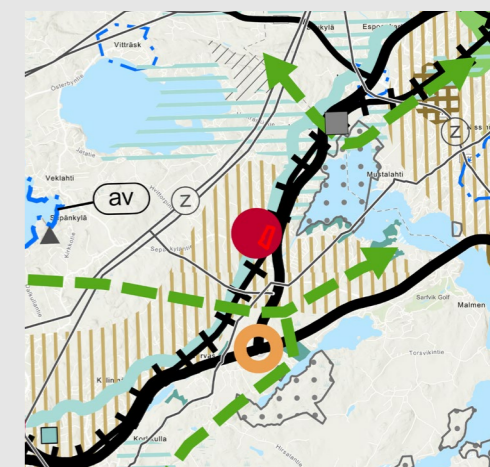
### ④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Suunnittelussa pääpaino on laadukkaan kaupunkikuvan toteutuksessa sekä olemassa olevan suojelurakennuksen säilyttämisessä.

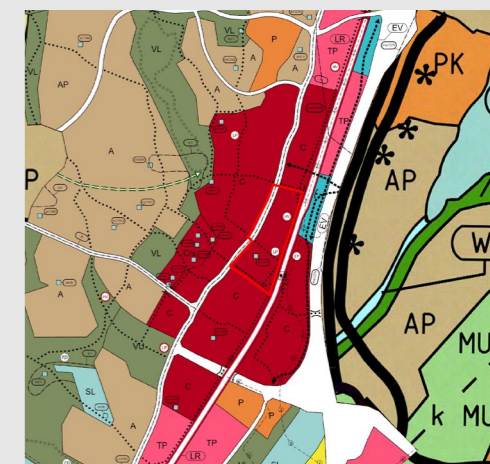
### ⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Masalantien yleissuunnitelmassa sekä Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelmassa on esitetty toimenpiteitä alueen kehittämiseksi. Kunnan on edistettävä Masalantien vaiheittaista parantamista sekä Kehä III:n ja Masalanportin eritasoliittymän toteuttamisvalmiuksia, sillä taajaman hallitsematon kasvu voi johtaa mm. liikenteellisiin toimivuongelmiin.

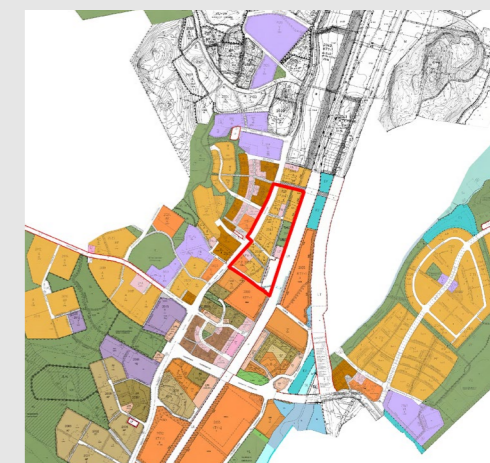
## SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote osayleiskaavayhdistelmästä



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

# MASALANPORTTI II

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



## HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty yhdyskuntatekniikan lautakunnassa (25.5.2023, § 62), tosin suunnitelma on päivitettävä, koska alueen liikennejärjestelyjen toteuttaminen edellyttää suunnittelualueen laajentamista. Hankkeen tavoiteasettelu pohjaa Masalan osayleiskaavaan ja vireillä olevan Kehä III:n tiesuunnitelman maankäyttöön.

Hanke mahdollistaa Masalanportin eritasoliittymän toteuttamisen (Sundsbergintien ja Kehä III:n risteysalue) melunsuojaurakenteineen. Olemassa oleva luonnonsuojelualue lisää liittymäalueen suunnitteluhaastetta. Edellisen lisäksi hanke sisältää keskusta sopivaa asuntotuotantoa junaseisakkeen ja Salmitien äärellä. Niin ikään hankkeessa tutkitaan seisakkeen liityntäpy-

säköinnin sijoittamista suunnittelualueelle sekä olemassa olevan huoltoaseman liikennejärjestelyt, mikä edellyttäne tontin laajentamista.

Kunnalle ja alueen asukkaille on tärkeää, että Masalanportin eritasoliittymä toteutetaan ja ajoneuvoliikenteen liikenneturvallisuus saadaan nostettua uudelle tasolle verrattuna nykytilanteeseen. Myös kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuus paranee mm. alikulkuyhteyksien toteutuksen myötä. Bussiliikenteen edellyttämät pysäkit toteutetaan Sundsbergintielle.



Alustava rajaus



Ilmakuva

## HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

### ① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Se toteuttaa Masalan osayleiskaavan maankäyttöä. Asuntorakentaminen tukee kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

### ② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Vaikka hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella, on uuden kunnallistekniikan investoinnit väistämättömiä ja kustannuksiltaan merkittäviä.

Masalanportin eritasoliittymä on MAL 2023 -suunnitelman hankelistan toteutuskorissa ja sen toteuttamiskustannukset ovat huomattavan korkea: hankkeen alustava kustannusarvio ylittää 40 M€ (tilanne v. 2024). Liittymän toteuttamiskustannuksiin osallistuvat kunta ja valtio.

### ③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Masalanportin eritasoliittymän toteuttaminen parantaa Masalan keskustan vetovoimaa kaupan ja yritystoiminnan alueena. Liikenteen sujuvuuden parantamisen ansiosta eritasoliittymän toteuttaminen on myös elinkeinoelämää palveleva. Joukkoliikenteen palvelutaso säilyy hyvänä. Hyvän saavutettavuuden ansiosta hanke on ilmastovaikutuksiltaan myönteinen. Kunnan maanomistus alueella on vähäistä.

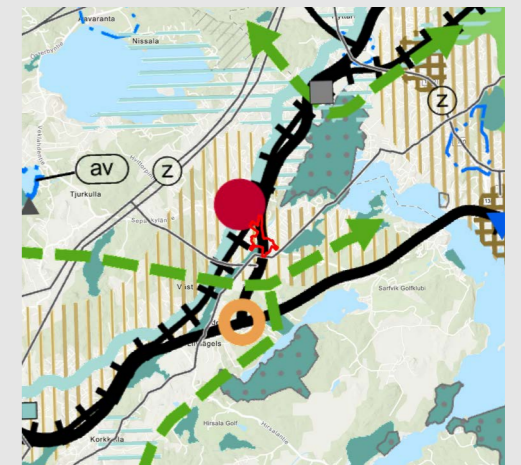
### ④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen luontoselvitysten tarve selvitetään suunnittelun käynnistyessä.

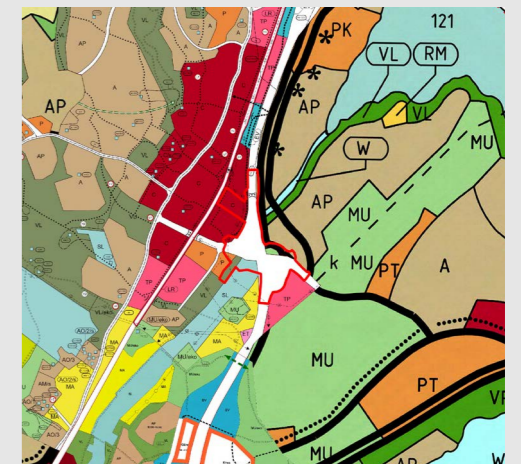
### ⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kehä III:n tiesuunnitelma koskien Masalanportin eritasoliittymää voidaan hyväksyä Traficomissa, kun aluetta koskeva asemakaava on lainvoimainen.

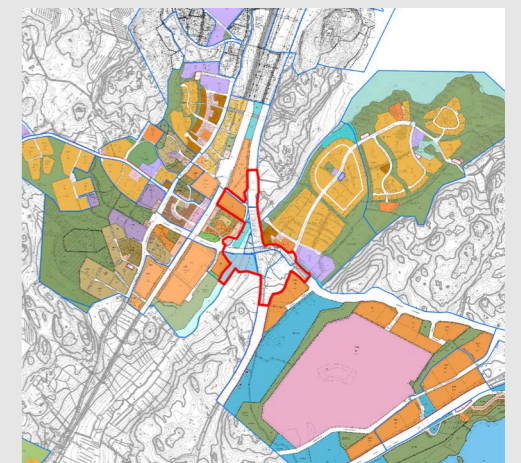
## SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote yleiskaavayhdistelmästä



Ote lähialueen kaavatilanteesta



# MUSTIKKARINNE



## HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (ytl 15.11.2018, § 146) ilmenee kunnianhimoiset tavoitteet, jotka koskevat uudentyypistä, maanomistajan lanseeraamaa ekoälykylä-konseptia. Masalan osayleiskaavassa hanke on todennettu. Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä (ytl 23.4.2020, § 46). Loppukevällä 2021 kaavaehdotus oli nähtävillä (kh 29.3.2021, § 110). Kesän 2023 alussa hanke eteni yhdyskuntatekniikan lautakunnan hyväksymiskäsittelyyn (15.6.2023, § 70), mutta sen jälkeen on ilmennyt kaava-aineiston tarkistustarpeita.

Pientaloasumiseen kaavoitettava suunnitteluala sijaitsee Masalan taajaman länsipuolella Sepänkyläntien äärellä. Hanke muodostuu ekoälykylästä sekä sen läheisestä täydennysrakennettavasta alueesta. Kylään on määrä toteuttaa päiväkotia. Pisimmillään etäisyyttä Masalan keskustaan ja junaseisakkeelle on noin 2,5 kilometriä. Alueelta on toteutettava sujuvat kulkuyhteydet



Alustava rajaus

Masalan keskustaan, urheilupuistoon ja lähiympäristöön. Hanke vahvistaa Masalan keskustan kehittymistä.

Maankäytössä on otettava huomioon liikenteen järjestämistavoitteet sekä lähialueen kunnallistekniset valmiudet. Joukkoliikenteen järjestämistä alueelle selvitetään yhteistyössä HSL:n kanssa.

Ekoälykylän laadukas toteuttaminen omaleimaisesti ja kestävästi on haaste ja mahdollisuus. Laadukkaan rakennetun ympäristön lisäksi alueella on määrä toteuttaa ekologisesti ja ilmastopoliittisesti uusia innovaatioita. Hankkeen suunnittelussa ovat esillä esim. asumisen kokeiluluonteisuutta, ryhmärakentaminen sekä asukkaille tarjottavat hiilijalanjäljeltään tehokkaat energiaratkaisut ja liikkumistavat.



Ilmakuva

## HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

### ① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Uudenaan maakuntakaavassa alue on osoitettu mm. taajama-toimintojen reservialueeksi. Mikäli alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

### ② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Vaikka kunnallistekniset verkostot ovat alueen tuntumassa, on alueen toteuttaminen suuri kustannus, koska myös nykyverkostoa on parannettava. Pääväylän (Sepänkyläntie) varteen on rakennettava noin kilometri kävelyn ja pyöräilyn yhteyttä, lisäksi siitä tulee kunnan katu. Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on huono eivätkä nykyiset bussivuorot palvele uutta asuinalueita. Sundsbergintiellä on lähin bussipysäkki, josta yhteydet kuntakeskukseen ja Helsingin suuntaan.

Nissnikun koulun paikalle toteutetaan uusi Nissniku-taloa, jossa on uudet tilat ala- ja yläkoululle sekä kirjastolle ja nuorisotilalle. Alueelle suunnitellun uuden päiväkodin tarve on syytä selvittää.

### ③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke sijoittuu osin kunnan omistamille maille. Vaikka hanke ei ole elinkeinopoliittinen, on sillä toteutuessaan myönteinen vaikutus kasvavan asukasmäärän ansiosta Masalan keskuksen palvelujen monipuolistumiselle. Masalan osayleiskaavan mukaisen kehämäiselle yhteydelle on määrä saada bussivuoroja ja niiden ansiosta alueen saavutettavuus paranee, millä on myönteinen ilmastovaikutus hankkeelle.

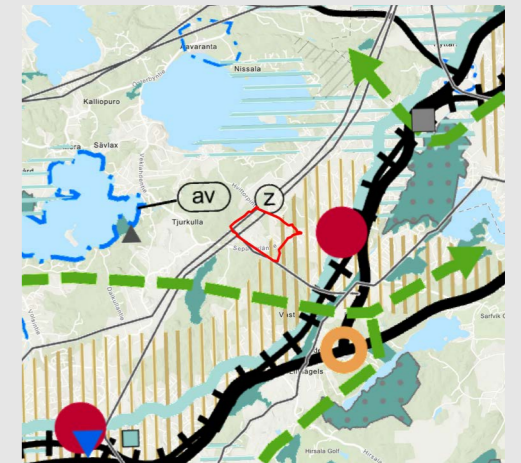
### ④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Luontoarvot on selvitetty: alueen läpi kulkee mm. ekologinen yhteys. Muutoin suunnittelun pääpaino on alueen laadukkaassa toteuttamisessa, myös suojelurakennukset säilytetään.

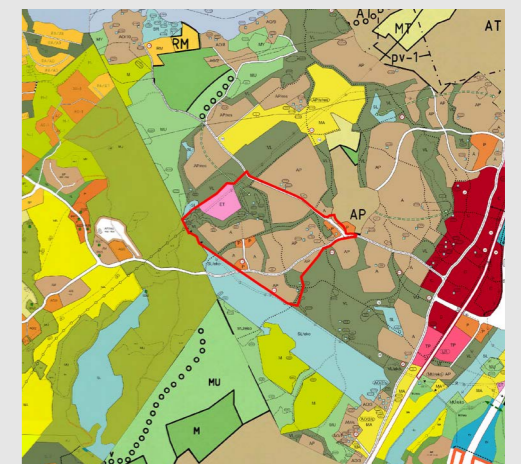
### ⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Masalantien toteutetut liikennejärjestelyt (ts. Sepänkyläntien ja Sundsbergintien risteysalueet) ovat eduksi hankkeelle. Kunnan on lisäksi edistettävä Kehä III:n ja Sundsbergintien eritasoliittymän toteuttamisvalmiuksia, sillä Masalan alueen hallitsematon kasvu voi johtaa mm. liikenteellisiin toimivuusongelmiin.

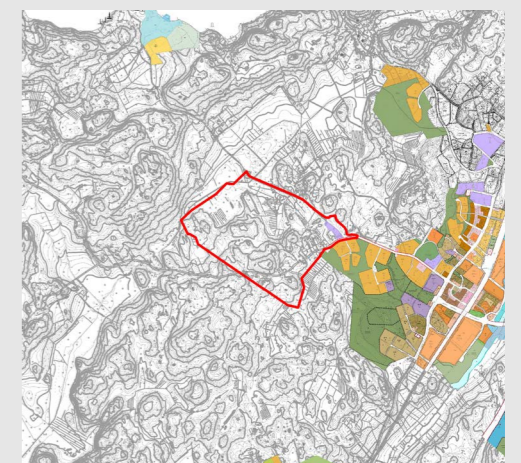
## SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote yleiskaavayhdistelmästä



Ote lähialueen asemakaavatilanteesta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

# SUVIMÄKI JA MAJVIK

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



## HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kuntatekniikan lautakunnassa 15.3.2018 (§ 32). Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut julkisesti nähtävillä 14.8.-15.9.2017, yhdyskuntatekniikan lautakunta päätöksen 31.5.2017 (§ 44) mukaisesti. Alueen maankäyttö toteutetaan Masalan osayleiskaavan mukaisesti.

Suunnittelualue sijaitsee Masalan junaseisakkeen välittömässä läheisyydessä ja Espoonlahden rantavyöhykkeellä. Alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakennusoikeutta mahdollistaen kodit parille tuhannelle asukkaalle. Majvikin kongressi- ja kokoushotellin sekä sen pohjoispuoleisen alueen maankäyttö päivitetään. Masalan junaseisakkeen ja bussiliikenteen runkolinjan pysäkkien läheisyyden ansiosta alueen joukkoliikenne-

tarjonta on monipuolista, minkä johdosta alueen asutustuotannon on perusteltua olla tehokasta.

Sundetin rantavyöhykkeen lähimaastoon osoitetaan täydentävää rakentamista. Muutoin Espoonlahden rantavyöhyke säilyy rakentamattomana ja hankkeessa on otettu huomioon luontoarvot sekä Natura 2000-verkostoon kuuluva Espoonlahden lintuvesialue.

Alueella sijaitsevaa Majvikin kongressi- ja kokoushotelli työllistää useita kymmeniä ihmisiä. Pitkän aikavälin tavoitteena on johtaa joukkoliikennevuoro kokoojakadulla alueen läpi mahdollistaen hotellin asiakkaiden ja työntekijöiden asiointiin julkisia kulkuneuvoja käyttäen.



Alustava rajaus



Ilmakuva

## HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

### ① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen vahvistaen Masalan keskustan kehittymistä. Alueen tehokas rakentaminen perustuu junaseisakkeen läheisyyteen. Merkittävä määrä uutta asuinrakentamista edistää kunnan MAL-tavoitteiden toteutumista.

### ② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke on Kehä III:n ylittävän ajoneuvoliikenteen sillan sekä maaston ja maaperän haasteellisuuden johdosta kunnallistekniseltä toteutukseltaan kallis. Luontoarvot asettavat hulevesien käsittelylle haasteita. Hanke sijaitsee kuitenkin olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen tutumassa. Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä kuten myös sen saavutettavuus.

Meluntorjuntatoimenpiteet ja mahdollisen rautatien aiheuttaman värinävaikutus vaikuttaa rakentamiskustannuksiin. Ensisijaisesti melua torjutaan sijoittamalla rakennukset estämään melun kantautumista piha-alueille.

### ③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on yksityinen eikä se ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, vaikka hotellia on tarkoitus laajentaa. Paikkatietokeskuksen CGI (ent. Geodeettinen laitos) toiminta siirtyy pääkaupunkiseudulle. Uusi maankäyttö tuo enimmäkseen uusia työpaikkoja vain joitain kymmeniä. Uusilla asukkailla on myönteinen vaikutus Masalan keskukselle ja sen palvelujen monipuolistumiselle.

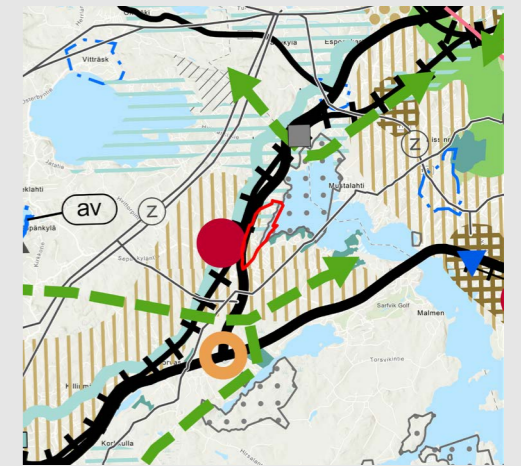
### ④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

Hankkeen luontoarvot on selvitetty ja Espoonlahden lintuvesialuetta koskeva Natura-arviointi on laadittu. Suojeluarvoja sisältävät luontoalueet säilytetään. Merenrannan virkistyskäytölle tulee rajoituksia yhteen sovittamalla toiminta Espoonlahden Natura-alueen hoito- ja käyttösuunnitelman kanssa. Alueen suojelurakennukset säilytetään. Lisäksi osa alueesta on luokiteltu kulttuuriympäristön aluekokonaisuudeksi, mikä otetaan huomioon alueen toteuttamisessa.

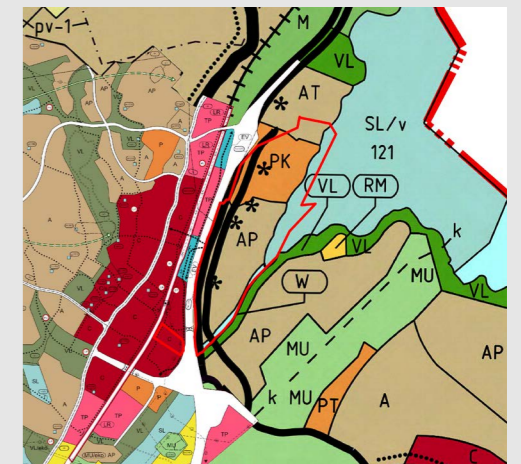
### ⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Hankkeen maankäytössä otetaan huomioon Kehä III:n tie-suunnitelma (muutos), joka käsittää mm. kaksi eritasoliittymää sekä alueen sisäisiä liikennejärjestelyjä.

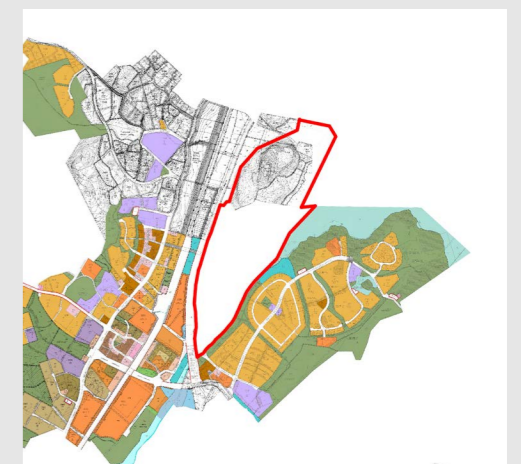
## SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Ote osayleiskaavayhdistelmästä



Ote ajantasa-asemakaavasta

KIRKKONUMMEN KUNTA

ITÄINEN KIRKKONUMMI

# SARVVIKINRANTA

ASEMAKAAVAN HANKEKORTTI



## HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kuntatekniikan lautakunnassa 15.6.2016 (§ 49). Sarvikinrannan kaavaehdotus oli nähtävillä vuonna 2019 (kh 11.3.2019, § 77). Hanke sijaitsee Espoonlahden rannalla Sarvikin asuntoalueella näkyvällä paikalla merenrannassa. Niin ikään paikka näkyy Länsiväylälle. Sijainnin vuoksi rakentaminen on toteutettava kaupunkikuvallisesti laadukkaasti.

Hanke koskee kahta korttelia (2203 ja 2204), joista suurempi rajoittuu merenrantaan ja sen paikalle suunnitellaan merkittävää määrää uutta rakennusoikeutta asuinkerrostaloja varten noin 600 asukkaalle. Lisäksi tavoitteena on sijoittaa alueelle rantapromenadi. Asukkaita palvelevan pienvenesataman toteuttamismahdollisuudet tutkitaan. Rantapromenadille on tarkoitus toteuttaa asukkaita palvelevaa toimintaa kuten kahvila, joka toimisi mahdollisen pienvenesataman tukikoh-

tana. Mäenlaella sijaitsevan pientalotonttien korttelin maankäyttö muuttuu yhtiömuotoiseksi pientalotontiksi ja kadun varrelle toteutetaan uutta pientalovaltaista rakentamista.

Tällä hetkellä Sarvikin asuntoalueella asuvien suomenkielisten oppilaiden lähimmät koulut sijaitsevat Kartanonrannassa ja Masalassa. Alueen välittömässä läheisyydessä on suomenkielinen päiväkotito. Vastavasti ruotsinkielisten lasten lähin alakoulu sijaitsee Luomassa ja yläkoulu kuntakeskuksessa. Lähin ruotsinkielinen päiväkotito sijaitsee Masalassa.

Vaikka alue tukeutuu Masalan, kuntakeskuksen ja Espoon palveluihin, on hanke myönteinen Sarvikin asuntoalueen kehittämisen näkökulmasta, sillä se edistää palvelujen sijoittumista alueelle. Hankkeen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Sarvikin golfkenttä. Alue kuuluu Sundsbergin osayleiskaavaan.



Alustava rajaus



Ilmakuva

## HANKKEEN MERKITTÄVYYDEN ARVIOINTI

### ① HANKKEEN STRATEGISUUS

Hanke on seudun ja kunnan strategioiden sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Mikäli alueelle toteutetaan merkittävä määrä asuinrakentamista, edistää se kunnan MAL-sopimuksen toteutumista.

### ② HANKKEEN TALOUDELLISUUS

Hanke sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella sekä hyvin saavutettavalla alueella. Tosin tavoiteltu merkittävä rakentamisen määrä edellyttää kunnallistekniikan kapasiteetin parantamista tai uuden rakentamista. Uutta katurakentamista on vähän. Rantabulevardi rakennetaan korkeatasoiseksi. Alueen joukkoliikenteen palvelutason on hyvä.

### ③ HANKKEEN MAANOMISTAJANÄKÖKULMA SEKÄ ELINKEINO- JA ILMASTOPOLIITTINEN ULOTTUVUUS

Hanke on yksityinen eikä se ole ensisijaisesti elinkeinopoliittinen, sillä uusia työpaikkoja tulee alueelle vain muutama ja nekin mahdollisesti kausiluonteisia. Mahdollinen pienvenesatama palvelee alueen asukkaita. Hanke sijaitsee verraten lähellä Kivenlahden metroasemaa, jonne on järjestettävissä toimivat bussiyhteydet.

### ④ HANKKEEN VIRKISTYKSELLINEN JA EI-AINEELLISTEN ARVOJEN ULOTTUVUUS

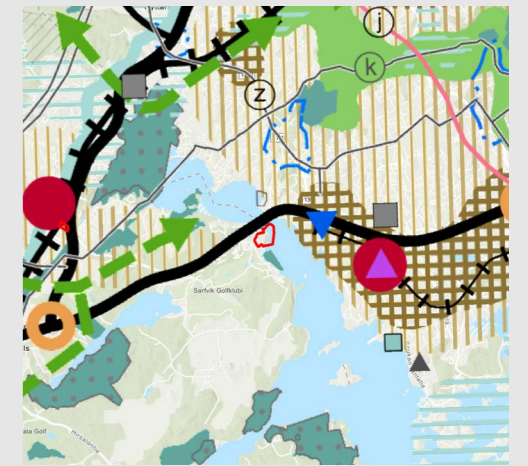
Hankkeen luontoarvot on selvitetty. Rakentaminen maisemassa hyvin näkyvälle paikalle edellyttää rakentamista laadullista ohjaamista.

Hankkeen yhtenä tavoitteena on mahdollistaa rannan tuntumassa kulkuyhteys, joka toteutuessaan monipuolistaa Sarvikin asuntoalueen virkistysreitistöä. Hanke ei vaaranna voimassa olevan asemakaavan mukaisia luontoarvoja eikä virkistysyhteyksiä. Mahdolliseen pienvenesatamaan tulisi toteuttaa muutama vierasvenepaikka, mikä monipuolistaisi veneilypalveluja Kirkkonummella.

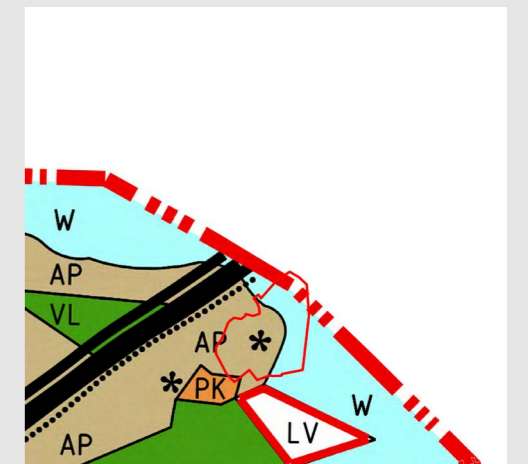
### ⑤ MUUT ERITYISET PERUSTELUT TAI HUOMIOON OTETTAVAT ASIAT

Kivenlahden metroasema sijaitsee muutaman kilometrin etäisyydellä Sarvikin asuntoalueen itäisimmistä osista. Se vaikuttaa myönteisesti alueen vetovoimaan ja toteuttamiseen. Kunnan on huolehdittava Sarvikin asuntoalueen rakentamisen edetessä bussivuorojen riittävydestä Sarvikin puistotiellä.

## SUUNNITTELUTILANNE



Maakuntakaavatilanne



Kirkkonummen yleiskaava 2020



Ote ajantasa-asemakaavasta