

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS



PRIKIRANTA

Asemakaava ja asemakaavan muutos Kirkkonummi

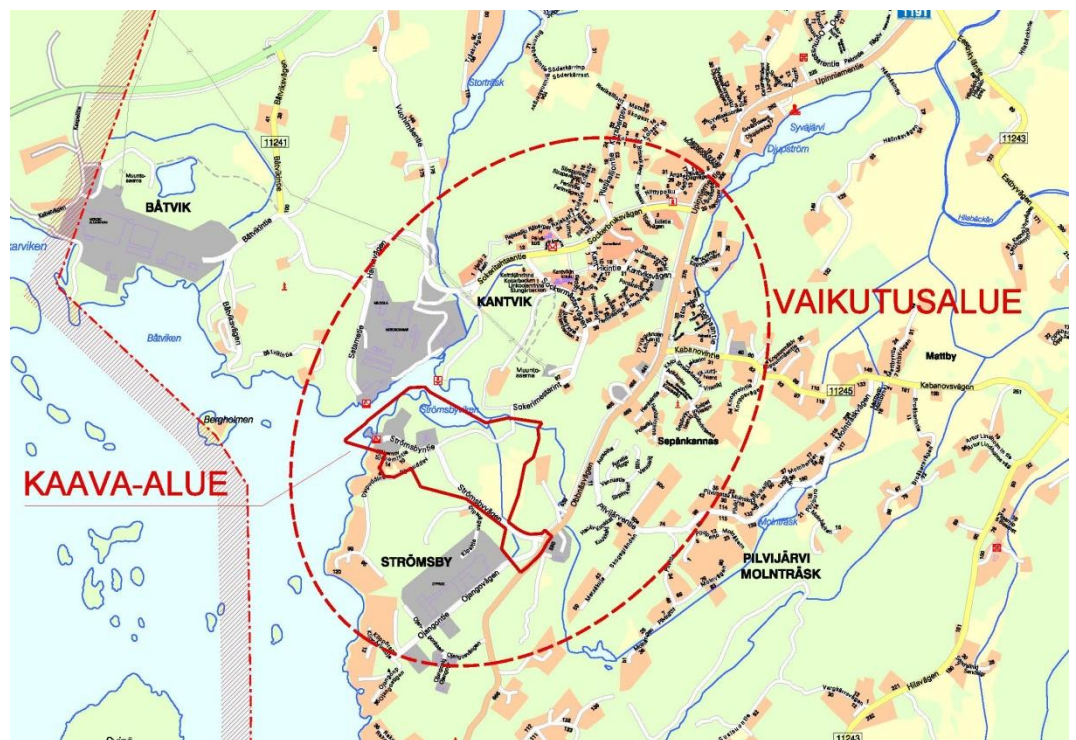
Asemakaava koskee:	korttelit 4217- 4233 sekä asemakaavoittamattomat alueet
Asemakaavan muutos koskee:	Strömsbyn asemakaavan muutos, kortteli 4211 sekä katu- ja erityisalueita
Asemakaavalla muodostuu:	korttelit 4217- 4233 sekä virkistys-, katu-, liikenne- ja erityisalueet
Piirustusnumerot:	asemakaavaluonnos, nro 3258 havainnekuva, nro 3259
Laatija, konsultti:	Serum arkkitehdit Oy Nilsjängkatu 11-13 F6 00510 Helsinki
Vastuuhenkilö, kunta:	kaavoitusarkkitehti, Anna Hakamäki
Vireilletulo:	3.5.2012, kuulutus sanomalehdissä
Käsittelyt:	
OAS	Ytl 22.3.2012 § 23
kaavaluonnos	Ytl 21.3.2013 §23
kaavaehdotus	Ytl 19.5.2016 § 36, Kh 30.5.2016 § 157
hyväksymiskäsittely	Ytl, Kh, Kv

1 PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan alue sijaitsee Strömsbyvikenin rannalla Strömsbyntien molemmin puolin. Alueella sijaitsee Helsingin kaupungin hallinnoima satama ja sen yhteydessä toimiva sementtiasema, sekä muutamia vanhempia asuinrakennuksia. Alue rajoittuu nykyiseen Strömsbyn teollisuusalueeseen.

Suunnittelualue kuuluu Kantvikin suuralueeseen. Se sisältää maa-alueita 51 ha, josta Helsingin kaupunki omistaa noin 28 ha ja Kirkkonummen kunta 23 ha, sekä 10,5 ha vesialuetta, josta Kirkkonummen kunta omistaa noin 2,5 ha ja Helsingin kaupunki noin 8 ha.



Kuva 1: Suunnittelualue ja vaikutusalue

1.2 Kaavan sisältö

Prikirannan asemakaava on Kirkkonummen kunnan ja Helsingin kaupungin yhteishanke, jota koskeva asemakaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kunnanhallituksessa 16.3.2009 § 148.

Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisesti alue osoitetaan satama- ja yritystoiminnoille, asumiseen sekä virkistyskäyttöön. Suunnittelun tavoitteena on turvata satamatoimintojen jatkuminen sekä osoittaa alueelle pienvenesatamatoimintoja sekä niihin liittyviä palveluita ja työpaikkoja. Lisäksi alueelle suunnitellaan pientalo- ja kerrostaloasumista virkistysalueineen sekä virkistysreitistöjä, jotka palvelevat kaikkia kirkkonummelaisia.

Asemakaavalla tarkistetaan Strömsby Teollisuusalue -asemakaavan Strömsbyntien ja Ojangontien risteysalueen KTY-korttelialueen kaavamerkintää. Kortteli on maastollisesti haastava ja kaavamääräys ei vastaa tämänhetkistä kysyntää. Myös Upinniementien risteysalueen toimivuutta uusilla liikennemäärillä on

tutkittu.

Rakennusoikeutta asuntorakentamiselle asemakaavaluonnoksessa on osoitettu noin 22900 k-m², joka vastaa 470- 520 asukasta, ja työpaikka- ja palvelurakentamiselle 33900k-m². Alueelle laaditaan kaavaehdotusvaiheessa lähiympäristö- ja rakentamistapaohje.

1.3 Sisällysluettelo

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS	1
PRIKIRANTA.....	1
1 PERUSTIEDOT.....	2
1.1 Suunnittelualue	2
1.2 Kaavan sisältö	2
1.3 Sisällysluettelo	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava.....	6
2.3 Asemakaavan toteutuminen.....	7
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2 Luonnonympäristö.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	11
3.1.4 Maanomistus.....	12
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.2.1 Vireilletulo	14
4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	14
4.2.3 Viranomaisyhteistyö	15
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.3.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	17
4.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
4.3.4 Osallisten tavoitteet.....	18
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	19
4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	20
5.1 Kaavan rakenne.....	20
5.1.1 Mitoitus.....	21
5.1.2 Palvelut	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3 Aluevaraukset.....	22
5.3.1 Korttelialueet	22
5.3.2 Muut alueet	23
5.4 Kaavan vaikutukset.....	24
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	24
5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.4.3 Liikennevaikutukset.....	25
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	25
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset.....	26
5.7 Nimistö	26

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26
6.2	Toteuttamisessa huomioitavaa	26

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite

- 1 Asemakaavan laajuustiedot
- 2 Otteet Uudenmaan maakuntakaavasta (vahvistettu 8.11.2006) ja Kirkkonummen yleiskaavasta 2020 (vahvistettu 19.5.1999)
- 3 Ote Merikantvikin ideasuunnitelmasta. Kirkkonummen kunta 2002
- 4 Maanomistuskartta
- 5 Ote Strömsbyn yleissuunnitelman ja asemakaavan luonto- ja maisemaselvityksestä. Suunnittelukeskus Oy 2005
- 6 Prikiranta, Kirkkonummi. Maisemallinen maankäyttösuositus. Ramboll Oy 2012
- 7 Ote Kantvikin mahdollisesti pilaantuneiden maa-alueiden maaperätutkimuksesta. Maa ja Vesi 2001
- 8 Ote Strömsby teollisuusalue asemakaavasta. Lainvoimainen 2007
- 9 Ote maaperä- ja rakennettavuusselvityksestä. Rakennettavuuskartta. Ramboll Oy 2012
- 10 Tulvakartat, Ramboll 2012
- 11 Ote ilmanlaatuselvityksestä 2012 Ramboll Oy
- 12 Ote meluselvityksestä 2012 Ramboll Oy
- 13 Ote liito-oravaselvityksestä 2010 Ramboll Oy
- 14 Ote Luontoselvitys Läntisen kuntakeskuksen, Pikkalanlahden, Kantvikin ja Pippurin alueella 2012- 13, Luontotieto Keiron Oy
- 15 Ote Ekologisten yhteyksien tarkastelu Myllykylän, Överbyn, Kantvikin ja Jorvaksen alueilla 2014, Luontotieto Keiron Oy
- 16 Strömsby-Prikiranta luontolausunto, Keiron Oy, 2013
- 17 Kantvik, rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2014, Stadionark
- 18 Upinniementien ja Strömsbyntien kiertoliittymän luonnos, Ramboll Oy 2016
- 19 Prikirannan satama-alue, hankesuunnitelma, Ramboll Oy, 2013
- 20 Lumenkeräys
- 21 Pienennös kaavakartasta ja -määräyksistä
- 22 Havainnekuva

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde- materiaalista

- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema. Sigbritt Backman, 1990
- Kirkkonummen länsiosan arkeologinen inventointi. Esihistoriallisten, historiallisten ja Porkkalan vuokra-ajan (1944- 1956) kohteiden arkeologinen inventointi 12.10.-25.10.2011. Museovirasto.
- Porkkalan vuokrakauden rakennus- ym. kohteiden inventointi. Leif Sjöholm, 1995
- Porkkala 1944- 1956 Neuvostoliiton merisotilaallinen tulikohta. Pekka Silvast1991
- Kyrkslätt socken I-III. J.E.Rosberg, Uno A. Fleege, 1901
- Porkkalan vuokra- alueen sotilaalliset jäänteet. Pekka Silvast, 2005
- Liito-oravaselvitys Kirkkonummella Jorvaksen, Heikkilän, Bro- Kolsarin sekä Meri- Kantvikin alueilla. Hakkarainen 2002

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Käynnistyminen ja OAS

Pikirannan asemakaavoitus käynnistyi keväällä 2012. Vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä 3.5.2012.

Kaavoituspäätös ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 22.3.2012 § 23, jonka jälkeen OAS lähetettiin osallisille. Asukkaille ja maanomistajille järjestettiin työpajamuotoinen keskustelutilaisuus 14.5.2012.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 21.3.2013 (§ 23), jonka jälkeen se asetettiin nähtäville 15.4. – 17.5.2013. Asukastilaisuus järjestettiin nähtävillä olon aikana 7.5.2013.

Kaavaluonnoksen laatimista edelsi kattava selvitystyö ja vaihtoehtojen tarkastelu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin alustaviin kerrosalatavoitteisiin nähden työpaikka- ja palvelurakentamisen määrää on lisätty alueen toimivuuden turvaamiseksi. Asuntorakentamisen osalta kerrosalatavoitteesta ei merkittävästi ole poikettu ja suunnittelussa on panostettu rakentamisen sopeutusta maisemaan ja maaston muotoihin.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 19.5.2016 (§ 36) ja kunnanhallituksessa 30.5.2016 (§ 157). Se oli nähtävillä 15.8. - 16.9.2016. Nähtävillä olon aikana järjestettiin 30.8.2016 asukastilaisuus.

Kaavaehdotusvaiheeseen on muutettu osa pientaloasuinkortteleista kerrostalojen korttelialueiksi. Lisäksi on tarkennettu asuinalueen kaavamääräyksiä, poistettu RA-alue kaava-alueesta, muokattu venesataman ja sen tukitoimintojen aluetta sekä tehty pienempiä tarkennuksia määräyksiin ja alueisiin. Kaavan liitteeksi on tehty lähiympäristö- ja rakentamistapaohje.

2.2 Asemakaava

Tällä asemakaavalla Strömsbyn alueelle muodostuu asuinalue, jossa on kerrostaloja ja pientaloja. Strömsbyvikenin lahteen tulee venesatama ja sen toimintoja tukevia palveluita sekä työpaikkoja, veneiden huoltoalue ja niihin liittyvää liiketoimintaa. Asemakaava säilyttää sataman toiminnot alueella. Upiementien varressa olevan toimitilarakennusten korttelialueen kaavamääräystä muutetaan palvelemaan paremmin nykyisiä tarpeita.

Asemakaavalla osoitetaan mahdollisuus joukkoliikenteen järjestämiselle suunnittelualueella.

Asemakaavalla ohjataan alueen ulkoilu- ja virkistyskäyttöä vastaamaan yleiskaavan tavoitteita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunnan kaavoitus- ja investointiohjelmassa arvioidaan, että alueen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen ajoittuvat vuosille 2017- 2019. Talorakentamisen arvioidaan kaavoitusohjelman mukaan alkavan vuonna 2018.

Asemakaava mahdollistaa merkittävän määrän uutta teollisuus-, varasto- ja toimistorakentamista alueelle, ja sen toteuttaminen vienee useita vuosia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella on suurella osalla metsäisiä mäkiä, joihin liittyy alava Strömsbyn kartanon peltoaukea. Alueen läpi kulkee Strömsbyntie sekä pienempiä yksityisiä teitä.

Strömsbyvikenin lahti on ilmeeltään luonnontilainen, mutta vastarannalla on Suomen Sokerin tehdasalue. Satama-alueen kohdalla meren ranta on rakennettu. Sementtisiilojen ja satama-alueen kohdalla suunnittelualue on luonteeltaan teollisuusmainen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Topografia

Selvitysalue on maastonmuodoltaan vaihteleva. Alueen keskellä sijaitsevan laajan kallioalueen itäpuolella on peltoalue, jonka maanpinta vaihtelee pääosin tasolla +2...+5 siten, että se laskee loivasti pohjoiseen. Peltoaluetta halkoo oja, joka johtaa vesiä myös alueen eteläpuolelta kohti pohjoista ja merta.

Pelto- ja ranta-alueen välissä sijaitsevalla kallioalueella on kaksi kalliomuodostumaa, jotka kohoavat noin +23 ja +26 metrin korkeuteen merenpinnasta.

Satama-alueen varasto-/satamakenttä on tasattu noin tasolle +2,5...+5 ja sementtiaseman kenttä tasolle +6. Strömsbyntien ja Upinniementien risteys on noin tasolla +11.

Pohjasuhteet

Liitteenä 9 olevassa rakennettavuuskartassa alue on jaettu rinnekaltevuuden mukaan jyrkkyydeltään yli ja alle 10% rinteisiin, joissa jyrkkä rinne lisää rakentamisen kustannuksia. Lisäksi savikerroksen paksuuden perusteella on erotettu 0...3 m paksut (ja rinnekaltevuus < 10%) helposti tai normaalisti rakennettavat alueet sekä 3...6 m paksut vaikeammin rakennettavat paaluperustuksia ja muuta pohjanvahvistusta, esim. stabilointia, edellyttävät alueet.

Selvitysalueen keski-/itäosassa on osittain pehmeiköllä sijaitseva peltoaukea, joka on nykyisellään viljelysmaana. Muuten alue on hyvin kalliovoittoista. Kalliomaat ovat joko avokallioita tai ohuesti (alle 1 m) moreenin peittämiä. Kallioalueita rakennettaessa muodostuu leikkausmassoja, joiden hyödyntäminen lähialueiden rakentamisessa on mielekästä.

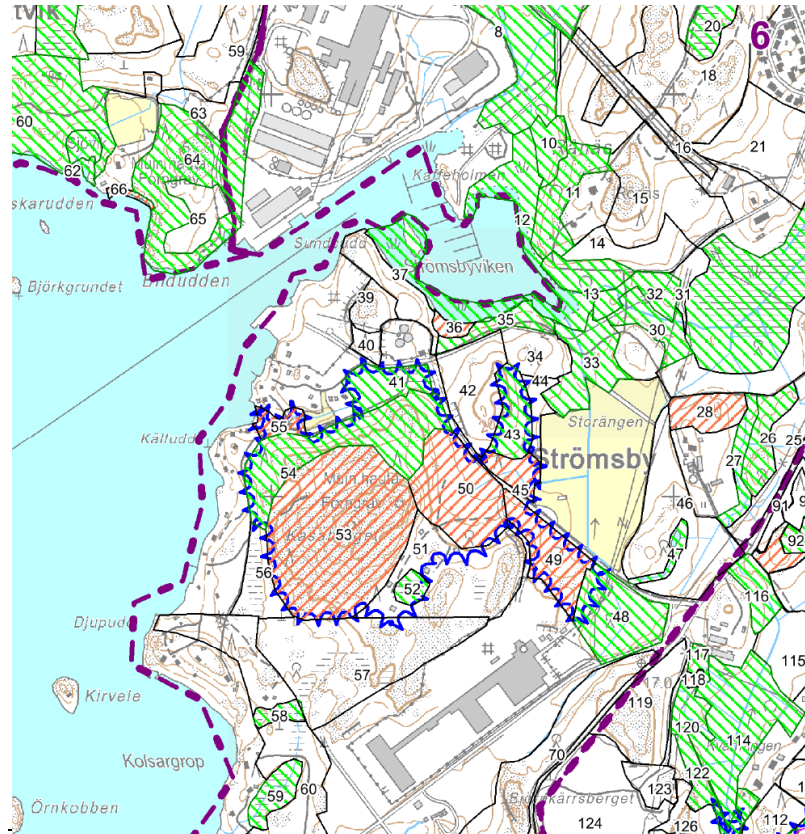
Peltoalueen keskellä sijaitseva oja rajoittaa alueentasauksen suunnittelua siten, että alavan alueen tasoja ei voida ilman suuria kustannuksia (ojan putkittaminen tms.) juurikaan nykyisestä nostaa.

Pohjavesi

Selvitysalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Luonnonsuojelu

Alueelle on laadittu luontoselvitys osana suurempaa kokonaisuutta. Selvityksen on laatinut Luontotieto Keiron Oy vuosina 2012-13 (liite 14). Selvityksen mukaan Strömsbyn varrella sijaitsee paikallisesti erittäin arvokasta vanhaa maatalousmaata, joka on palautumassa lehdoksi (selvityksen osa-alue 6, kuvio 45). Lisäksi alueella on paikallisesti arvokkaita luontokohteita osa-alue 6, kuvat 13, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 41, 43 ja 48.



Kuva 2: Luontoselvitys läntisen kuntakeskuksen, Pikkalanlahden, Kantivkin ja Pippurin alueella 2012-13, Luontotieto Keiron Oy (ote).

Liito-oravat

Alueelle on laadittu liito-oravaselvitykset vuosina 2005 ja 2010. Suunnittelukeskus Oy:n vuonna 2005 laatimassa selvityksessä (Strömsbyn yleissuunnitelman ja asemakaavan luonto- ja maisemaselvitys) alueella on havaittu useita liito-oravan elinalueita. Tiedot tarkastettiin vuoden 2010 selvityksessä Ramboll Oy:n toimesta. Havainnot sijoittuvat pääosin samoille alueille kuin vuoden 2005 selvityksessä. Ote vuoden 2010 selvityksestä on liitteenä 13.

Strömsbyntien ja pellon välisellä alueella on todettu liito-oravien elinalue sekä vuoden 2005 että vuoden 2002 (Haikarainen 2002) selvityksissä. Keväällä 2010 alueelta löydettiin liito-oravien papanoita yhteensä 16 puun juurelta. Yhden haavan juurella havaittiin useita satoja papanoita, tämä puu on merkitty kartalle pesäpuuna/tärkeänä levähdyspuuna. Havaintojen perusteella alue on luonnonsuojelulain 49§:n mukainen liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka.

Strömsbyvikenin rannassa sijaitsee liito-oraville soveltuvaa elinympäristöä oleva

metsäalue, jonka itäosissa on vuoden 2005 selvityksissä todettu liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka. Keväällä 2010 alueella havaittiin vain kolme papanaa yhden kuusen juurelle, mikä viittaisi lähinnä alueen käyttämiseen kulkureittinä. Liito-oravien käyttämä alue voi olla väliaikaisesti tyhjä, mutta se voidaan asuttaa myöhemmin uudestaan. Alueelta ei kuitenkaan tullut uusia havaintoja vuoden 2013 selvityksen yhteydessä.

Djuppuddintien ja Sjöhemintien väliseltä alueelta on havaittu liito-oravien elinalue, joka on pintaalaltaan pienehkö mutta jossa on pesäpuu. Liito-oravien elinalue sijoittuu asutuksen välittömään läheisyyteen. Alueella havaittiin liito-oravan papanoita yhteensä yhdeksän puun juurella, muutaman haavan juurella papanoita oli sadoittain, pesäpuun tuhansittain ja muiden kuusten ja haapojen juurella muutamista muutamiin kymmeneen. Alue on luonnonsuojelulain 49§:n mukainen liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka.

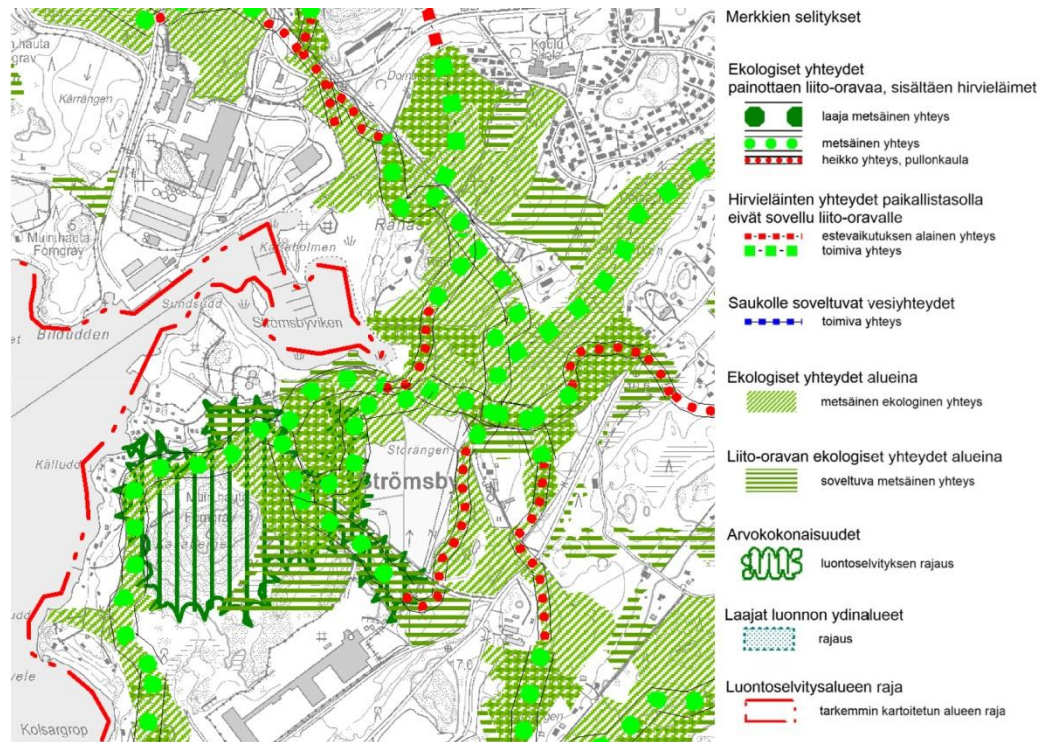
Soveltuvana elinalueena selvityksessä rajatut alueet ovat kuusivaltaista tuoreen kankaan sekametsää, jossa kasvaa myös haapaa ja koivua sekapuina. Alueet toimivat vähintäänkin hyvänä kulkuyhteytenä liito-oravien elinalueiden ydinalueiden välillä.

Luonnonydinalueet sekä niiden väliset ekologiset yhteydet ja yhteystarpeet

Kirkkonummen ekologista verkostoa on selvitetty Uudenmaan liiton toimesta maakuntakaavatyön yhteydessä osana koko Uudenmaan käsittävää verkostoselvitystä. Ensimmäisen kerran verkostoa selvitettiin maakuntakaavan laadinnan yhteydessä (Ekologiset verkostot, Väre 2001). Vuonna 2005 käynnistettiin ekologisen verkoston ja laajojen yhtenäisten metsäalueiden tarkistustyö ja sen tuloksena julkaistiin selvitys Laajat yhtenäiset metsäalueet ekologisen verkoston osana (Uudenmaan liitto, Väre, 2007).

Selvitys osoittaa ekologisen yhteyden tarpeen Upinniementien itäpuolelta Kantvikin ja Vuohimäen läpi Meikon alueelle.

Kirkkonummen kunnan ekologisten yhteyksien tarkastelu-selvityksen on laatinut Luontotieto Keiron Oy vuonna 2014 (liite 15). Selvityksessä on todettu metsäinen ekologinen yhteys kaava-alueen poikki Strömsbyvikenin itäpuolitse. Paikalla on myös ekologisen yhteyden pullonkaula eli yhteys on kohdalla heikko.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Nykyinen rakennuskanta

Alueelle sijoittuu muutamia kesäasuntoja. Sataman yhteydessä on kolme korkeaa betonisiltoa ja kuljetin sekä pieni valvomorakennus.

Alueella on yksi rakennus, jolle on tunnistettu rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo. Rakennus on vuonna 1960 nykyiselle paikalleen siirretty ruotsalainen lahjatalo. Kohde 1118a on luokiteltu suojeluluokkaan 2 (Liite 17).

Muinaismuistot

Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut -yksikkö teki asemakaavan alueella muinaisjäännösinventoinnin kesällä 2011 osana Kirkkonummen länsiosan kokonaisinventointia. Selvitys käsitti esihistoriallisten, historiallisten ja Porkkalan vuokra-ajan (1944-1956) kohteiden inventoinnin. Alueella aiemmin todettu pronssikautinen hautaraunio Tallvik todettiin tuhoutuneen. Asemakaava-alueelta ei löydetty aiemmin tuntemattomia muinaismuistolain (296/63) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Tieverkosto, kunnallistekniikka ja energiahuolto

Alueen läpi Upinniementieltä kulkee pääosin valaistu ja asfaltoitu Strömsbyntie. Siitä etelään suuntautuvat Djupuddintie ja Sjöhemintie, sekä Sokerimestarintien jatke pohjoisen suuntaan ovat yksityisiä hiekkateitä.

Strömsbyntiellä liikennöi päivittäin enimmillään noin 200 raskasta ajoneuvoa. Upinniementien liikenne oli vuonna 2014 liikenneviraston mukaan alle 2000 ajoneuvoa/vrk.

Vesi- ja viemäriinjasto ulottuvat nykyiselle asemakaava-alueelle. KTY-tontin läpi kulkee lisäksi siirtoviemäri ja maakaasujohto.

Julkinen liikenne

Linja-autoliikenne saapuu alueelle sen valmistumisen jälkeen pohjoisesta Prikantiininkaarta ja Prikinkaarta pitkin. Linja-autoille on varattu kääntöalue Strömsbyntien päähän. Lisäksi aluetta palvelee Upinniementien linja-autoautolinjat. Tällä hetkellä Upinniementiellä vuoroväli on ruuhka-aikana n. 20 – 30 min. Osa linjoista ovat nopeampia z-lähtöjä. Prikirannan ja sen lähialueiden rakentuessa alueella tulee kartoittaa väliaikainen reitti mahdolliselle linja-autolinjalle.

Länsimetron valmistumisen myötä, Kirkkonummen ja Helsingin väliset seutulinjat katkaistaan metroasemien liittymisterminaaleihin. Länsimetron ensimmäisessä vaiheessa Matinkylä on Kirkkonummen suurin bussien päätepysäkki.

Kunnan tavoitteena pitkällä aikavälillä on ohjata julkinen liikenne Kantvikin uusien asuinalueiden kautta Strömsbyntielle. Liikenneverkostoa ja linja-autoliikenteen reitistöjä selvitetään Kantvikin osayleiskaavoituksen yhteydessä.

Melualueet, ilmanlaatu

Strömsbyn työpaikka- ja satama-alueiden aiheuttama melu sekä ilman pölypitoisuus ja -laskeumat on esitetty liitteissä 11.

Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualue kuului Neuvostoliiton vuokra-alueeseen vuosina 1944-1956. Laadittujen selvitysten perusteella alueella ei ole ollut sotilaallista toimintaa (mm. Silvast 1991 ja 2005). Vuokra-aikainen satama- ja varastoalue on sijainnut Pikka-lassa suunnittelualueesta länteen.

Meri-Kantvikin suuralueelle on tehty maaperä- ja pohjavesitutkimuksia vuonna 2001 (Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi). Selvityksen tarkoituksena oli tutkia Neuvostoliiton vuokra-alueen mahdollisesti pilaantuneet maa- ja pohjavesialueet. Suunnittelualue kuuluu selvitysalueeseen, mutta koska suunnittelualueella ei ollut tiedossa pilaantuneiksi epäiltyjä kohteita, ei tältä alueelta ole otettu näytteitä. Myöskään vesialueita ei ole tutkittu.

3.1.4 Maanomistus

Alueen pinta-ala on 64 ha, josta maa-alueita on 51 ha. Kunta omistaa maa-alueesta noin 23 ha, Helsingin kaupunki noin 28 ha. Ks. liite 4.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaavat

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamatonta. Upinniementien risteyksessä suunnittelualueen eteläosassa oleva alue kuuluu Strömsbyn teollisuusalueen

asemakaavan muutokseen, joka on hyväksytty 2007. Suunnittelualueeseen kuu-
lualle alueelle on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta
(KTY) sekä katualueita. Tontin läpi kulkee siirtoviemäri sekä maakaasujohto.

Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat

- Uudenmaan maakuntakaava, vahvistettu 8.11.2006
- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava, vahvistettu 22.6.2010
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, hyväksymiskäsittelyssä
- Kirkkonummen yleiskaava 2020, vahvistettu 19.5.1999, lainvoimainen 13.9.2000.
- Kirkkonummen kunnan rakennusjärjestys, hyväksytty 29.6.2006 § 74., tullut voimaan 17.9.2008.
- Meri-Kantvikin ideasuunnitelma, Kirkkonummen kunta 2002
- Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä Kirkkonummen kunnan ja Helsingin kaupungin välillä, hyväksytty kunnanhallituksessa 16.3.2009

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitus käynnistyi Helsingin aloitteesta ja sitä koskeva sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä on allekirjoitettu keväällä 2009. Alue on tärkeä riittävien pienveneilijöille suunnattujen palvelujen tuottamiseksi. Sopimuksessa Helsingin kaupunki määrittelee tavoitteekseen pienveneilyä palvelevan keskittymän kehittämisen, alueen nykyisen satamatoiminnan säilyttämisen ja turvaamisen oheistoimintoinen ja liikenneyhteyksineen sekä asuntorakentamisen mahdollistamisen sopimusalueella.

Asemakaava on tärkeä myös kunnan oman tonttitarjonnan sekä elinkeinoelämän kannalta. Kaavoitusohjelmassa omakotitalotonttien alustavaksi määrälliseksi tavoitteeksi on asetettu 45 kpl. Monipuolisen asuntotarjonnan turvaamiseksi kunnassa myös yhtiömuotoinen pientalo-, rivitalo- ja pienkerrostaloasuntojen sijoittaminen asuntoalueille on tärkeää.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille 3.5.2012 kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Osallisille lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kirjattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Prikirannan asukastyöpaja 14.5.2012

25 Prikirannan kaavoituksesta kiinnostunutta henkilöä kokoontui Kantvikin koululle 14.5.2012. Tilaisuus oli osa kaavoitukseen liittyvää asukkaiden kuulemista. Alueen suunnittelusta vastaavat kaavoittajat esittelivät hankkeen taustoja ja tavoitteita.

Avoimen keskustelun jälkeen siirryttiin ryhmätyöskentelyyn, jossa oli tavoitteena kerätä tietoja ja toiveita alueen nykyisyydestä ja tulevaisuudesta.

Ryhmätyöskentelyn tulokset ovat olleet nähtävillä kunnan nettisivuilla. Tuloksena saatiin paljon pienen mittakaavan tietoa suunnittelualueesta sekä kehitysehdotuksia suunnitelmiin. Ryhmätyöskentelyn tulokset on huomioitu jatkosuunnittelun eri vaiheissa.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.4. – 17.5.2013. Kaavaluonnosta esiteltiin asukkaille ja 7.5.2013 Kantvikin koululla järjestetyssä asukastilaisuudessa. Suunnitteluaineistoa ja selvityksiä esittelivät kaavoituksesta vastaavat henkilöt. Esityksen jälkeen oli mahdollisuus esittää kysymyksiä. Luonnoksesta jätettiin 19 lausuntoa ja 3 mielipidettä.

Lausuntojen perusteella kaavamerkintöjä ja -alueita on täydennetty ja tarkennettu.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille viranomaistahoille toimittamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavahankkeesta ei järjestetä varsinaista viranomaisyhteistyötä.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 8.11.2006) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Satamaa varten on osoitettu laivaväylä ja alueen länsiosassa kulkee siirtoviemäri. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu aluevarauksia 1. vaiheen maakuntakaavassa (vahvistettu 22.6.2010). Ehdotus 2. vaiheen maakuntakaavaksi on ollut nähtävillä 14.5.-15.6.2012. Ehdotuksessa ei ole osoitettu suunnittelualueelle muutoksia.

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 suunnittelualueen länsiosa on osoitettu satama-alueeksi (LS) sekä yritystoiminnan alueeksi, joka varataan yksityisille palveluille, hallinnolle, teollisuudelle ja muulle yritystoiminnalle (PT). Suunnittelualueen itäosa on varattu asumiselle (A, AP) sekä virkistykseen (VL). Sataman (LS) eteläpuolinen Pikkalanlahden ranta on yleiskaavassa lähivirkistysalue (VL). Strömsbyntien eteläpuolella Upinniementien risteysalueella on yleiskaavassa yritystoiminnan alue (PT). Lisäksi suunnittelualueelle on yleiskaavassa osoitettu vesialuetta (W), seudullinen tie (Upinniementie) ja alueellinen pääväylä (Strömsbyntie).

Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi osa Kasabergetin aluetta, jolle yleiskaavaa ei ole vahvistettu. Kasabergetin kukkulalla suunnittelualueen ulkopuolella sijoituvalla laella sijaitsee muinaismuistolain suojelemia pronssikautisia muinaishautoja.

Kunnanvaltuuston hyväksymässä **Meri-Kantvikin ideasuunnitelmassa** vuodelta 2002 Strömsbyntien pohjoispuoliselle peltoaukealle on sijoitettu omakotitalo- ja siirtolapuutarha-alueet. Strömsbyntien päähän on sijoitettu työpaikkarakentamista ja Strömsbyvikenin rantaan pienvenetoimintoja (ks. liite 3).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tavoitteeksi asetettiin Kirkkonummen yleiskaavan 2020 mukaisesti alueen osoittaminen satama- ja yritystoiminnolle, asumiseen sekä virkistyskäyttöön. Sen mukaan suunnittelun tavoitteena on turvata satamatoimintojen jatkuminen sekä osoittaa alueelle pienvenesatamatoimintoja sekä niihin liittyviä palveluita ja työpaikkoja. Lisäksi alueelle suunnitellaan korkealaatuista pientaloasumista virkistysalueineen ja -reitistöineen.

Satamaympäristöstä suunnitellaan maisemallisesti korkeatasoinen sekä logistikaltaan toimiva satama-alue. Virkistys- ja veneilytoimintojen ranta-alueetta kehitetään elinvoimaiseksi ja viihtyisäksi osaksi Kirkkonummen palvelutarjontaa. Pienvenetoiminnot ja siihen liittyvät palvelut suunnitellaan toimimaan yhdessä Strömsbyvikenin toisella puolella olevan Kantvikin pienvenesataman kanssa. Suunnittelussa etsitään ratkaisuja veneiden huoltotoiminnan järjestämiselle.

Asuinalueille suunnitellaan korkeatasoista, tiivistä ja energiataloudellista pientaloasumista, joka tukeutuu Strömsbyvikenin lahteen ja sen virkistysreitistöön sekä pienvenesataman palveluihin. Asuinalueiden suunnittelussa keskeisenä tavoitteena lisäksi on liikenneturvallisuuden parantaminen ja joukkoliikenteen edistäminen.

Työpaikka-alueille sijoitetaan veneiden telakointiin, korjaustoimintaan, veneilytarvikekauppaan ja venemyyntiin erikoistunutta liiketoimintaa.

Suunnittelutyön kuluessa tutkitaan lähialuetta ja veneilijöitä palvelevan ravintola-

ja kerhorakennuksen sijoittamismahdollisuutta pienvenesataman yhteyteen. Pienvenesataman palvelupisteeksi suunnitellaan "Merikeskus-paviljonki" vierasveneilijöiden, venekerhojen ja purjehduskoulun käyttöön.

Upinniementien risteuksen tuntumaan sijoittuvalle nykyiselle yritystontille (KTY) on tavoitteena löytää sen näkyvän paikan sekä tonttiin sisältyvät rajoitukset huomioon ottava käyttötarkoitus.

Alustava asuntorakentamisen kerrosalatavoite on 15 000-20 000 k-m², joka vastaa noin 300-400 asukasta. Kerrosalatavoitetta tarkistetaan kaavatyoön edetessä. Työpaikka- ja palvelukerrosalatavoite on 5 000-10 000 k-m².

Liikennesuunnittelun keskeisenä tavoitteena on alueen liikenneturvallisuuden ja joukkoliikenteen edellytysten parantaminen. Strömsbyntietä kehitetään alueen ajoneuvo- ja kevytliikenteen pääliikenneyhteytenä. Upinniementien risteuksen toimivuus uusilla liikennemäärillä varmistetaan.

Kevyen liikenteen yhteyksien jatkuvuutta pohjoispuoleisilta asuinalueilta etelään vahvistetaan ja alueen läpi suunnitellaan kevyenliikenteenyhteys Pikkalanlahden rannan tuntumaan.

Virkistysalueiden suunnittelussa kehitetään yhteyksiä rantaan ja niiden jatkuvuutta pohjois-eteläsuunnassa. Avoimien maisematilojen luonne säilytetään. Hulevesien käsittelystä pyritään tekemään luonnonmukainen ja tarvittavia rakenteita hyödynnetään ympäristörakentamisen elementteinä.

4.3.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen maisemallisia arvoja on selvitetty kattavasti (ks. liite 6) ja rakentamisen sovittamiseen suurmaiseman muotoihin kiinnitetään erityistä huomiota. Liito-oravien elinolosuhteet tulee suunnittelussa turvata.

4.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Maankäytön vaihtoehtoluonnosten suunnittelunaikaisessa arvioinnissa todettiin olevan mahdollista rakentaa alueelle hieman enemmän kuin alkuperäisessä tavoitteessa oli määritetty.

Satama- ja siihen liittyvien palvelu- ja työpaikka-alueiden toiminnalliset ja määrälliset tavoitteet ovat prosessin aikana tarkentuneet. Keskustelua on käyty nykyisten toimijoiden kanssa heidän laajentumistarpeistaan ja mahdollisten tulevien yrittäjien toiveita ja tarpeita on selvitetty.

Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä todettiin asuntojen kysynnässä tapahtuneet muutokset. Kerrostalojen kysyntä on kasvanut ja yhtiömuotoiselle pientasoaasumiselle ei ole juurikaan kysyntää. Todettiin tarve osoittaa enemmän kerrostaloasumista alueelle. Kaavaluonnosvaiheen kerrosalatavoitteen nostaminen oli tarpeellista asuinkerrostalojen osuuden kasvaessa.

Asuinkerrostalojen ilmeestä tavoitellaan merelliseen ympäristöön sopivaa, tarpeeksi pienimittakaavaisista rakennusmassoista koostuvaa kylämäistä kokonaisuutta. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin maastonmuotoihin ja mukailee niitä.

4.3.4 Osallisten tavoitteet

Ks. kohta 4.3.1.

MRL 54 §:ssä määrättyjen asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihe 1

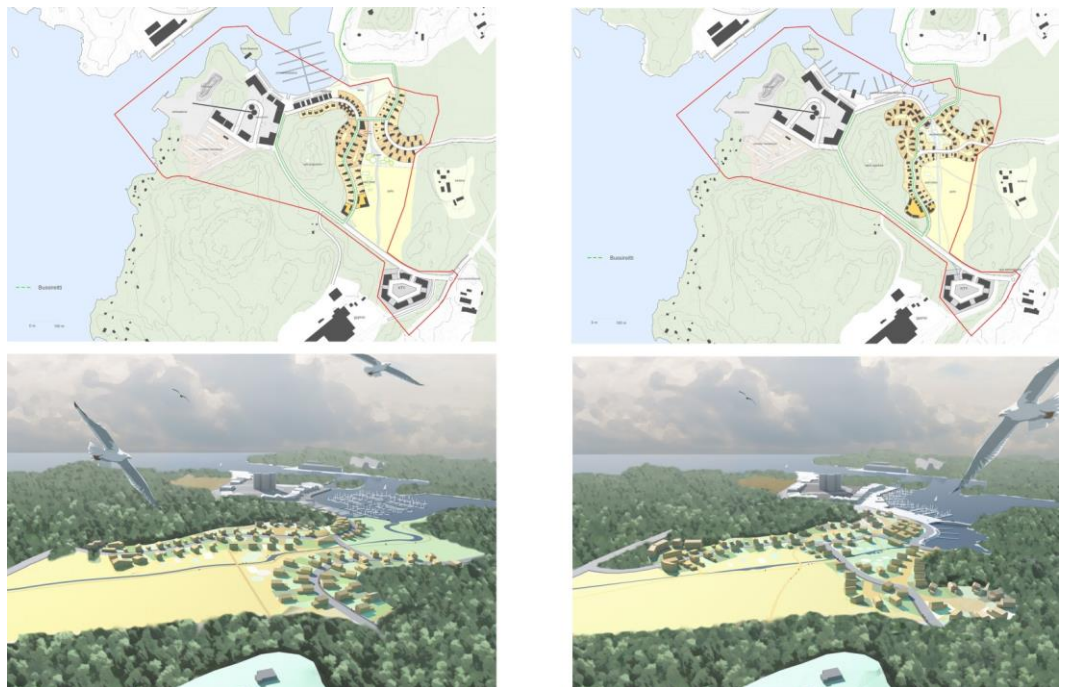
Serum arkkitehdit laati maankäytön vaihtoehtoluonnokset 25.5.2012, jossa oli kolme vaihtoehtoa. Näistä projektin ohjausryhmä valitsi jatkokehitykseen vaihtoehdot ”banaani” ja ”lurza”.



Kuvat 3, 4 ja 5: Vaihe 1. Vasemmalla vaihtoehto ”banaani”, keskellä vaihtoehto ”hanska” ja oikealla vaihtoehto ”lurza”.

Vaihe 2

Kahta luonnosvaihtoehtoa tutkittiin tarkemmin ohjausryhmän ohjeiden mukaisesti ja huomioitiin asukastyöpajassa saatu palaute. Tässä suunnitteluvaiheessa kehitettiin kaksi erilaista konseptia asuinalueelle ja yksi toimintamalli venevenesatamalle. Samalla kehittyi alueen virkistyskäytön suunnittelu. Suunnitteluvaiheen tuloksena Serum arkkitehdit laati maankäytön vaihtoehtoiset luonnokset 10.9.2012.



Kuvat 6 ja 7: Vaihe 2. Vasemmalla vaihtoehto ”banaani” ja oikealla vaihtoehto ”lurza”.

Vaihe 3

Ohjausryhmän ohjeiden mukaisesti suunnittelua jatkettiin yhdistämällä molempien vaihtoehtojen parhaita puolia. Suunnitelman asuinalueen perusrakenteena käytettiin vaihtoehdon ”banaani” linjauksia. Suunnitteluvaiheen pohjalta tehtiin maankäytön luonnos 10.1.2013. Tämä suunnitelma on toiminut asemakaavaluonnoksen laatimisen lähtökohtana.

4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

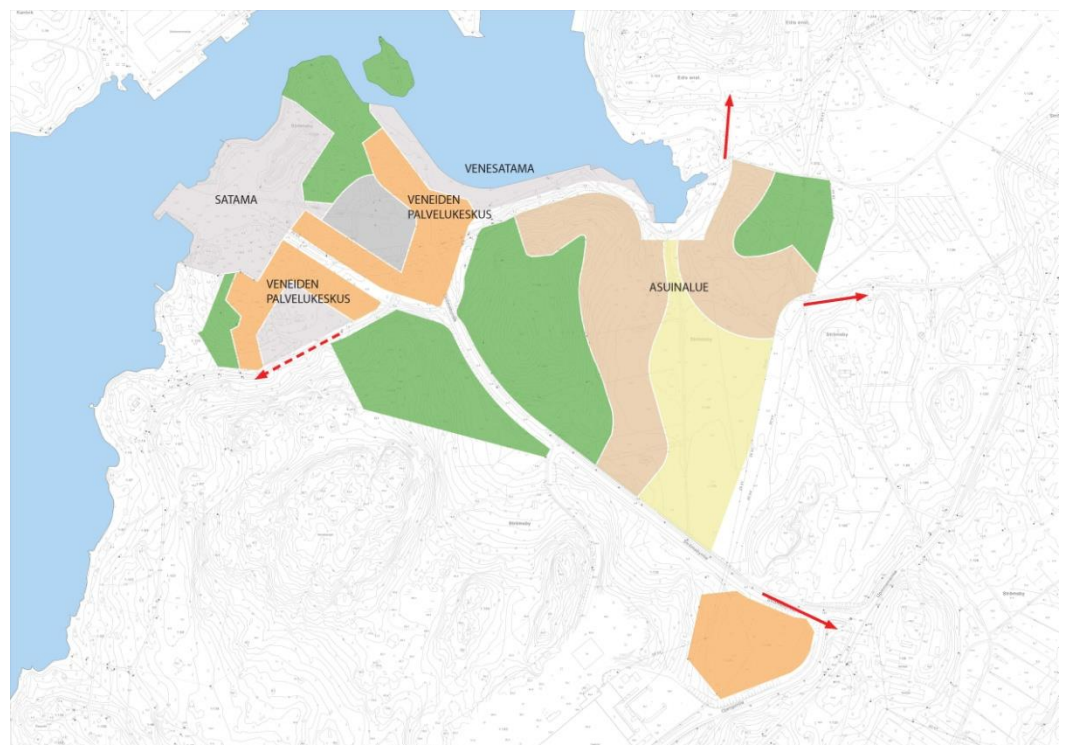
Suunnittelun eri vaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia vertailtiin ja arvioitiin hankkeen ohjausryhmän suunnittelukokouksissa. Vaihtoehtoista suuntaa-antava kustannusarvio kunnalistekniikan kustannuksista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Tämä asemakaava koostuu asuinalueesta, venesatamasta, satamasta, veneilyn palvelukeskuksista sekä toimitilarakennusten korttelialueesta, jonka asemakaavaa muutetaan. Kaava-alueella on runsaasti virkistysalueita ja ulkoilualueita, jotka liittyvät osaksi Kirkkonummen virkistysreitistöä.

Kaava-alue on toteutuessaan viher- ja vesialueiden ympäröimä, mutta tulevaisuudessa yleiskaavan mukainen rakentaminen lähentyy Prikirantaa. Katualueet liittyvät Strömsbyntien kautta Upinniementiehen, joka johtaa Kirkkonummen keskustaan ja valtavyliin. Katualueiden suunnittelussa on varauduttu erilaisiin tapoihin järjestää joukko- ja ajoneuvoliikenne, sillä ympäröiviä alueita ei vielä ole kaavoitettu.



Kuva 8: Kaavio asemakaavan osa-alueista.

5.1.1 Mitoitus

Rakentaminen

Rakennusoikeutta asuntorakentamiselle asemakaavaluonnoksessa on osoitettu noin 22900 k-m² ja työpaikka- ja palvelurakentamiselle 33900k-m².

Väestömäärä

Kaava-alueelle tulee arviolta 500 asukasta. Asumismuotona on kerrostalo- ja pientaloasuminen. Pientaloja alueelle on osoitettu hieman alle 50 ja pienkerrostaloja 15.

Pysäköintimitoitus

Kaavassa on käytetty seuraavaa mitoitusta pysäköinnin järjestämisen osalta:

AO- JA AP-kortteleissa asuntoa kohden on rakennettava kaksi autopaikkaa. Asuinpienkerrostalojen korttelialueella A pysäköinnin mitoitus on 1 ap/75 m², mutta vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden. AL- korttelialueella asuintiloille on rakennettava 1 ap/70 m², toimisto- ja liiketiloille 1 ap/40 m² ja julkisille tiloille 1ap/150 m².

Venesataman korttelialueelle on rakennettava toimisto- ja liiketiloille 1 ap/40 m². Nämä pysäköintipaikat on tarkoitettu venesataman ravintola- ja muiden palveluiden lyhytaikaiseen pysäköintiin. Venesataman venepaikkojen pitempiaikaiset pysäköintipaikat ovat veneiden huoltoalueiden yhteydessä. Lisäksi kadun varressa olevat pysäköintipaikat palvelevat venesataman käyttäjiä.

Työpaikat

Työpaikkojen määrä kasvaa huomattavasti venesataman sekä veneilyyn liittyvien toimitilojen vaikutuksesta. Veneilyn palvelukeskus luo uusia työpaikkoja monenlaisiin veneilyyn liittyviin huolto-, säilytys-, myynti- ja palveluliiketoimintaan. Uusia työpaikkoja syntyy lisäksi kahvila- ja ravintolapalveluihin sekä matkailun ja vapaa-ajan ohjelmisto- ja vuokrauspalveluihin.

Työpaikkojen määrää on hankalaa arvioida veneilyn palvelukeskuksen kehittymisen ennalta-arvaamattomuudesta johtuen. Arvio määrästä tulevaisuudessa on 250-500 työpaikkaa.

5.1.2 Palvelut

Venesataman ja veneilyn palvelukeskuksen palvelut ovat myös uuden asuinalueen asukkaiden käytettävissä.

Aluetta palveleva alakoulu sijaitsee Kantvikissa Sokerimestarintien varrella nykyistä katuverkostoa pitkin noin neljän kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Päiväkotiki ja päivittäistavarakauppa sijaitsevat Sokeritehtaan tien varrella vajaan neljän kilometrin etäisyydellä, (vastaavat etäisyydet maastossa noin 2 km). Muut kunnalliset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Kirkkonummen keskustassa noin seitsemän kilometrin etäisyydellä.

Etäisyys julkisen liikenteen pysäkille (Upinniementien bussipysäkeille) alueelta on tällä hetkellä mittauspisteestä riippuen noin puoli kilometriä. Tulevaisuudessa

alueelle tullaan järjestämään joukkoliikenne.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava sekä kaavatyön yhteydessä laadittu lähiympäristö- ja rakentamistapaohje ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatua (arkkitehtuuria, terveellisyttä, turvallisuutta, viihtyisyyttä sekä luonto- ja kulttuuriarvoja) koskevat tavoitteet toteutuvat.

Asemakaava tulee muuttamaan oleellisesti alueen rakennetta ja ilmettä nykyisestä. Avoimen peltomaiseman ja metsän välinen raja tulee muuttumaan rakennetuksi asuinalueeksi, joka vaikuttaa alueen pienilmastoon, vesiolosuhteisiin sekä alueella oleviin eliölajeihin. Rakentamisen vaikutukset tulevat myös heijastumaan luonnontilaisena oleviin ja sellaisina säilyviin alueisiin. Kaavamääräyksillä ja aluerakenteella mahdollistetaan luonnontilaiseksi jäävien alueiden arvojen säilyminen myös asemakaavan toteutuksen jälkeen.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinalue

Asuinalue sijoittuu Strömsbyn kartanon peltomaiseman ja läheisten metsäisten mäkien reuna-alueille. Rakentaminen ja kadut seuraavat olemassa olevia maastonmuotoja. Rakennukset sijoittuvat pääosin lähelle katuja muodostaen alueelle kylämäistä ilmettä. Rakennusten suuntaus vaihtelee riippuen tontin suhteesta maiseman- ja maastonkohtaan.

Erillispientalojen (AO) ja asuinpientalojen korttelialueella (AP) kerrosluku on kaksi. Asuintalojen korttelialueilla (A) suurin sallittu kerrosluku on neljä.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) toimii asuinalueen keskipisteenä. Kaavamerkintä mahdollistaa tontin monipuolisen käytön tulevaisuudessa. Mahdollisia toimintoja asumisen lisäksi ovat esimerkiksi korttelitalo tai pienimuotoiset kaupalliset palvelut. Ennen tontin rakentamista aluetta voidaan käyttää asukkaita palveleviin toimintoihin ja tapahtumiin.

Toimitilarakennusten korttelialue

Upinniementien varteen Strömsbyntien liittymän läheisyyteen sijoittuu toimitilarakennusten korttelialue (KTY). Maastonmuodot, rasitteet ja sijainti näkyvällä paikalla asettavat toteutukselle haasteita. Korttelialueella kulkee maakaasulinja ja siirtoviemäri. Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 2000 k-m² saa käyttää tilaa vaativan vähittäiskaupan myymälätilaksi.

Venesatama

Strömsbyvikiin muodostetaan venesatama (LV) ja siihen liittyvien ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien veneilyyn liittyvien toimitilojen korttelialueet (KTY). Venesatamaan on mahdollista toteuttaa virkistyskäyttöä tukevia palveluita, kuten ravintola- ja kahvilatoimintaa, ohjelmapalveluita, väline- ja venevuokrausta sekä yhdistys- ja kerhotoimintaa.

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien veneilyyn liittyvien toimitilojen korttelialueet tukevat venesataman toimintaa. Alue muodostaa veneilyn palvelukeskuksen. Sinne sijoittuu veneilyä palvelevia yrityksiä ja toimintoja, kuten veneilytarvikkeiden myyntiä sekä muuta veneilyyn liittyvää liiketoimintaa. Korttelialue muodostaa ulkoreunoiltaan ehyen ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen aluejulkisivun. Raskasliikenne ja huoltoliikenne on ohjattu alueen sisäpuolelle.

Alueella olevien betonisiilojen toiminta säilyy, niitä varten muodostetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Finnsementti Oy suunnittelee kahden uuden siilon rakentamista olemassa olevien siilojen yhteyteen. Alueelle saa sijoittaa toimintaan liittyviä pieniä rakennuksia ja rakennelmia.

Venesataman yhteydessä oleva saari (sma) toimii virkistyskäytössä, ja sinne voi rakentaa pienimuotoisen rakennelman tai katoksen.

Asemakaava ohjaa veneiden huoltotoiminnan (LV-1) sataman eteläpuolella olevalle alueelle. Olemassa olevat rakennukset puretaan ja aluetta tasataan. Alueella olevia vanhoja puita tulee säilyttää korttelin käyttötarkoituksen määrittelemien mahdollisuuksien mukaisesti.

Satama

Sataman toiminnot (LS) jatkuvat alueella.

5.3.2 Muut alueet

Puisto (VP)

Strömsbyn kartanon peltoalueella sijaitsevan ojan läntinen puoli ja pohjoisosa toimii asukkaiden lähivirkistysalueena. Pellon maisematila säilytetään avoimena.

Strömsbyvikiiniin laskevan ojan pohjoisosaa kehitetään puistoksi. Ojan luonnetta muutetaan rakennetummaksi tältä osin. Ojan ja puistoalueen suunnittelussa huomioidaan alueen tulvimisen hallinta.

Alueelle on osoitettu palstaviljelyalueeksi varattava osa (rp). Nämä alueet on tarkoitettu asukkaiden omatoimiseen viljelyyn ja vapaa-aikaan. Näitä ryhmäpuutarhoja hallinnoi asukasyhdistys tai jokin vastaava taho. Kunta järjestää alueelle vesihuollon liittymän.

Kevyenliikenteenreitit kulkevat alueen halki. Nämä reitit ovat osa Kirkkonummen virkistysreitistöä. Kevyenliikenteen silta rakennetaan ylittämään oja.

Lähivirkistysalueet (VL)

Suuri osa asemakaava-alueelle sijoittuvista viheralueista on osoitettu lähivirkistysalueiksi. Alueiden on tarkoitus säilyä mahdollisuuksien mukaan luonnontilaisina. Alueella kulku ohjataan ulkoilureiteille, millä hallitaan alueen kulumista käytön lisääntyessä. Reitit liittyvät ympäröivään virkistysreitistöön.

MA-korttelialueen länsipuolella oleva lähivirkistysalue tulee säilyttää avoimena peltomaisemana paitsi Strömsbyntien varressa oleva pieni puustoinen kumpu, jossa on vanhoja puita, säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena.

Katualueet

Alueen pääkatuna toimii Strömsbyntie, jonka poikkileikkauksessa varaudutaan joukkoliikenteen vaatimiin tilavarauksiin. Tontti- ja kokoojakadut toteutetaan kyläkatumaisina, rakennusten rajaamina katuina. Ajoyhteys Kantvikiin muodostuu nykyisen Sokerimestarintien jatkeen kautta ja Upinniementielle Strömsbyntien kautta.

Alueelta on ajoyhteys Djuppudissa sijaitseville loma-asunnoille.

Strömsbyvikiin johtavan ojan ylittävän sillan merkitys maisemassa on suuri. Sen toteutusvaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomiota sillan ja sen lähiympäristön ulkonäköön ja sulavaan liittymiseen maisemaan. Tulvimiseen varautumisen vuoksi katujen korkeusasemat nousevat osittain korkealle suhteessa nykyisiin korkoihin. Korkeuserojen maisemointi on tehtävä huolellisesti, jotta maiseman keskipisteessä sijaitsevasta ja kauas näkyvästä kohdasta tulee ympäristöönsä sopiva.

Maatalousalue

Strömsbyn kartanon peltoalueella sijaitsevan ojan itäinen puoli säilyy maatalouskäytössä. Alueen käytön on oltava sellaista, että avoimen peltomaiseman luonne säilyy.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset ulottuvat pääasiassa suunnittelualueeseen sekä lähialueen vesi- ja virkistysalueisiin. Kaavan tavoitelluilla maankäytön muutoksilla on vaikutus kunnan asuntotarjontaan, talouteen sekä alueen ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Kaavoitus lisää ja kehittää Kirkkonummen veneilyyn liittyvää palvelutarjontaa ja parantaa virkistysmahdollisuuksia.

Suunnittelualueella sijaitsevan sataman toiminnan jatkuminen turvataan kaavoituksella. Sen osalta vaikutukset ovat olemassa olevia eikä niihin tule merkittäviä muutoksia.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueella on vain vähän olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Alueella olevat rakennukset poistuvat. Siiloihin liittyvä kuljetin sekä sataman toiminta säilyvät.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Tämä asemakaava muodostaa Strömsbyvikiin pohjoisrannan rakentamattomalle alueelle pienvenesataman ja sitä tukevan palvelu- ja työpaikka-alueen. Merenlahtea joudutaan ruoppaamaan ja sitten täyttämään laiturirakenteiden kohdalla. Ruoppausmassojen sijoituspaikkoja on tutkittu laatimalla massatasapainotarkastelu (Ramboll Oy). Sementtisiilojen ympärillä olevaa maan tasausta laajennetaan koko T ja KTY korttelialueiden kokoiseksi.

Asemakaava mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen Strömsbyn kartanon peltoaukean ja sitä reunustavien metsäisten mäkien liitoskohtaan. Peltoaukea kapenee, mutta sen avoin luonne säilyy. Mäkien puustoa poistuu ja maastoa muokataan tonttien ja katujen kohdalla.

Toimivien katukorkojen muodostaminen alueelle edellyttää maanpinnan voimakkaimpien muotojen muokkaamista alueella. Jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota katujen pituusleikkauksien toimivuuteen sekä ylimääräisten maanpinnan muutosten välttämiseen.

Rakentaminen vaikuttaa puustoon ja kasvillisuuteen. Rakennetuilla alueilla puusto ja maan peitteisyys vähenee sekä metsäpohjan luontainen kasvillisuus vähenee. Luontoon saattaa myös levitä sinne vieraita kasvilajeja. Lisääntynyt asuminen saattaa aiheuttaa ympäristön roskaantumista ja likaantumista

Sataman toiminta aiheuttaa melu- ja pölyselvityksen mukaisia vaikutuksia lähiympäristöön. Tämä asemakaava ei aiheuta merkittäviä muutoksia näihin vaikutuksiin.

Kaavan haitallisia vaikutuksia ilmastoon on pyritty minimoimaan useilla tavoin. Joukkoliikenne on järjestetty resurssien mukaan mahdollisimman hyvin asukkaita ja alueella työskenteleviä varten. Asuminen on sijoitettu tiiviisti säästäten luonnontilaista ympäristöä mahdollisimman paljon. Maastonmuotoilua on pyritty mahdollisuuksien mukaan välttämään ja minimoimaan sen haitalliset vaikutukset ylijäämämassojen hyödyntämisellä paikalla tai välittömässä läheisyydessä.

Ilmastovaikutuksia voidaan pienentää uusiutuvan energian paikallisella tuotannolla. Mahdollisia tekniikoita ovat esimerkiksi aurinkokeräimet ja maalämpöratkaisut. Kuntakatselmuksen yhteydessä on ollut esillä muun muassa aluelämpöverkkojen rakentaminen ja lämmöntuotanto paikallisilla uusiutuville energialähteillä.

5.4.3 Liikennevaikutukset

Alustavan liikennesuunnitelman mukaan alueen synnyttämät liikennemäärät ovat verrattain alhaiset (koko alueen tuotos arviolta 2200...2500 ajon/vrk), jolloin erityisiä toimivuusongelmia ei odoteta syntyvän. Upinniementien ja Strömsbyntien liittymään on nykyisen liittymän vaihtoehtona esitetty tilavarauksena yksikaistainen kiertoliittymä, joka varmistaa liikenteen toimivuuden liittymässä parantaen samalla liikenneturvallisuutta (liite 18).

Liikenneturvallisuus on suunnittelussa huomioitu seuraavilla toimenpiteillä:

- katujen nopeusrajoitukset on määritelty kadun käyttötarkoituksen mukaan
- kevyelle liikenteelle on suunniteltu katujen varsille pääosin oma verkostonsa
- näkemät on huomioitu katuliittymissä
- tonttiliittymien sijoittamisesta on esitetty suositus Kantvikiin johtavan katuyhteyden osuudella
- linja-autopysäkit on suunniteltu omiin syvennyksiinsä, ajoratapysäkkejä ei ole esitetty
- suunnittelussa on noudatettu yleisiä suunnitteluohjeita

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Sataman toiminta aiheuttaa melu- ja pölyselvityksen mukaisia vaikutuksia lähiympäristöön (liite 11). Näihin vaikutuksiin ei aiheudu merkittäviä muutoksia tämän asemakaavan toteutumisen myötä.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Ks. kaavakartta

5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö on tehty Kirkkonummen kunnan nimistötoimikunnan ehdotuksen mukaisesti.

Pikirannan asemakaava-alueella (Briggstranden) käytetään aihepiirinä isoja purjealuksia ja niiden takilointia. Tähän liittyvän sanaston perusteella saadaan tarvittava määrä uutta kaavanimistöä.

Suomeksi	Ruotsiksi	
Kadut		
Strömsbyntie	Strömsbyvägen	
Djupuddintie	Djupuddsvägen	
Kipsitie	Gipsvägen	
Ojangontie	Ojangovägen	
Upinniementie	Obbnäsvägen	
Sjöhemintie	Sjöhemsvägen	ajoyhteys ja tien luonne muuttuu
Snaulaivankaari	Snauskeppsbågen	uusi liikenneyhteys
Prikinkaari	Briggbågen	uusi kokoojaku
Prikantiininkaari	Brigantinsbågen	uusi kokoojaku
Isomastontie	Stormastvägen	uusi katu
Lankonkitie	Landgångsvägen	uusi katu
Viheralueet		
Priki Hannan puisto	Briggen Hannas park	
Muut		
Prikiranta	Briggstranden	pienvenesatama-alueet

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen rakentamista ohjaa lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeet, jossa määritellään korttelikohtaisesti talorakentamiselle asetettavat vaatimukset.

Kunnallistekniikan rakentamisen pääperiaatteet määritellään kaavan yhteydessä laadittavissa katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmissa. Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä on käynnistetty Pikirannan asemakaava-alueen yleissuunnittelu, jossa suunnitellaan alueen kunnallistekniikka. Työn laatii Ramboll Finland Oy.

6.2 Toteuttamisessa huomioitavaa

Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee pohjasuhteet varmistaa yksityiskohtaisilla pohjatutkimuksilla. Tulevien rakennusten kohdilta, katualueelta sekä putkilinjojen kohdilta on suositeltavaa, että kairauksia tehdään noin 20 metrin välein (tarvittaessa tiheämpään).

Asuinrakentamisen korkeusasemiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Liiallisia täyttöjä ja maastonleikkauksia tulee välttää. Tonttien rajoilla maanpinnan korkeus on sovitettava ympäristöön, tarvittavat luiskaukset on toteutettava tontin puolella. Rakennusluvan ehtona on vaadittava selvitys tontin korkeusasemista suhteessa ympäröivään maastoon ja katuihin.