

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS



Kuva 1. Sepänkylän kylätontti

Kunta: Kirkkonummi
Kaavan nimi: **GESTERBYN JA SEPÄNKYLÄN
OSAYLEISKAAVA**

Liittyy piirustukseen nro 3124.

Laatija: kaavoitusarkkitehti Aija Aunio
puh. 2967 2519, e-mail: aija.aunio@kirkkonummi.fi

kaavoitusteknikko Mikael Pettersson
puh. 2967 2533, e-mail mikael.pettersson@kirkkonummi.fi

Vireilletulo: 24.11.2008, kuulutus sanomalehdissä.

Käsittelyt:
OAS Ytl 23.10.2008 § 104, KH 10.11.2008 (§ 438)
kaavaluonnos Ytl 25.3.2010 § 21
kaavaehdotus Ytl 15.11.2012 § XX, KH XX.XX.2012 § XX

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Selostus liittyy Kirkkonummen kunnan 15.11.2012 päivätyyn Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavan ehdotukseen, piirustus nro 3124.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Osayleiskaava-alue sijaitsee välittömästi kuntakeskuksen pohjoispuolella. Alue sijoittuu Gesterbyntien molemmin puolin alkaen Gesterbyn kerrostaloalueen pohjoispuolelta jatkuen Veklahdentien pohjoispuoliselle metsäalueelle. Lännessä alue rajoittuu Gesterbyn kylärajaan ja Humaljärven läntisiin rantavesialueisiin, koillisessa ja kaakossa Masalan ja Kvisin kylärajoihin.

Kaava-alueen pinta-ala on 665 ha. Se muodostuu maaseutumaisista asuinalueista, maatalous- ja metsäalueista, luonnonsuojelualueista sekä vesialueesta. Maasto on korkeussuhteiltaan vaihtelevaa. Alueella asuu pysyvästi noin 300 asukasta. Työpaikkoja alueella on vähäisesti maataloudessa sekä pienyrityksissä.

Kaava-alue liittyy pohjoisessa Veklahti-Svartvik osayleiskaavaan, joka on saanut lainvoiman 2003 ja etelässä vuonna 2010 lainvoiman saaneeseen Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavaan sekä lännessä suunnittelussa olevaan Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavaan. Alueelle ei ole laadittu asemakaavoja.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaava. Osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Osayleiskaavaehdotukseen kuuluvat kartta, kaavamerkinnot ja määräykset. Kaava laaditaan mittakaavaan 1:4 000.

Kaavan tavoitteena on osoittaa parannettu ajoneuvoyhteys kuntakeskuksesta pohjoiseen ja Masalan suuntaan. Huomiota kiinnitetään erityisesti kevyen liikenteen turvallisuuden parantamiseen sekä joukkoliikenteen järjestämiseen. Lisäksi kaavassa varataan mahdollisuus uuden liikennekäytävän toteuttamiselle tulevaisuudessa. Uusi linjaus tulee tarpeelliseksi jos asutuksen määrä lisääntyy merkittävästi nyt suunniteltua enemmän.

Osayleiskaavatyö tukee vesihuoltolinjaston suunnittelua ja rakentamista. Kaavassa tutkitaan toteutumattomien yleiskaavan 2020 mukaisten laskennallisten hajarakennusoikeuksien sijoittumista ja asutuksen tiivistämismahdollisuuksia siten, että tuetaan alueellisen vesihuollon toteutumista kaikilla asutukseen osoitettavilla alueilla. Gesterbystä pohjoiseen Veklahden ja Svartvikin alueelle ulottuvan vesihuoltoverkoston yleissuunnittelu on käynnistetty rinnan osayleiskaavatyön kanssa ja se tarkentuu kaavan hyväksymisen jälkeen.

Kaava-alueeseen ei kohdistu paineita väestömäärän merkittävään lisäämiseen. Kuntakeskukselle asetetut väestötavoitteet on saavutettavissa Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa asutukselle osoitetuin varauksin sekä Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan tulevin varauksin.

Luonnosvaiheen tarkoituksena oli tuoda keskusteltavaksi eri vaihtoehtoja sekä tieyhteyden parantamiseksi että asuinrakentamisen periaatteiksi. Kaavaehdotuksen lähtökohdaksi tutkituista vaihtoehdoista valittiin olevan tien parantaminen, joka sekä ympäristön että talouden kannalta osoittautui edullisimmaksi ja sai alueen asukkailta ja muilta osallisilta suurimman kannatuksen.

Mahdollisten tulevien liikennekäytävatarpeiden lisäksi kaavaehdotukseen on sisällytetty visioita asunto- ja palvelurakentamisen kehittämisestä tulevaisuudessa. Näiden yhdyskuntarakenteen mahdollisten laajenemisalueiden toteutuminen saattaa edellyttää muutoksia maakuntakaavaan.

Kuva 2: Kaava-alueen rajaus



SISÄLLYSLUETTELO		sivu
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	
1.1	Kaava-alueen sijainti	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
2	TIIVISTELMÄ	
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Kaavan keskeinen sisältö	6
2.3	Osayleiskaavan vaikutukset	8
2.4	Toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	
3.1	Suunnittelutilanne	9
3.2	Maanomistus	11
3.3	Alueen yleiskuvaus	11
3.4	Luonnonympäristö	12
3.5	Maisemarakenne	14
3.6	Rakennettu ympäristö, asukkaat ja palvelut	17
3.7	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	21
3.8	Sosiaalinen ympäristö	25
3.9	Ympäristön häiriötekijät	25
4	OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	
4.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve	26
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	27
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	27
5	OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET	
5.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	27
5.2	Osallisten tavoitteet	29
5.3	Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	30
6	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT	
6.1	Kaavan rakenne	33
6.2	Mitoitus	33
6.3	Palvelut	
6.4	Osayleiskaavalle asetettujen tavoitteiden toteutuminen	
6.5	Aluevaraukset ja kaavamääräykset	23
7	KAAVAN VAIKUTUKSET	
7.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	35
7.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	36
7.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	37
7.4	Taloudelliset vaikutukset	37
8	TOTEUTUS JA SEURANTA	38

LIITTEET

- 1 Otteet Uudenmaan maakuntakaavasta sekä Kirkkonummen yleiskaavasta 2020
- 2 Lähialueen kaavoitustilanne.
- 3 Luonnonsuojelualueet ja viheryhteystarpeet
- 4 Ote luontoselvityksestä, Faunatica Oy 2008
- 5 Ote liito-oravaselvityksestä, Faunatica Oy 2009
- 6 Ote Arkeologisesta selvityksestä, Museovirasto, Vesa Laulumaa 2009
- 7 Kartat vuodelta 1796 ja 1908.
- 8 Suojeltavat paikallisesti merkittävät rakennuskohteet
- 9 Osayleiskaavaluonnoksen vaihtoehdot ja vaikutusarviointi (taulukko)
- 10 Liikenteellinen toimenpidesuositus
- 11 Alustava hulevesitarkastelu
- 12 Rakennusoikeuslaskelma
- 13 Pienennös kaavaehdotuksesta

OHEISAINEISTO

- Luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kalliolaueet Uudellamaalla. Jukka Husa ja Jari Teeriaho, Suomen ympäristökeskus 2004
- Ekologiset verkostot Uudellamalla. Uudenmaan maakuntakaavan selvityksiä, Seija Väre 2001
- Laajat metsä- ja kosteikkoalueet sekä hirvien pääkulkureitit. Kirkkonummen kunta, Merja Puromies, 2006
- Rakennusinventointi. Sigbritt Backman 2009
- Kyrkslätt socken. Dess natur, utveckling och historia. J.E.Rosberg ja A. Flege, 1901.
- Kirkkonummen historialliset tiet. Yleiskaavan perusselvityksiä 1/1987. Maunu Häyrynen, 1987.
- Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava. Hyväksytty (Kv) 26.2.2009, ei lainvoimainen
- Kirkkonummen rakennuskulttuuri ja kulttuurimaisema. Sigbritt Backman, 1990.
- Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi. Läntisen Uudenmaan seutukaavaliitto, 1993.
- Porkkalan vuokra-alueen sotilaalliset jäänteet. Pekka Silvast, 2005
- Kirkkonummen Gesterbyn-Sepänkylän ja Kylmälän osayleiskaava-alueiden liito-oravaselvitys vuonna 2009, Faunatica Oy
- Gesterby-Sepänkylä ja Veklahti Svartvik Vesihuollon alustava yleissuunnitelma. Sito Oy 2009.
- Kuntakeskuksen kehityskuva. Kirkkonummen kunta, Kv 28.10.2004 § 125.
- Kirkkonummen tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelma. Kirkkonummen kunta ja Tiehallinto 2008.
- Gesterbyn, Sepänkylän ja Kylmälän osayleiskaava-alueiden arkeologinen inventointi. Museovirasto, Vesa Laulumaa 2009
- Liikenneturvallisuustyö Kirkkonummella, Onnettomuusseuranta. Kirkkonummen liikenneturvallisuustyö / Starfica Oy 2009
- Gesterbyn ja Sepänkylän vesihuollon yleissuunnitelma, Sito Oy 2009
- Kirkkonummen kevytliikenneverkoston ja luontopoluston kehittämissuunnitelma, Kirkkonummen kunta ja Linea Konsultit Oy 2009.

- Kirkkonummen maisemaselvitys- ja –suunnitelma, Hemgård 1985.
- Laajat yhtenäiset metsäalueet ekologisen verkoston osana Uudellamaalla, Uudenmaan liitto 2007
- Gesterby - Sepänkylä osayleiskaavan vaikutusten arviointi, SITO Oy 20.10.2011 1
- Yhdyskunta-rakenteen vyöhykkeet. Vyöhykkeiden kriteerit, alueprofiilit ja liikkumistottumukset. Liikenne- ja viestintäministeriön Julkaisuja 15/2011.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavoitus käynnistettiin syksyllä 2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat tavoitteet hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 23.10.2008 (§ 104) ja kunnanhallituksessa 10.11.2008 (§ 438). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi kirjallinen palaute sekä useita suullisia kommentteja.

Osayleiskaavaluonnos

Suunnittelu käynnistettiin tielinjausvaihtoehtojen tutkimisella, joista laadittiin alustavina luonnoksina viisi eri vaihtoehtoa. Luonnoksia esiteltiin asukaskokouksessa 16.6.2008.

Alustavien luonnosten ja saadun palautteen pohjalta kaavaluonnokseksi laadittiin kolme tielinjausratkaisultaan erilaista vaihtoehtoa. Myös vaihtoehtoja asuinrakentamisen toteuttamiseen etsittiin osoittamalla eri alueita asemakaavoitettaviksi ja osayleiskaavojen kautta toteutettaviksi eri painotuksin.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 25.3.2010 § 21. Kaavaluonnos oli nähtävillä 26.4 - 25.8.2010 välisenä aikana ja asukastilaisuus pidettiin 16.6.2009. Kaavaluonnoksesta saatiin 35 lausuntoa ja 52 huomautusta. Luonnosvaihtoehtojen liikenne- ja viestintäministeriön lausuntoa laadittiin kattava vaikutusarviointi.

2.2 Osayleiskaavan keskeinen sisältö

Osayleiskaavaehdotuksen lähtökohdaksi saadun palautteen ja vaikutusarvioinnin perusteella valittiin nykyisen tien parantaminen eli luonnosvaihtoehto 1. Ratkaisun aiheuttamat vaikutukset arvioitiin ympäristölle ja asukkaille vähiten haitallisiksi ja sen tuomat hyödyt mm. liikenneturvallisuuden parantumisen ja joukkoliikenteen toimivuuden kannalta suurimmiksi. Myös arvioidut rakentamiskustannukset olivat vertailuista vaihtoehdoista edullisimmat.

Uudisrakentaminen on jaettu asemakaavoitettaviin alueisiin (AP) sekä osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti suunnittelutarveratkaisuilla toteutettaviin alueisiin (AO, AO-1). Uudisrakentaminen tulee pääsääntöisesti liittää alueelliseen vesi- huoltoverkostoon. Asemakaavoitettavat pientalovaltaiset alueet on sijoitettu olevan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen alueen eteläosaan kuntakeskuksen tuntumaan

Gesterbyn ja Hevoshaan asemakaava-alueiden tuntumaan, sekä Veklahdentien varrelle Svartvikin kylän läheisyyteen.

Palvelujen alueita (P) on osoitettu Veklahdentien varrelle ja niille voidaan sijoittaa sekä julkisia että yksityisiä palveluja. Luonnosvaiheessa julkisille lähipalveluille osoitetut aluevaraukset (PY) on poistettu asianomaisen viranomaisen lausunnon perusteella. Alue tukeutuu kuntakeskuksen ja Masalan palveluihin. Veklahdentien eteläpuolelle on lisäksi osoitettu varaus siirtolapuutarhalle tai palstaviljelyalueelle.

Muutoksena kaavaluonnokseen asemakaavoitettavia alueita (AP) on vähennetty ja osittain niitä on osoitettu yhdyskuntarakenteen mahdollisina laajenemisalueina pitkällä aikavälillä toteutettaviksi. Julkisten lähipalvelujen varauksia on poistettu. Kaava-alueen eteläosasta on rajattu pois kuntakeskuksen pohjoispuolen kehätielle varattu alue, koska tien tarkkaa sijaintia ja risteyskohtaa Gesterbyntiehen ei ole tiedossa.

Mitoitus

Asemakaavoitettavia alueita on kolme ja niiden pinta-ala on yhteensä 72 ha. Rakennusoikeutta näille on osoitettu yhteensä 31.000-72.000 k-m². Rakennusoikeuden mitoituksen lähtökohtana on, että uudisrakentaminen toteutetaan erillispientaloina.

Asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla rakennuspaikkamitoitus perustuu Kirkkonummen yleiskaavan 2020 kantatilalaskelmaan. Rakennusjärjestyksen mukaisen sivuasunnon rakentamisen sijaan pinta-alaltaan yli 7500 m² suuruinen yleiskaavan 2020 mukainen rakennuspaikka voidaan jakaa kahdeksi rakennuspaikaksi. Tällöin molemmille saa rakentaa yhden 300 k-m² suuruisen asuinrakennuksen, mikäli ne liitetään alueellisen vesihuollon verkostoihin. Yli 5000 suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon. Myös sivuasunnot tulee liittää alueelliseen vesihuoltoverkostoon.

Asemakaava-alueiden ulkopuolelle jääviä AO- ja AO-1 -rakennuspaikkoja on yhteensä 85 kappaletta. Näistä 45 kpl on yli 7500 m² suuruisia ja siten mahdollista jakaa, ja sivuasuntoon oikeutettuja kooltaan 5000- 7500 m² suuruisia on 16 kpl. Yhden omakotitalon rakennuspaikkoja (alle 5000 m²) on 24 kpl. Osa rakennusjärjestyksen mukaisista sivuasunnoista on toteutettu. Maatilojen tilakeskusten alueille on osoitettu yhteensä 5 uutta asuntoa.

Uusia asuntoja asemakaavojen ulkopuolisille alueille arvioidaan toteutettavan enimmillään noin 70 kappaletta, joista rakentamattomille yleiskaavan 2020 mukaisille laskennallisille rakennuspaikoille sijoittuu 15 kappaletta.

Loma-asutukseen varatuilla alueilla RA yli 5000 m² suuruisilla rakennuspaikoilla nykyisen rakennusjärjestyksen mukaisten lomarakennuksen ja sivulomarakennuksen sijaan voidaan rakentaa kaksi enintään 100 k-m² suuruisia lomarakennusta.

Asukkaat ja asunnot

Mikäli asemakaavat toteutuvat suunnitellussa laajuudessaan, asukkaita tulee asemakaava-alueilla olemaan yhteensä 600-1200. Gesterbyntien länsipuoliselle alueelle asukkaita muuttaa 500-1000 ja Gustafsbergin alueelle Gesterbyntien itäpuolelle sekä Veklahdentien pohjoispuolelle molemmille 60-120 asukasta. Asemakaavojen ulkopuolisille alueille uusia asukkaita arvioidaan muuttavan noin 200. Nykyisin asemakaavoituksen ulkopuolella sijaitsevilla alueilla asuu noin 200 asukasta ja asemakaavoitettavilla noin 100.

Uusia asukkaita arvioidaan alueelle muuttavan 700 – 1300. Asukaslukuun vaikuttaa merkittävimmin alueen eteläosan asemakaava-alueen toteutuva laajuus ja tehokkuus. Uusia asuntoja arvioidaan alueelle syntyvän 200-350, joista asemakaava-alueille 150-300.

2.3 Osayleiskaavan vaikutukset

Osayleiskaava muuttaa nykyistä yhdyskuntarakennetta ja maisemaa eniten alueen eteläosassa, johon uudisrakentaminen painottuu ja Gesterbyntien alkupään tielinjauus siirtyy kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavassa osoitettuun uuteen käytävään. Asemakaava-alue levittäytyy osin nykyiselle pellolle. Mikäli kaava toteutuu, merkittäviä muutoksia ympäristössä tapahtuu myös Veklahdentien pohjoispuolella, jonne asemakaavoituksella voidaan sijoittaa asumista ja palveluja.

Myös kaava-alueen keskiosassa, erityisesti Kirkkotien ja Veklahdentien risteysten välisellä Gesterbyntien osuudella tien parantaminen ja jalankulku- ja pyörätien rakentaminen aiheuttaa muutoksia. Vaikka tielinjauus myötäilee nykyistä Gesterbyntien linjausta ja tasausta, tien parannustoimenpiteet edellyttävät tiealueen leventämistä ja siten muuttavat tien nykyistä pienipiirteistä ja mutkittelevaa luonnetta. Myös pihoja rajaavaa puustoa jouduttaneen jonkin verran poistamaan. Lisäksi ratkaisu aiheuttaa liikennemäärien lisääntymisen kautta liikennemelun leviämistä nykyistä laajemmalle alueelle, vaikka nopeudet pysytettäisiin nykyisellä tasolla.

Mikäli Gesterbyn ja Masalan välinen maankäyttö ja liikenne kasvavat tulevaisuudessa nyt ennustettua enemmän, eivät esitetyt parantamistoimenpiteet tule riittämään ja jatkossa tulee varautua vaihtoehtoiseen uuteen linjaukseen Gesterbyntien pohjoispään osalta. Mahdollisiin pitkällä aikavälillä tutkittaviin linjausvaihtoehtoihin on osayleiskaavaehdotuksessa varauduttu osoittamalla liikennekäytäväksi soveltuvat alueet mm. maatalousalueiksi.

Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet säilyvät avoimina ja rakentamattomina. Uudisrakentaminen on sijoitukseltaan ja mittakaavaltaan pyritty sopeuttamaan viljelymaisemaan sitä kunnioittaen. Vaikutukset maa- ja metsätalouden harjoittamisen ovat kohtuullisen vähäisiä. Nykyisin viljelykäytössä olevista pelloista noin 10 % osoitetaan rakentamiseen.

2.4 Toteuttaminen

Osayleiskaavaehdotuksessa osoitettu rakentaminen jakautuu asemakaavoituksen kautta toteutettavaan (AP, P) sekä tilakohtaisesti suunnittelutarveratkaisuilla toteutettavaan rakentamiseen (AO, AO-1, AM, VU) . Loma-asutukseen varatuilla RA-alueilla osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Keskeiset suuret hankkeet ovat vesihuollon rakentaminen sekä Gesterbyntien parantaminen jalankulku- ja pyörätien rakentamisella ja esitetyillä linjauksen oikaisulla. Hankkeita ei ole syytä yhdistää, sillä niiden toteutusaikataulut ovat todennäköisimmin hyvin erilaiset.

Uudisrakentaminen alueella on pääsääntöisesti mahdollista vasta vesihuoltoverkon toteuduttua. Vesi- ja viemäriinjaston suunnittelu käynnistetään vesihuoltolaitoksen suunnitelmien mukaan vuonna 2014 ja rakentaminen käynnistyy 2015. Asema-

kaavoitettavilla alueilla vesi- ja viemäriverkosto rakennetaan muun kunnallistekniikan kanssa samanaikaisesti. Asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla vesihuollon toteuttamisvastuusta muutoin kuin runkolinjan osalta ei ole päätöksiä.

Aikataulu koskee nykyisiä rakennettuja alueita. Vesihuoltolaitos toteaa, että Sepänkylän osayleiskaavan mahdollisesti myöhemmin asemakaavoitettavat alueet toteutetaan vesihuollon osalta vasta asemakaavan muun kunnallistekniikan yhteydessä.

Asemakaava-alueet ovat yksityisomistuksessa, joten niiden toteutumisen aikataulu ja laajuus riippuu pitkälti maanomistajista. Toteuttaminen edellyttää vesihuollon rakentamisen lisäksi jalankulku- ja pyöräteiden rakentamista kuntakeskuksen suuntaan. Asemakaava-alueiden toteutuksessa tulee huomioida alueisiin sisältyvät luontoarvot sekä ekologiset käytävätarpeet.

Kaavaluonnosvaihtoehdoista laaditun vaikutusarvioinnin (SITO 2011) mukaan kaavaehdotuksen lähtökohtana olevan vaihtoehdon eli Gesterbyntien parantaminen kustannusarvio on 1,1 M€ 2,2 km matkalta. Summa sisältää kevytliikenneväylän rakentamisen ja tienpysty- ja vaakageometrian parantamisen paikoittain sekä tonttiliittymien järjestelyjä. Summa ei sisällä kevyenliikenteen väylän rakentamista Veklahdentie/Sepänkyläntielle.

Gesterbyntien ja Veklahdentien/Sepänkyläntien kevytliikenneväylät eivät kuulu Uudenmaan ELY-keskuksen kiireellisimmiksi luokittelemien kevyen liikenteen hankkeiden joukkoon. Näiden vähemmän kiireellisten hankkeiden rahoitukseen valtio ei ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antaman lausunnon mukaan osallistu.

Smedsbyn kylässä kaava-alueen itä- ja pohjoisosassa Smedsby Gårdin tilakokonaisuuteen kuuluvilla rakentamattomilla pelto- ja metsäalueilla sijaitsevilla tiloilla on runsaasti yleiskaavan 2020 mukaista käyttämätöntä laskennallista rakennusoikeutta, jota ei asemakaava-alueen ulkopuolisille AO- ja AO-1-alueille ole pystytty sijoittamaan. Ratkaisuna rakentamismahdollisuuksien osoittamiseksi on Veklahdentien pohjoispuolelle osoitettu asemakaavalla toteutettava asuinalue (AP) sekä Veklahdentien ja Gesterbyntien risteysalueen pohjoispuolelle myöhemmin toteutettavaksi tarkoitettu yhdyskuntarakenteen laajenemisa-alue - aluevaraus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelutilanne

Uudenmaan maakuntakaava

Alueella on voimassa 8.11.2006 vahvistettu Uudenmaan maakuntakaava (liite 1). Humaljärvi on kaavassa osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi ja sen rannassa sijaitsevalla Korkbergetin kallioalueella on merkintä "arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma". Gesterbyntie on kaavassa osoitettu yhdystieksi. Vaihtoehtoinen linjaus yhdystielle on osoitettu Kirkkotielle. Merkinän mukaan linjaus voidaan osoittaa myös muualle. Gesterbyntie suuntaisesti on osoitettu 110 kV:n voimalinja sekä vaihtoehtoinen linjaus. Kaava-alueen itäosassa Jolkbyjoen itäpuolella on luonnonsuojelualue. Suunnittelualueen eteläosa rajautuu maakuntakaavassa osoitettuun Kirkkonummen keskustan taajama-alueeseen.

Lisäksi alueella on voimassa 22.6.2010 vahvistettu Uudenmaan 1. vaihemaakunta-

kaava, jolla Uudenmaan maakuntakaavaa on täydennetty ympäristöhäiriötä aiheuttavien toimintojen osalta. Osayleiskaava-alueelle ei 1. vaihemaakuntakaavassa ole osoitettu varauksia.

Yleiskaava

Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 (liite 1) suunnittelualue on osoitettu pääasiassa maaseutumaiseksi asuntoalueeksi (A-1), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja maatalousalueeksi (MT). Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joilla on ulkoilun ohjaustarvetta ja/tai ympäristöarvoja (MU) sekä loma-asuntoalueita (RA-2). Humaljärven ranta-alue ja lähiympäristö on pintavesialuetta (piv). Gesterbyntie sekä Veklahdentie pohjoisen suuntaan on osoitettu seudulliseksi pääväyläksi. Vanhaa Kirkkotietä pitkin on osoitettu kevyen liikenteen reitti.

Jolkbyjoen itäpuolella sijaitsevat Hemträsketin ja Barkaksen luonnonsuojelualueet. Yleiskaavassa ne on osoitettu merkinnöillä Rauhoitettu alue SL-1, Luonnonsuojelualue SL ja Valtion tarpeisiin osoitettu luonnonsuojelualue SL / v). Myös Korkbergetin niemi, joka yleiskaavassa on osoitettu MU-merkinnällä, on perustettu luonnonsuojelualueeksi.

Paikallisesti merkittäväksi rakennuskulttuurikohteeksi on osoitettu yksi rakennus, nk. Sonninmäen navetta eli Smedsby gårdin tiilinaavetta vuodelta 1917. Rakennus tai rakennussuojelulainsäädännön nojalla suojelluiksi tai suojeltavaksi tarkoitetuiksi kohteiksi ei ole osoitettu osayleiskaavaan kuuluvilta alueilta.

Suunnittelualueeseen rajautuvat hyväksytyt kaavat

Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaava

Kaava-alue rajautuu eteläosastaan 26.2.2009 hyväksytyyn Kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavaan. Kaavassa osoitetaan Gesterbyntielle uusi suoristettu linjaus Gesterbyn kerrostaloalueelta pohjoiseen kaava-alueen rajalle, mikä määrittää siten myös Gesterbyntien linjauksen lähtöpisteen nyt kyseessä olevalla kaava-alueella. Nykyiselle tielinjaukselle on osoitettu ohjeellinen pääulkoilureitti (kevytliikenneväylä). Toinen pääulkoilureitti on osoitettu Hemviksträskenin itäpuolelle koillisen suuntaan luonnonsuojelualueiden tuntumaassa jatkuvaksi. Lisäksi kaavojen raja-alueelle on osoitettu maisemallisesti arvokkaita peltoalueita, maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta ja/tai ympäristöarvoja, suojelualue sekä sähkönsiirtoyhteys. Kaavassa osoitetaan Gesterbyntien itäpuoleinen linjaus nk. kehäyhteydelle Vanhalta rantatieltä Överbyntielle. Kaava ei ole toistaiseksi lainvoimainen (liite 2).

Veklahti-Svartvik osayleiskaava

kaava-alueen luoteiskulmassa Veklahdentiehen ja Humaljärveen rajautuva Veklahti-Svartvik osayleiskaava on hyväksytty vuonna 2001 ja saanut lainvoiman vuonna 2003. Kaava-alueiden rajalle Veklahdentien pohjoispuolelle on osoitettu erillispientalojen alueita sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Humaljärven pohjukkaan sijoittuvan Norgebergetin alueen (tähän kaavaan kuuluva osa) on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta ja/tai ympäristöarvoja. kallioalue on lisäksi osoitettu kohdemerkinnällä alueen osaksi, jolla olevia suojeltavia luonnonarvoja ei saa hävittää. Veklahdentien eteläpuolelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti (liite 2).

Vireillä olevat ja lähivuosina käynnistyvät kaavahankkeet lähialueella

Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 15.12.2011 ja kaavaluonnos laaditaan vuoden 2013 alkupuolella. Kaava-alue yhdistyy Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavan länsirajaan. Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavassa tullaan osoittamaan tieverkoston nk. kehäyhteys Gesterbyntieltä länteen. Kehäyhteyden liittyminen Gesterbyntiehen oli Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaavan luonnosvaiheessa mukana mutta liikenneselvitysten viivästymisen vuoksi kaavan rajausta on ehdotusvaiheessa muutettu siten, että risteysalue siirtyy Kuntakeskuksen 2. vaiheen osayleiskaavan alueeseen.

Suunnittelualueen koillispuolelle sijoittuvan Masalan osayleiskaavan laatiminen käynnistetään Kunnanvaltuuston hyväksymän kaavoitusohjelman 2013-2017 mukaan vuonna 2013.

3.2 Maanomistus

Suunnittelualueen koko on n. 665 ha, josta kunta omistaa 10 ha. Kunnan omistama maa-alue käsittää Humaljärven rannalla sijaitsevan Korkbergetin luonnonsuojelualueen.

3.3 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen läpi kulkee kaksi merkittävää maantietä. Etelä-pohjoissuuntainen Gesterbyntie on pääväylä kuntakeskuksesta pohjoiseen suuntautuvalla liikenteelle ja itä-länsisuuntainen Veklahdentie/Sepänkyläntie vastaavasti pääväylä Masalasta kunnan pohjoisosiin kuljettaessa. Sepänkylässä Gesterbyntien varrella sijaitsee kaksi vanhaa tilakeskusta, Danibacka sekä Ollas. Veklahdentien tuntumassa sijaitsee Smedsbyn tilakeskus. Tilaan kuuluva vanha tiilinautetta sijaitsee Veklahdentien eteläpuolella ja tilakeskus muutoin tien pohjoispuolella.

Gesterbyntien varrelle sekä laajemmin Gesterbyntien länsipuolelle Humaljärven suuntaan on muodostunut maaseutumaisia omakotitaloryhmiä. Talot on rakennettu pääosin 1960 –luvun jälkeen ja keskimääräinen tilakoko on verrattain suuri.

Humaljärven ranta-alue lännessä on korkeussuhteiltaan voimakkaasti vaihtelevaa kalliometsää. Gesterbyntien itäpuolella kulkee Hemträsketin purolaaksoalue, jota ympäröi avoin peltomaisema, joka jatkuu edelleen luoteeseen Veklahdentien eteläpuolella. Itäisin osa muodostuu metsäalueista, joista osa on suojelualueita.

Rakentaminen yleiskaavan 2020 mukaisesti

Rakentamisen osalta alue jakautuu karkeasti kahteen vyöhykkeeseen. Gesterbyntien-Kirkkotien länsipuolella sekä välittömästi näiden teiden varsilla sijaitsevilla tiloilla yleiskaavan 2020 mukainen laskennallinen rakennusoikeus on pääsääntöisesti käytetty. Toteutumattomia rakennusoikeuksia on noin 15 kappaletta ja ne sijoittuvat Smedsbyn kylän tilalle 1:29 (6 kpl), Gesterbyn kylän tiloille 1:244 (3 kpl) ja 2:108 (2 kpl) sekä loput viidelle kahden laskennallisen rakennuspaikan tilalle, joilla toinen rakennuspaikoista on toteutumatta.

Kaava-alueen itäosassa peltoalueilla ja niiden itäpuolella olevilla metsäalueilla sekä Veklahdentien pohjoispuolella on sen sijaan runsaasti laskennallista rakennusoikeutta jäljellä. Tehdyn selvityksen perusteella käyttämättömiä laskennallisia rakennuspaikkoja on 42 kpl ja ne jakautuvat seuraavasti: Tilaille 2:0 5 kpl, 3:1 3 kpl, 3:3 6

kpl, 3:4 2 kpl, 4:77 1 kpl, 4:80 14 kpl ja 4:208 11 kpl. Koska vanhojen rakennusten varaamia rakennuspaikkoja ei täsmällisesti ole selvitetty, saattavat luvut sisältää pieniä epätarkkuuksia.

3.4 Luonnonympäristö

Maaperä

Suunnittelualue kuuluu Kirkkonummen keskiosan savikko-selännealueeseen, jolle ovat ominaisia savitasangot ja näiden väliset kallioselänteet.

Luonnonsuojelualueet

Kaava-alueella sijaitsee kaksi luonnonsuojelualuetta, Korkberget ja Hemträsket (ks liite 3). Alueet eivät kuulu Natura 2000 -verkostoon.

Luontoselvitykset

Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2008 (liite 5). Selvityksessä kartoitettiin luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilain mukaiset luontotyypit, muut huomionarvoiset luontotyypit, liito-oravalle soveliaat alueet sekä merkittävät lepakkoalueet (liite5).

Luontotyypeistä metsälain mukaisia kohteita löytyi 20 kpl ja vesilain mukaisia 1. Osa metsälain mukaisista luontotyyppikuvioista on katsottu luontoarvoltaan keskinkertaisiksi. Uhanalaisia kasvilajeja löytyi 5 kohteesta. Merkittäviä luontoarvoja sisältäviä kohteita, jotka eivät sisälly metsälain mukaisiin kohteisiin, löytyi 6 kpl. Kohteet ovat pääasiassa lehtipuuvaltaisia sekametsiä ja sijoittuvat enimmäkseen liito-oravien esiintymisalueille. Merkittäviä luontoarvoja sisältävät kohteet on esitetty kaavakartoilla luokohdemerkinällä. Selvityksen laatija (Faunatica Oy) suosittelee kaikkien luontoarvoltaan merkittävien kuvioden säästämistä luonnon monimuotoisuuden ylläpitämisen kannalta.

Heinäkuun lopulla 2008 laaditussa lepakkokartoituksessa havaintoja saatiin arviolta 18 lepakkoyksilöstä. Pääosa havainnoista tehtiin alueen länsireunassa kulkevan Dalkulantien läheltä.

Liito-oravaselvitys

Vuoden 2008 selvityksessä liito-oravalle sopivia tai mahdollisesti sopivia elinympäristöjä löytyi 21 kuviolta. Selvitystä tarkennettiin keväällä 2009 (liite 6). Tutkituista alueista neljällä oli liito-oravaesiintymä. Liito-oravien esiintymisalueet on merkitty kaavakarttoihin s-1 –kohdemerkinällä. Selvityksen mukaan esiintymisalueiden säilymisen kannalta olennaista on (kartassa osoitettujen) kulkuyhteyksien säilyminen.

Luonnonydinalueet sekä niiden väliset ekologiset yhteydet ja yhteystarpeet

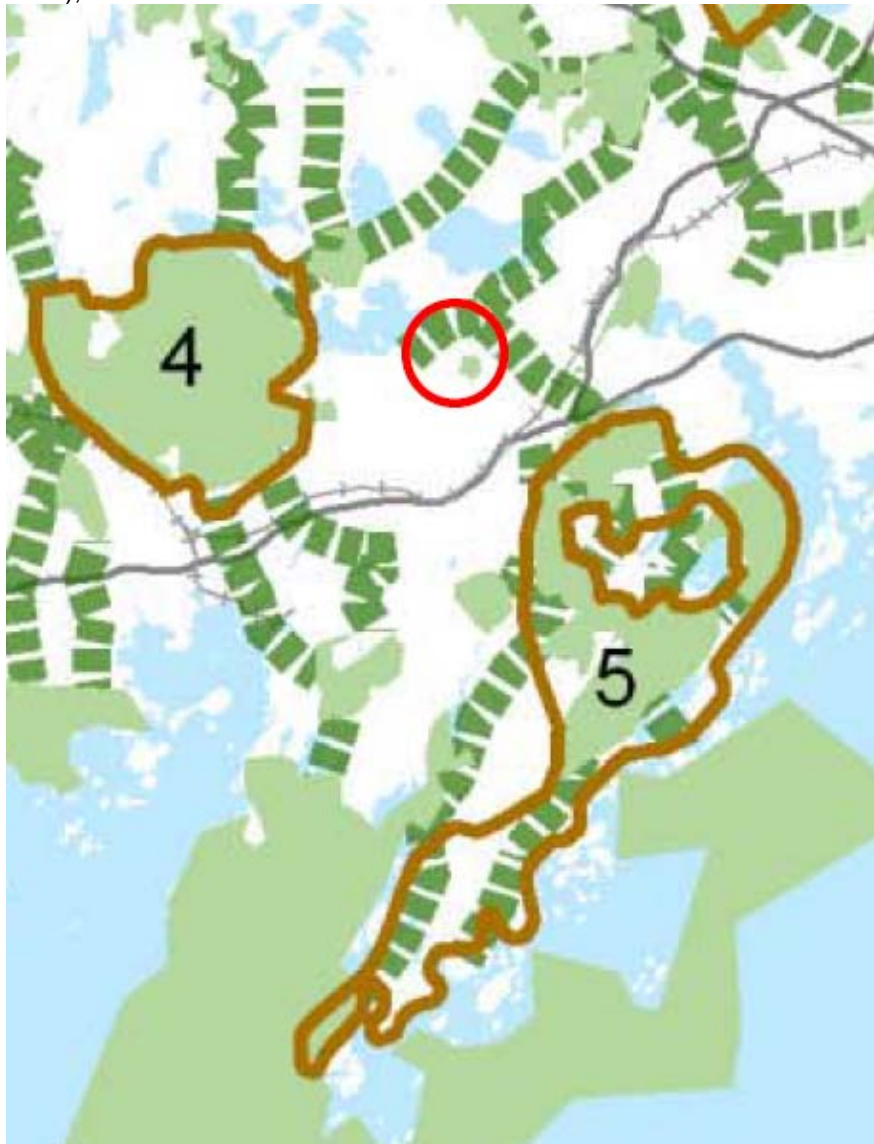
Kirkkonummen ekologista verkostoa on selvitetty Uudenmaan liiton toimesta maakuntakaavatyön yhteydessä osana koko Uudenmaan käsittävää verkostoselvitystä. Ensimmäisen kerran verkostoa selvitettiin maakuntakaavan laadinnan yhteydessä (Ekologiset verkostot, Väre 2001). Vuonna 2005 käynnistettiin ekologisen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

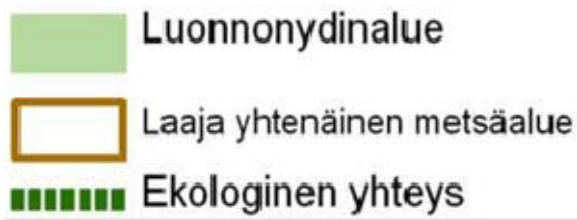
Kyseisten selvitysten mukaan merkittävimmät maakunnalliset luonnonydinalueet sijait-

sevat eteläisellä Kirkkonummella sekä Kantien 51 pohjoispuolella Meikon ympäristössä (kuva 3). Tärkeimmät kantatien 51 ylittävät yhteydet ja yhteystarpeet näiden alueiden välillä sijaitsevat Siuntion rajalla Pikkalassa, Vuohimäessä, Tolsassa sekä Jorvaksessa, jonne moottoritien rakentamisen yhteydessä toteutetaan riistasilta.

Kaava-alueen itäosassa sijaitsevan Hemträsketin kosteikko ja sen itäpuoleinen luonnonsuojelualue kuuluvat maakunnallisiin luonnonydinalueisiin. Vuoden 2001 selvityksen mukaan Hemträsketin luonnonydinalue liittyi eteläisen Kirkkonummen luonnonydinalueisiin Jolkbyn ja Tolsan kautta kulkevalla ekologisella käytävällä. Yhdyskuntarakenteen tiivistymisen Tolsan ympäristössä ja moottoritien rakentamisen myötä Jolkbyn ja Tolsan yhteyden merkitys on vähentynyt ja yhteyttä ei enää vuoden 2007 kartassa esitetä. Näin ollen itäisemmän, Jorvaksen vihersillan kautta Långvikin suuntaan kulkevan ekologisten yhteyden merkitys pohjoisen ja eteläisen Kirkkonummen välillä tulee entisestään korostumaan. Tämä ekologinen yhteys/yhteystarve jatkuu Masalan länsipuolelta kaava-alueen pohjoisosaan Sepänkylän metsäalueelle.

Kuva 3: Laajat yhtenäiset metsäalueet ekologisten verkoston osana Uudellamaalla (UML 2007), ote.

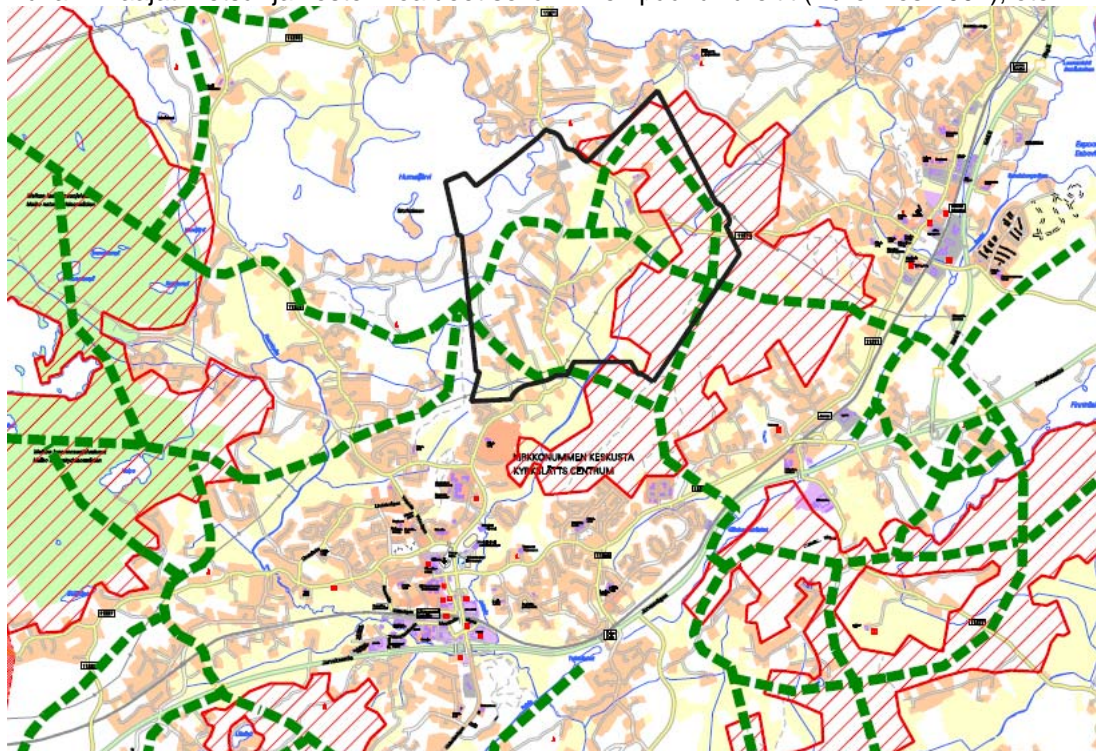




Kunnassa on laadittu em. selvitystä täydentävä karttatarkastelu laajoista metsä- ja kosteikkoalueista ja hirvien pääkulkureiteistä (Puromies 2007, kuva 4). Selvitys on luonnoksenomainen eikä sitä ole tarkastettu vuoden 2007 jälkeisen rakentamisen vaikutusten osalta, mutta selvitys osoittaa vähintään paikallisen tarpeen ekologiselle yhteydelle kaava-alueella myös länteen Meikon suuntaan.

Laajoja yhtenäisiä metsäalueita suunnittelualueelle ei Uudenmaan liiton selvitysten perusteella sijoitu.

Kuva 4: Laajat metsä- ja kosteikkoalueet sekä hirvien pääkulkureitit (Puromies 2007), ote.



Valuma-alueet

Kaava-alue kuuluu Estbyjoen valuma-alueeseen. Nykyinen rakennuskanta sijoittuu pääosin metsäisille rinteille, joista pintavedet kulkeutuvat painanteiden kautta pelto-alueille ja siitä ojia myöten pohjois-eteläsuuntaiseen Jolkbyjoki-puroon. Humaljärven rannan tuntumassa vedenjakajana toimivien kallioharjanteiden länsipuolella pintavedet ohjautuvat järveen. Suurimmat Jolkbyjokeen laskevat pääojat, niiden virtaussuunnat sekä mahdolliset patoutumisriskialueet on esitetty liitteessä nro 11.

3.5 Maisemarakenne

Kaava-alueen maisemallisesti arvokkain kokonaisuus on kallio- ja metsäalueiden

ympäröimä viljelylaakso, joka alkaa Jolkbystä ja jatkuu Gesterbyn koillispuolelta Veklahdentien tuntumaan, osittain viljelykäyttöön kuivattuun Hemträsketiin, ja siitä edelleen luoteeseen Humaljärven itäpuolelle. Viljelymaisemaa rajaavat jyrkät rinteet erityisesti alueen keskiosassa. Viljelylaakson läpi kulkee Jolkbyän purouoma, jonka luonnontilainen osa on luonnonsuojelualuetta.

Tie kulkee Gesterbystä koilliseen Sepänkylään laakson suuntaisena, enimmäkseen harjujen ja mäkien yli. Sepänkylän eteläosassa on entisille pelloille tullut 1960-luvulta lähtien uutta asutusta, mikä on muuttanut kulttuurimaisemaa.

Alueelle on laadittu maisemaselvitys vuonna 1985. Ajankohdan jälkeen syntynyt uusi asutus sijoittuu pääsääntöisesti metsäsaarekkeisiin, joten viljelymaiseman kannalta rakentamisella ei ole ollut merkittävää vaikutusta ja siten em. selvitystä voidaan edelleen pitää ajankohtaisena.

Kuva 5: Kirkkonummen maisemaselvitys ja –suunnitelma, ote



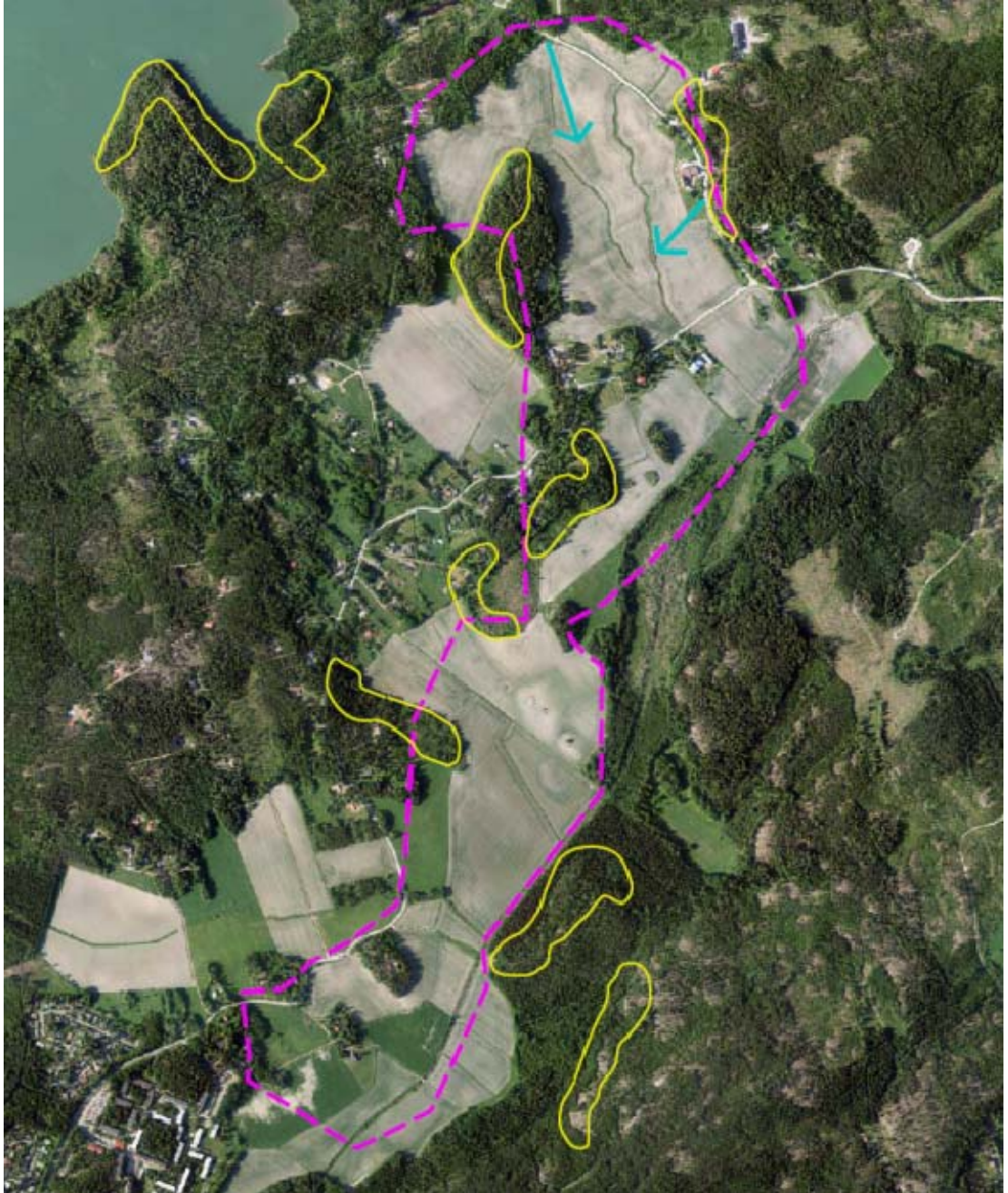
Maisemaselvityksen (Hemgård 1985) mukaan peltoalueille sijoittuneesta pientalo-asutuksesta huolimatta Smedsbyn voimakasrintainen viljelymaisema on säilynyt ehjänä. Tilakeskukseen kuuluva komea navettarakennus hallitsee laaksonäkymää

ja rehevä jalopuuvaltainen pihapuusto ilmaisee entisen päärakennuksen paikan tien toisella puolella mäen laella. Navettarakennus paloi keväällä 2012. Ks. kohta 3.9.

Maiseman ongelmakohdat selvityksen mukaan ovat pellolle sijoittuneet suuret omakotitontit, joille istutettu, alueelle sopimaton puusto uuttaa maisemakuvaa. Pellolle sijoitettuna pihojen hoitamattomuus näkyvät laajalle ympäristöön. Lisäksi maiseman ongelmakohtina mainitaan metsärinteiden laajat avohakkuut.

Selvitys suosittaa, että (katkoviivalla merkityt) laajat peltoalueet tulisi säilyttää viljelykäytössä, uudisrakentaminen tulisi sijoittaa mäille tai (viivoitetulle alueelle) Gesterbyntien ja Kirkkotien risteysalueen länsipuolelle. Täällä mpäristöä tulisi hoitaa vesakkopuita harventamalla. Pellolle sijoittuneiden omakotitalojen pihojen avoimet osat suositellaan hoidettavaksi niittymäisinä ja istutuksilla ei tulisi estää kokonaan näkyvyyttä laaksoon.

Kuva 6. Maisemaselvitys nykytilanteessa



3.6 Rakennettu ympäristö, asukkaat ja palvelut

Asutus

Asutus muodostuu maatalouselinkeinon liittyvistä asuin- ja tuotantorakennuksista sekä vuoden 1956 jälkeen muodostuneesta pientaloasutuksesta, joka on levittäytynyt kaava-alueen länsiosan metsäalueelle sekä Gesterbyntien varteen.

Suurin osa kaava-alueesta sijaitsi vuonna 1944 Neuvostoliitolle vuokratulla alueella. Vuokra-alueen raja kulki länsi-itä -suuntaisesti Veklahden eteläpuolella. Vuokraajalta on jäljellä rakennuksia vain vähäisesti, lähinnä talousrakennuksia ja muutamia asuinrakennuksia. Mikään tilojen vanhoista päärakennuksista ei ole säilynyt.

Nimistö

Alueella on vanhaa maasto- ja asutusnimistöä, eri-ikäisiä tilannimiä, yleisten teiden nimiä sekä hyväksytyjä haja-asutusalueen tiennimistöä. Vanha nimistö on pääosin ruotsinkielistä lukuun ottamatta Humaljärven nimeä. Kylätontin läheisyydessä on käytetty aihepiirinä sepän pajaa, sen työkaluja ja välineitä.

Vanha kylärakenne

Gesterbyn kylä on koostunut Johannesbergistä (Gesterby gård), Lövkullasta (pappila) sekä Pulkusista, joka 1785 jaettiin kahteen osaan.

Smedsbyn eli Sepänkylän muodosti kuusi tilaa: Danibacka, Mosabacka, Barkas, Jussas ja Stolas, joka 1750 –luvulla jaettiin Bystolakseksi ja Utstolakseksi. Noin vuonna 1850 yhdistettiin Ollas, Barkas ja Bystolas, jolloin syntyi Smedsbyn tila. Vuonna 1905 Utstolaksen tilakeskus siirrettiin Humaljärven rantaan ja tilalle annettiin nimeksi Vecklax. Päärakennus purettiin 1957. Jussaksen tilakeskus siirrettiin vuonna 1910 Hvitträskin rantaan ja sille annettiin nimeksi Svartvik. Mosabacka, Danibacka ja Ollas sijaitsevat edelleen alkuperäisellä paikallaan Gesterbyntien varrella vanhalla kylänmäellä (ks. liite 8).

Maa- ja metsätalous

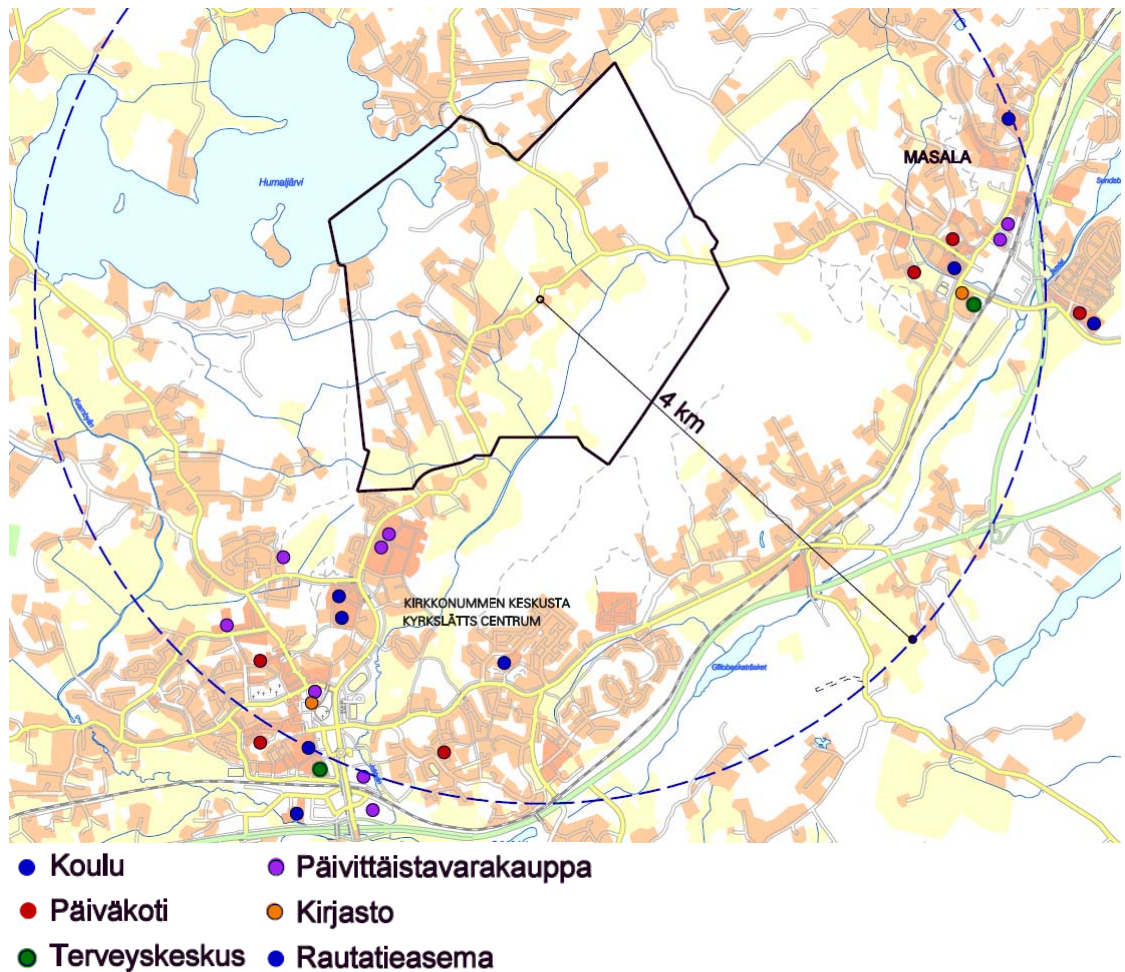
Kaava-alueella on noin 150 ha viljelykäytössä olevaa peltoa. Pellot ovat pääosin hyvälaatuisia. Peltojen säilyminen viljeltyinä on tärkeää myös maisemallisten arvojen vuoksi. Metsätalouteen soveltuvia alueita on noin 250 ha.

Palvelut

Kaava-alue tukeutuu Masalan ja kuntakeskuksen julkisiin ja yksityisiin palveluihin. Gesterbyn kylä kuuluu Gesterbyn koulun piiriin ja Sepänkylä Masalan koulun piiriin.

Etäisyys alueen pohjoisosasta (Sepänkylästä) Masalaan on 4 km. Etäisyys Gesterbyn kylästä kuntakeskukseen on samoin 4 km. Molemmissa keskuksissa sijaitsevat tärkeimmät julkiset palvelut sekä päivittäistavarakauppa.

Kuva 7: Palveluiden sijainti



Virkistysreitistöt ja muut viherverkostot

Kaava-alueella ei sijaitse rakennettua kevytliikenne- tai virkistysverkostoa.

Kaavaluonnosta koskeneessa asukastilaisuudessa 16.6.2009 osallistujia pyydettiin esittämään kartalle käyttämänsä metsäpolut ja muut tiealueiden ulkopuolelle sijoittuvat reitit. palautteen perusteella käytetyimmät polut sijoittuvat Gesterbyntien-Kirkkotien ja Humaljärven väliselle metsäalueelle. Talvisin alueen itäosassa Hemvikin kosteikon itälaidalla kulkee suosittu kuntakeskuksesta Masalaan ulottuva hiihtolatu.

Liikenne

Gesterbyntie on valtion maantie numero 11269 ja Veklahdentie/Sepänkyläntie maantie 11271. Toiminnalliselta luokitukseltaan ne ovat nk. yhdysteitä. Nopeusrajoitus molemmilla teillä on 50 km/h. Gesterbyntie on valaistu koko matkalta ja Veklahdentie osittain.

Vuonna 2011 suoritetun liikennelaskennan mukaan Gesterbyntien eteläisen pään iltahuipputunnin liikennemäärä oli 448 ajon/h. Sepänkyläntien keskivuorokausiliikenne oli 1660 ajon/vrk. Nämä lasketut liikennemäärät huomioiden voidaan Gesterbyntien eteläosan liikennemäärän arvioida olevan noin 2000-2500 ajon/vrk.

Liikenneturvallisuus

Liikenneviraston tierekisterin tietojen perusteella vuosien 2006-2010 välisenä aikana on kaava-alueeseen kuuluvalla Gesterbyntiellä tapahtunut kahdeksan omaisuusvahinkoon johtanutta liikenneonnettomuutta ja kolme loukkaantumiseen johtanutta liikenneonnettomuutta. Tierekisteritietojen mukaan Gesterbyntien vaarallisin osuus sijoittuu välittömästi kaava-alueen eteläpuolelle, jossa on tapahtunut viisi loukkaantumiseen johtanutta ja kahdeksan omaisuusvahinkoon johtanutta liikenneonnettomuutta. Kaava-alueeseen kuuluvilla Sepänkyläntiellä ja Veklahdentiellä on tapahtunut kuusi kappaletta omaisuusvahinkoon johtaneita liikenneonnettomuuksia, joista Sepänkyläntiellä on tapahtunut kolme ja Veklahdentiellä kolme. Samalla aikajaksolla yksi Sepänkyläntielle sijoittuva liikenneonnettomuus on johtanut loukkaantumiseen.

Liikennejärjestelmän toimivuus ja kehittämistarpeet

Kunnalla on tavoitteena kuntakeskuksesta pohjoiseen suuntautuvan yhteyden parantaminen sekä ajoneuvoliikenteen että jalankulku- ja pyöräilyliikenteen turvallisuuden parantamiseksi. Uudenmaan ELY-keskuksen kevyen liikenteen tarveselvityksessä vuodelta 2010 Gesterbyntien ja Sepänkyläntien/Veklahdentien jalankulku- ja pyörätiehankkeet eivät sijoitu kiireellisten hankkeiden (A1-A3) joukkoon.

Joukkoliikenteen palvelutaso

Linja-autoliikenteen vuorotarjonta vuonna 2008 on ollut kaava-alueella Gesterbyntiellä 3-5 vuoroa/arkivuorokausi ja Veklahdentiellä 6-20 vuoroa / arkivrk.

Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeisyyttä kulkumuotojakauman perusteella on tutkittu mm. Liikenne- ja viestintäministeriön 2011 julkaisemassa selvityksessä Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet. Tässä yhdyskuntarakenne on jaettu kuuteen eri jalankulku- ja joukkoliikennevyöhykkeeseen sekä autovyöhykkeeseen. Pienimmän palvelutason joukkoliikennevyöhykkeen kriteerit ovat seuraavat: enintään 60 min. vuoroväli ja kävelyetäisyys bussipysäkillä enintään 500 m. Kaava-alueella olevasta asutuksesta pääosa sijoittuu alle 500 m etäisyydelle lähimmästä bussipysäkestä (ks. liite X), mutta vuoroväli kriteerit eivät täyty. Täten kaava-alue kuuluu toistaiseksi taajaman ulkopuoliseen autovyöhykkeeseen.

Joukkoliikenteen kehittäminen

Kirkkonummen kunta on ollut Helsingin Seudun liikenne–kuntayhtymän jäsen vuodesta 2010. Nykyinen bussiliikenne perustuu nk. siirtymäajan liikennöintisopimukseen, jotka perustuvat aiempiin linjaliikennelupuihin. Nykyiset sopimukset päättyvät vuonna 2014. Joukkoliikenteen käyttäjämäärät ovat viime vuosina kasvaneet ja kunta on lisännyt joukkoliikenteen tukea.

Kirkkonummen linjastosuunnitelma 2013-2017 laadittiin HSL:n toimesta ja se hyväksyttiin 9.6.2011. HSL-alueen joukkoliikenteen suunnitteluohjeen kuusiportaisesta palvelutasoluokituksesta suunnitelmassa esitetään Kirkkonummella sovellettavaksi neljää alinta luokkaa. Korkeinta palvelutasoa esitetään Kirkkonummen keskustaan, Jorvakseen ja Masalaan. Liityntälinjat Matinkylän metroasemalta esitetään liikennöitäväksi puolen tunnin välein Sarvvikin, Masalan, Gesterbyn ja Raval-sin kautta matkakeskukselle. Ruuhka-aikoina liikenne on tiheämpää ja lisäksi tarjotaan nopeita yhteyksiä kantatien 51 ja Tolsantien kautta.

Kirkkonummen sisäisessä liikenteessä linjasto perustuu työ- ja koulumatkayhteyksien järjestämiseen.

Lisäksi matkakeskuksesta Masalan kautta Kauklahteen esitetään liityntälinjaa. Kirkkonummen sisäistä liikennettä on mahdollista osin ajaa kutsuohjauksilla lin-

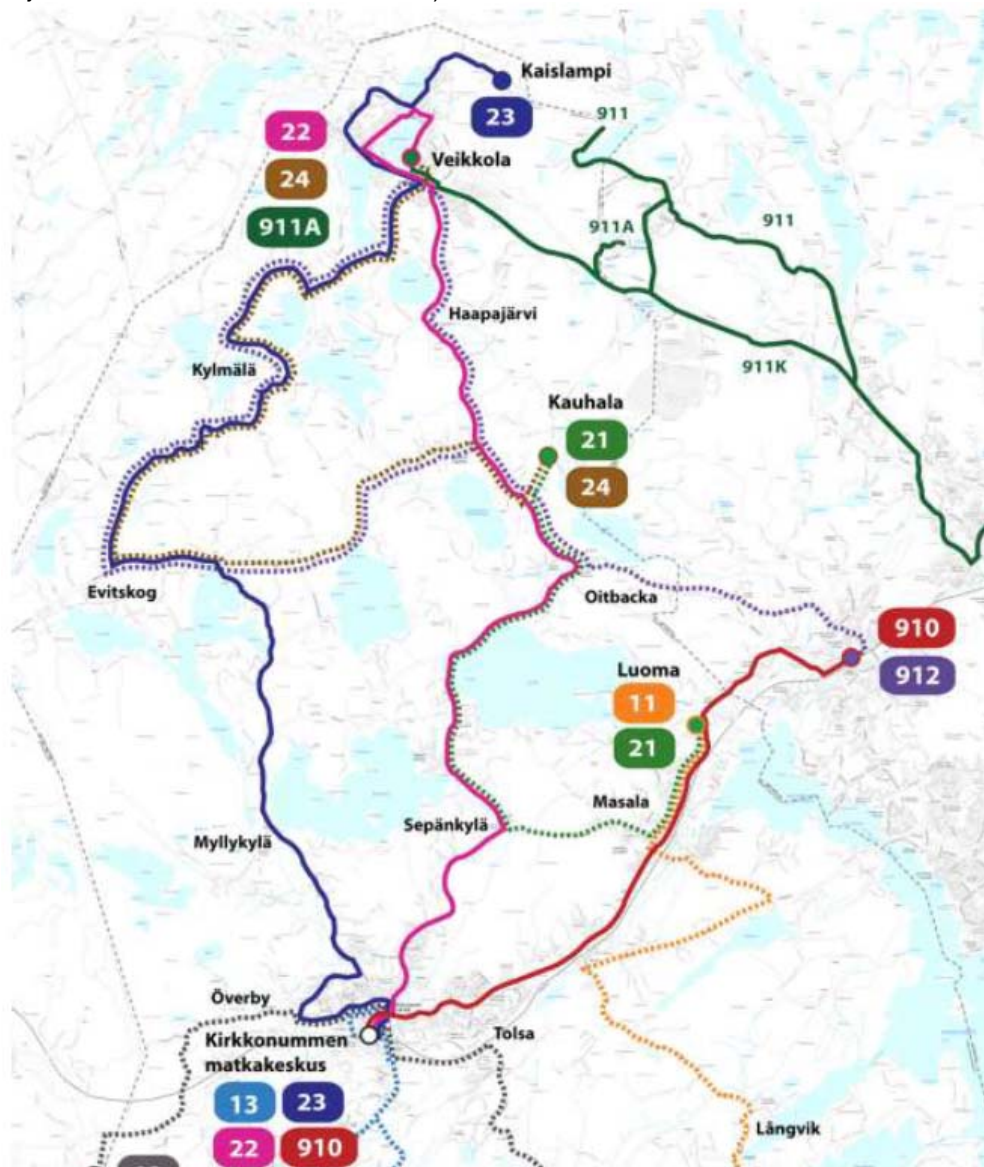
joilla tai taksilinjoilla.

Kaava-alue kuuluu alueisiin, joita kantatien 51 suunnan seutulinjat ei palvele. Näillä alueilla peruspalvelut tarjoaa Kirkkonummen sisäinen liikenne ja seutulinjat Kauklahteen ja Espoon keskukseen. Näillä linjoilla merkittävin kysyntä syntyy koulumatkayhteysistä. Lisäksi linjat tarjoavat työmatkayhteysistä.

Gesterbyn ja Sepänkylän kaava-alueita palvelevia, rantaradan pohjoispuolisia sisäisiä linjoja liikennöidään ruuhka-aikoina ja koulujen alkamis- ja päättymisaikoina. Liikennöintiä on suunniteltu olevan klo 6.30–9.30 ja klo 13–18. Veikkolan ja kuntakeskuksen välisiä linjoja, jotka palvelevat myös kyseistä kaava-alueita, esitetään liikennöitäväksi myös keskipäivällä 1,5 tunnin välein.

HSL:n tilaamaan liikenteeseen siirrytään syysliikenteestä 2014.

Kuva 8 Kirkkonummen pohjoisosan sisäiset linjat ja seutulinjat Kauklahteen ja Espoon keskukseen. Katkoviivalla esityt linjat tarjoavat vain työ- ja koulumatkayhteydet. (Kirkkonummen linjastosuunnitelma 2013-2017, s. 62)



Vesihuoltoverkostot

Nykyinen vesihuoltoverkoston runkolinjasto sijaitsee lähimmillään Gesterbyssä välittömästi kaava-alueen ulkopuolella. Kunnan vesihuoltolaitoksen suunnitelmien mukaisesti verkostoa tullaan laajentamaan kaava-alueen läpi pohjoiseen Veklahdeen. Alustava suunnitelma runkolinjastosta sekä kaava-alueen liittymisestä siihen on laadittu (SITO Oy), mutta kaavaratkaisun tarkentumisen myötä suunnitelmaa joudutaan tarkistamaan ennen rakennussuunnittelun käynnistymistä.

3.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Esihistorialliset muinaisjäännökset

Osayleiskaava-alueella on tehty esihistoriallisten muinaisjäännösten inventointi syksyllä 2009 (liite 6). Selvityksen laati Museoviraston tutkija Vesa Laulumaa kunnan toimeksiannosta ja siinä tutkittiin esihistoriallisia kohteita sekä Porkkalan vuokra-aikana 1944-56 venäläisten rakentamien linnoitteiden jäänteitä. Porkkalan vuokra-ajan kohteiden osalta mukana selvitystyössä oli kulttuuritoimenjohtaja Maaret Eloranta.

Alueelta tunnettiin kaksi kivikautista irtolöytöpaikkaa (Enmanin palsta ja Sonnimäki). Kummassakaan irtolöytöpaikassa ei kuitenkaan todettu kiinteää muinaisjäännöstä eikä inventoinnissa löytynyt uusia esihistoriallisia kohteita.

Maastotutkimuksissa löytyi kahdeksan puolustusvarustusta (ks. liite 6). Näistä neljässä oli betonibunkkereita (Mäyrätie, Kalasberget, Sonnimäki 2 ja Bystolas). Muissa kohteissa oli jäänteitä kenttälinoitteista, mm. juoksuhautoja, tuliasemia ja korsun pohjia. Måsabackan kohteessa oli myös mahdollisesti venäläisten rakentaman parakin kivijalka. Lisäksi löytyi ilmeisesti venäläisten käyttämä kivilouhos (Käringberget 2)

Kaava-alue sijaitsee vuokrakauden rajavyöhykkeen lähellä. Tutkimusraportin mukaan on todennäköistä, että erityyppisiä kenttälinoitteita (esim. juoksuhaudat, poterot, korsut) ja kantalinnoitteita (esim. betoniset bunkkerit) tulee esille vielä myöhemmin. Peitettyjä linnoitteita on vaikea havaita maastossa ja esim. räjäytettyjen bunkkereiden peitetyt ja umpeenkasvaneet aukot ovat vaarallisia maastossa liikkujille. Massiivinen betonibunkkeri on myös merkittävä este rakentamiselle.

Porkkalan vuokra-aikana rakennetut linnoitteet eivät ole muinaismuistolain suojelemia kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta raportin laatija katsoo niiden olevan merkittäviä sota- ja kulttuurihistoriallisia monumentteja ja suosittaa niiden suojelemista ja huomioon ottamista kaavoituksessa.

Historialliset tiet

Nykyiset maantiet Gesterbyntie ja Veklahdentie sekä yksityistienä oleva Vanha Kirkkotie/Hummelrädslanintie ovat havaittavissa kyläteinä jo 1700-luvun kartoissa.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta, paikallisesti merkittävät rakennukset

Alueelle laadittiin rakennusinventointi kesällä 2009 (Sigbritt Backman). Inventoinnissa

kiinnitettiin huomiota sekä rakennuskantaan ja kylärakenteeseen ennen vuokratuutta että vuokra-ajan jälkeiseen 1960- ja 1970-lukujen rakennuskantaan, erityisesti tälle ajalle tyypillisiin asuinrakennuksiin.

Ennen Neuvostoliiton vuokratuutta rakennetut rakennukset

Suurin osa kaava-alueesta sijaitsi vuonna 1944 Neuvostoliitolle vuokratulla alueella. Vuokra-alueen raja kulki länsi-itä suunnassa Veklahden eteläpuolella. Vuokra-aika on jättänyt jälkensä ajalta ennen 1944 säilyneeseen rakennuskantaan, jota edustavat lähinnä talousrakennukset ja muutamat asuinrakennukset. Mikään tilojen vanhoista päärakennuksista ei ole säilynyt. Alueella on neuvostoliittolaisia bunkkereita ja puolustuslinnoitusten jäännöksiä.

Gesterbyn kylän alueella vuokratuutta edeltäneeltä ajalta peräisin olevia rakennuksia on jäljellä yksi, tilan Gustafsberg asuinrakennus. Tila lohkottiin Övre Pulkusista 1907. Tilalla on keltainen asuintalo, mahdollisesti 1900-luvun alusta, sekä suuri talousrakennus, joka todennäköisesti on rakennettu vuokra-ajan jälkeen. Asuintalon perustus on hakatusta kivistä ja julkisivut ovat ponttilaudoitusta, joka ikkunoiden yläpuolella ja päätykolmioissa on pystysuunnassa ja muutoin vaakasuunnassa. T-karmi-ikkunoissa on koristeelliset karmilistat. Sama malli esiintyy muualla Kirkkonummella. Rakennus sijaitsee Gesterbyntien varrella.

Sepänkylässä on sijainnut kuusi tilaa, Mosabacka, Barkas, Jussas, Ollas, Stolas sekä kruunun asuintalo Danibacka. Vanha kylätontti sijaitsee kukkulalla, Hemträsketin koillispuolella. Tilat Barkas, Jussas, Ollas ja Stolas sijaitsivat rykelmässä kylätontilla, kun Danibacka sijaitsi vähän matkan päässä muista tiloista pohjoiseen ja Mosabacka vähän matkan päässä länteen.

Kruunun asuintalona, mm. henkikirjoittajan asuintalona, olleen Danibackan (tila 8:38) asuintalon paikalle rakennettiin noin 1970 uusi asuintalo, jonka ulkoasua on sittemmin korjattu. Osa vanhan talon kellarista ja terasseista on säilytetty. Asuintaloa vastapäätä sijaitsee rivi vanhempia talousrakennuksia, mm. aitta sekä luhtiaitta, joka on ilmoituksen mukaan rakennettu 1843.

Tila 8:47 Rocket Hill on lohkottu Danibackasta ja tilan rakennukset ovat olleet osa Danibackan tilakeskusta. Asuinrakennus on rakennettu vuokra-ajan jälkeen ja ulkoasu on peruskorjattu. Samalla tontilla on kolme uudempaa talousrakennusta, todennäköisesti vuokra-ajan jälkeen rakennettuja, sekä vanha aitta.

Tilan 3:4 Ollas nykyinen päärakennus on rakennettu hirsistä, jotka on otettu talteen Hangossa sijaitsevasta vanhasta rautatierakennuksesta. Ulkoasultaan talo näyttää perinteiseltä, lasiverannalla varustetulta parimökiltä. Rekisterin mukaan talo on rakennettu tänne 1977. Keltaisen asuinrakennuksen alapuolella sijaitsee pitkä, punainen asuintalo, punaiseksi maalattujen talousrakennusten ympäröimänä. Se osa asuintalosta, joka sijaitsee lähempänä tietä, on alun perin vanha mökki jota on pidentetty. Asuintalon ja tien välissä sijaitsee ennen vuokra-aikaa rakennettu muuntaja. Talousrakennukset on rakennettu vuokra-ajan jälkeen. Rakennukset muodostavat hyvin harkitun, hienovaraisesti kulttuurimaisemaan sovitetun, kokonaisuuden.

Tilan 1: 58, Neljän tuulen kukkula, paikalla sijaitsi aiemmin talousrakennuksia, mm. navetta, joka kuului Mosabackan tilakeskukseen. Mosabackan asuintalo sijaitsi tien toisella puolella. Vanhasta rakennuskannasta on säilynyt ainoastaan vaja ja AIV-torni. Tilalla sijaitsee nykyisin tiilinen asuinrakennus.

Smedsby gård (4: 208) Bystolas/Smedsby gård muodostettiin 1850-luvulla yhdistämällä Ollas, Barkas ja Bystolas. Vuokra-aikana Smedsby gårdin 36 rakennuksesta tuhoutui 24 ja 1961 rakennettiin uusi päärakennus valkoisesta tiilestä. Piha-alueella sijaitsee päärakennuksen lisäksi punaisia talusrakennuksia sekä muun muassa pehtorin asunto, joka lienee peräisin vuodelta 1916. Asunnossa on uusklassistisia piirteitä. Seinät on vuorattu keltaisella peiterimalaudoituksella ja nurkkien vuoraukset ovat pilasterimaiset. Pehtorin asunnon ja Veklahdentien välissä sijaitsee kuivaamo mahdollisesti 1900-luvun alusta. Kuivaamo on rakennettu hakatusta kivistä tehdyn vanhan perustan päälle. Kuivaamon vieressä sijaitsee vanha harmaakivikellari, joka ei ole käytössä.

Smedsby gårdiin kuuluvalla tilalla tilalla 4:79 Tjurkulla III sijaitsee navetta, asuintalo ja vaunuvaja. Veklahdentie jakaa kiinteistön kahteen osaan. Klassistisen tyylinen vaunuvaja sijaitsee tien pohjoispuolella. Osa rakennuksesta koostuu katon alla olevasta, avoimesta varastotilasta. Kattoa kannattavat pilarit. Seinät on vuorattu peiterimalaudoituksella ja nurkkien vuoraukset ovat pilasterimaiset. Päätykolmioissa on kaarimaiset, nykyään peitetyt ikkunat. Perustus on hakatusta kivistä.

Veklahdentien eteläpuolella sijaitsee suuri, kulmikas tiilinavetta vuodelta 1917. Itäiseen päätykolmioon on hakattu seuraava piirtokirjoitus kruunun alle: WR/BYGGD/året /1917, 1963. Myöhempi vuosiluku viittaa luultavasti siihen, että navettaa on silloin remontoitu. Ennen vuokra-aikaa navetan itäpäädyssä oli kaksi tornia, luultavasti painorehulle. Torneja ei enää ole, mutta eteläpäädyn vieressä on matalampi, uudempi torni. Navettaa käytettiin työpajana, kunnes se tuhoutui pahoin tulipalossa keväällä 2012.

Veklahdentien koillispuolella sijaitsee keltainen asuintalo, jossa on monta asuntoa. Talo, joka oletettavasti on peräisin 1920-luvulta, on klassistista tyyliä. Nurkkien vuoraukset ovat pilasterimaiset, seinät on vuorattu peiterimalaudoituksella ja perustus on hakatusta kivistä. Ikkunat on luultavasti vaihdettu vuokra-ajan jälkeen. Tiili-profiloitu peltikatto on suhteellisen uusi.

Kiinteistö Bergtorp (nyk. tila 4:10) muodostui 1927, kun 1,4 hehtaarin suuruinen mäkitupalaisalue lohkottiin Berghultista. Tilalla on autokorjaamon tilat, asuintalo 1970-luvulta, pienempi talo, luultavasti 1950-luvun lopulta tai 1960-luvulta. Vanhempi asuintalo on rakennettu aiemmin paikalla sijainneen talon perustukselle. Tontilla on myös vuokra-ajalta peräisin oleva bunkkeri. Omistajan mukaan bunkkeri on ehjä, ja sitä on jopa käytetty autonrenkaiden varastointitilana.

Tilalla Kojan (8:3), Humaljärven rannalla, pienellä niemellä, sijaitsee pieni neliönmuotoinen, punainen, aumakattoinen hirsimökki. Mökki on aiemmin kuulunut Dani-backaan. 1800-luvulta peräisin oleva mökki on kulttuurihistoriallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas. Kuva ja tiedot mökistä sisältyvät kirjaan "Kyrkslätt socken", jonka J.E. Rosberg ja Uno A. Fleege kirjoittivat vuonna 1900.

Vuokra-ajan jälkeen rakennettu pientaloasutus Gesterbyn kylässä

Puutarhuri Harald Wasastjerna osti vuonna 1909 Humaljärven rannalla sijaitsevan tilan Dalkulla 1:2 ja perusti tänne puutarhan monivuotisista kasveista. Puutarha oli ensimmäinen laatuaan Kirkkonummella ja lajirikkauden osalta yksi maamme hienoimmista. Vuonna 1922 huvila myytiin johtaja Richard Kankkoselle, joka vielä laajensi puutarhaa (Kyrkslätt förr och nu s. 221). Tilalla on nyt kaksi asuintaloa ja ranta-sauna. Asuintaloissa on harjakatto ja tummaksi tervatut seinät, joita peittää pys-

tysuuntainen lomalaudoitus. Vanhemmassa, noin vuonna 1960 rakennetussa talossa on matala harjakatto ja pystysuuntaisesti lomalaudoitetut seinät. Hakatusta kivistä tehty kivijalka on omistajan mukaan rakennettu aikaisemmin tontilla olleen talon perustuksesta saaduista kivistä. Vanhempi asuintalo on hyvin säilynyt esimerkki 1960-luvun matalasta pientaloarkkitehtuurista.

Tilalla 2:10 Stenbacka on yksikerroksinen punainen tiilitalo. Rakennusvalvonnan rekisterin mukaan rakennuslupa myönnettiin 1967. Tien puolella on pitkä julkisivu autotalleineen, sisäänkäynteineen ja huoneineen. Huoneen ikkunat ovat pienet. Toisella puolella, missä talo muodostaa kulman, sijaitsee suojattu piha. Pihan puolella on suuret ikkunat. Katto on loiva pulpettikatto, joka seuraa maaston kaltevuutta. Rakennus on hyvin säilynyt esimerkki 1960-luvun lopun tiilitalosta.

Tilalla 2: 12 Björkebo sijaitsee rakennusajankohdalleen tyypillinen, valkoinen tiilitalo, jossa korkea puinen räystääs ja tasakatto. Rakennuslupa on myönnetty 1979.

Tilalla 2: 83 Bummelbo on ajanmukainen, punainen tiilitalo, jolla vaalea, puinen räystääs ja laakea katto. Rakennuslupa on myönnetty 1970.

Vuokra-ajan jälkeen rakennettu pientaloasutus Sepänkylässä

Tilalla 1: 24 Jukkala sijaitsee keltainen talo, jossa on rapatut seinät ja harjakatto, sekä punainen rakennus, jossa on autotalli ja luultavasti asunto tai sauna. Rakennuslupa asuintalolle on myönnetty 1968.

Tilalla 1:38 Penttilä sijaitsee matala, puinen, vuonna 1966 rakennettu asuintalo. Rakennuksessa on matala aaltopellillä päällystetty harjakatto. Seinät on vuorattu vaakasuoralla paneelilla, joka koostuu vinosti sahatuista laudoista. Asuintalo on hyvin säilynyt ja ajanomainen esimerkki 1960-luvun puuarkkitehtuurista.

Tilan 1:100 Mustikka asuintalo, autotalli ja sauna ovat yhtenäiseen tyyliin rakennettuja ja ajalle tyypillisesti ruskeita. Niissä on harjakatto ja vinosti sahatuista laudoista koostuva vaakasuora laudoitus. Asuintalo on rakennettu noin 1967.

Tilan 1: 28 Pirttikallio asuintalo 1960-luvun lopulta. Rakennuksessa on matala harjakatto, seinät on lomalaudoitettu pystysuuntaan ja ikkunat ovat suuret. Tontilla sijaitsee myös sauna. Pirttikallion asuintalo on hyvin säilynyt esimerkki 1960-luvun asuintalosta suurine ikkunoineen ja mataline kattoineen.

Tilan 8:32 Hummelrödslan rakennuskanta on ehyt kokonaisuus, joka koostuu punaisista rakennuksista joissa on valkoiset ikkuna-, ovi- ja nurkkavuoraukset. Taloa on laajennettu, vanhin osa on rakennettu noin 1971.

Tilan 8:44 Gränsbacka pieni, punainen asuintalo on rakennettu perinteiseen tyyliin 1950-luvun lopulla. Talossa on harjakatto ja peiterimalaudoitus. Ikkunoissa on suuri neliönmuotoinen ruutu, jonka toisella puolella on tuuletusluukku. Tontilla sijaitsee myös uudempi asuintalo 1980-luvun lopulta.

Tilalla 4: 232Fredriksgår sijaitsee punainen asuintalo, jolla on kulmikas pohjakaava. Seinät on vuorattu vaakasuoralla paneelilla, joka koostuu vinosti sahatuista laudoista. Harjakatto on tiiliprofiloitua peltiä. Rekisterin mukaan rakennuslupa on myönnetty 1960.

Ajanomaisia pientaloja Sepänkylässä 1970-luvulta

Tilalla 1: 39 Erkkilä sijaitsee keltainen tiilitalo, jossa on ruskea kattolista. Rakennuslupa on myönnetty 1974; tilalla 1:40 Suvela on ruskea tiilitalo, jossa on autotalli. Rakennuslupa on vuodelta 1976; tilalla 1: 34 Hirvelä on lomamökki, jonka rakennuslupa on vuodelta 1972; tilalla 1: 49 Lähtelä sijaitsee keltainen tiilitalo, jonka rakennuslupa on myönnetty 1979 sekä vanhoista hirsistä rakennettuja talousrakennuksia; tilalla 1:45 Ikola sijaitsee vuonna 1976 rakennettu tiilitalo. Taloa on laajennettu myöhemmin.

3.8 Sosiaalinen ympäristö

Asuminen

Kaava-alueen rakennuskanta muodostuu maatilakeskuksista sekä pääosin vuokra-ajan jälkeen syntyneestä pientaloasutuksesta. Rakennusinventoinnin (liite 3) perusteella voi todeta, että vuokra-ajan jälkeinen pientaloasutus syntyi ensin Gesterbyntien ja Vanhan Kirkkotien varsille ja levisi 1970-luvulla Gesterbyntietä kohti vanhaa nk. Kylänmäkeä. 1980- ja 90-luvuilla asutus on laajentunut läntiselle metsäalueelle.

Omakotitalojen rakennuspaikkojen koko on keskimäärin suuri, pääosa rakennuspaikoista ylittää rakennusjärjestyksen mukaisen minimikoon 0,5 ha. Myös uusimpien asuinrakennusten keskikoko on keskimääräistä suurempi.

Alueen identiteetti ja imago

Suuren rakennuspaikkakoon vuoksi asutus on edelleen suhteellisen väljää. Ympärvöivä maatalous sekä laajat metsäalueet luovat asuinympäristöstä erityisen viihtyisän. Hyvä sijainti kuntakeskuksen ja Masalan tuntumassa takaa palvelut kohtuullisella etäisyydellä.

Liikkuminen, palvelut, virkistys ja työpaikat

Kaava-alue sijoittuu keskustan ja Masalan väliin siten, että alueen pohjoisosasta etäisyys Masalaan on lyhyempi kuin Kuntakeskukseen ja alueen eteläosasta päinvastoin. Molemmat taajamat tarjoavat sekä julkisia että kaupallisia palveluja. Harrastusmahdollisuuksien osalta alueen asukkailla on erityisen hyvät valikoimat, sillä näiden palvelujen osalta taajamat täydentävät toisiaan.

Liikenneyhteydet itään ja länteen ovat alueelta erinomaiset. Sekä Kuntakeskuksessa että Masalassa sijaitsee rantaradan asema. Kantatien parantaminen moottoritieksi valmistuu vuoden 2013 loppuun mennessä.

Työpaikat sijoittuvat pääasiassa alueen ulkopuolelle. Maatalous ja yksityiset yritykset tuovat muutamia työpaikkoja alueelle.

3.9 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Nykyinen Gesterbyntie on liikennemääriin nähden liian kapea ja mutkainen ja aiheuttaa vaaratilanteita sekä autoilijoille että kevyelle liikenteelle.

Melualue (55dB) ulottuu nykytilanteessa Gesterbyntiellä noin 35 m päähän, Sepänkyläntiellä noin 25 m päähän ja Veklahdentiellä noin 20 m päähän tien keskilinjasta.

Meluvyöhykkeellä tai vyöhykkeen rajalla sijaitsee Gesterbyntiellä noin 10 piha-alueita rakennuksineen, Sepänkyläntiellä yksi piha-alue rakennuksineen ja Veklahdentiellä 6 piha-alueita rakennuksineen.

Maisemalliset häiriötekijät

Kaava-alueen itäosassa peltoalueiden keskellä kulkevat voimalinjat ovat merkittävimpin maisemallinen häiriötekijä. Muita maiseman häiriötekijöitä on selvitetty kohdassa 3.5.

Smedsbyn tilan tiilinen nk. Sonninmäen navetta paloi keväällä 2012 ja sen kohtalo on epäselvä. Rakennus on voimassa olevassa yleiskaavassa 2020 osoitettu suojeltavaksi paikallisesti merkittävänä rakennuksena.

Pilaantuneet maa-alueet

Pilaantuneita maa-alueita ei kaava-alueella kunnan tietojen mukaan esiinny.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan kuulunut Neuvostoliiton merisotilaalliseen tukikohtaan 1944-1956. Vuokra-alueen raja on kulkenut kaava-alueen pohjoispuolella. Rajan ja peltoalueiden vartiointiin liittyviä linnoitusrakenteita on maastossa runsaasti. Sotilastoimintaan saattaa myös liittyä maa-alueiden saastumista. Uudenmaan ympäristökeskuksen selvityksen mukaan alueella on sijainnut useita ampumaratoja ja maalialueita, joiden jäljiltä maastossa saattaa edelleen olla räjähtämättömiä ammuksia tai ammuksista peräisin olevia haitallisia jäämiä

4 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Liikenne

Kuntakeskuksesta pohjoiseen johtavan tieyhteyden parantaminen on ollut suunnitella pitkään. Gesterbyntien nykyinen linjaus on osittain mutkikas ja näkemiltään rajoittunut. Jalankulku- ja pyörätien puuttumisen vuoksi tie koetaan vaaralliseksi erityisesti kevyelle liikenteelle.

Mahdollisia linjauksia on mietitty yhdessä alueen asukkaiden kanssa jo vuonna 1997 hyväksytyn Kirkkonummen yleiskaavan 2020 valmistelun yhteydessä. Yleiskaavassa päädyttiin ratkaisuun, jossa pääreitti osoitettiin olevaa linjausta pitkin ja Vanhalle Kirkkotielle osoitettiin kevytliikenneyhteys.

Maantielain mukaan tiesuunnitelman tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen oikeusvaikutteiseen kaavaan, jossa maantien sijainti ja suhde muuhun maankäyttöön on selvitetty. Yleissuunnitelmaa ei saa hyväksyä vastoin oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Vesihuolto

Kaava-alueella ei ole alueellista vesihuoltoa. Pohjoispuolella sijaitsevan Veklahden ja Svartvikin alueen osayleiskaava sai lainvoiman vuonna 2003, mutta kaavan toteuttamisen kannalta oleellinen vesihuolto puuttuu alueelta. Kunnan vesihuoltolaitos on selvitysten perusteella päättänyt rakentamaan Veklahden ja Svartvikin alueiden vesi- ja jätevesiverkostot Gesterbyn ja Sepänkylän kaava-alueen kautta. Runkoputkiston mitoituksen onnistumiseksi myös Gesterbyn ja Sepänkylän tuleva maankäyttö tulee olla selvillä ennen vesihuollon tarkemman suunnittelun käynnistämistä.

Lisärakentaminen

Alueen pohjois- ja itäosassa sijaitsevilla tiloilla on runsaasti Kirkkonummen yleiskaavassa 2020 osoitettuja laskennallisia rakennuspaikkoja, joiden toteuttaminen suunnittelutarveratkaisuin ilman tarkempaa kaavaa ei ole mahdollista.

Alueen eteläosassa alueilla, jossa rakennusoikeudet on käytetty, on rakentamispainetta. Rakennusjärjestyksen mukaiset sivuasunnot on monin paikoin todettu ongelmalliseksi eivätkä ne vastaa maanomistajien tarpeeseen. Osayleiskaavan eteläisen alueen sijoittuminen nykyisen asemakaava-alueen ja vesihuoltoverkoston tuntumaan luo mahdollisuuksia asemakaavoitukselle.

Rakentamisen ohjaus asemakaava-alueiden ulkopuolella

Arvokkaiden maisema-alueiden ja kylämäisen ympäristön säilymisen turvaamiseksi, virkistys- ja ulkoiluverkoston yhtenäisyyden ja jatkuvuuden parantamiseksi on tarvetta yleiskaavaa 2020 tarkemmalle suunnitelmalle suunnittelutarveratkaisujen tueksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Osayleiskaavaan liittyvät päätökset on esitetty kohdassa 2.1.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Lista osallisista on esitetty hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisia ovat mm. alueen asukkaat ja maanomistajat, asukas- ja muut yhdistykset ja yhteisöt, kunnan viranomaiset sekä ulkoiset viranomaiset.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vuorovaikutuksen järjestäminen on selostettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Ks. lisäksi kohta 2.1.

5 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

5.1.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavan ohjausvaikutus

Kunnan tavoitteena on laatia yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava. Asemakaavoitettavilla alueilla tulee määrätä korttelialueiden rakentamisen määrä sekä kaupunkikuvalliset tavoitteet. Ranta-alueilla sijaitsevilla loma-asutukseen varattavilla RA-alueilla kaava ohjaa suoraan maankäyttöä.

Täydennysrakentamisperiaatteiden määrittely

Asemakaavan ulkopuolisilla alueilla osayleiskaavalla osoitetaan lisärakentamisen periaatteet ja ehdot, tieverkko pääpiirteissään, kevyen liikenteen yhteydet joukkoliikennepysäkeille ja virkistysalueille ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet ja arvokkaat maisema-alueet

Väestö- ja liikenneverkkotavoitteet

Kuntakeskuksen kehityskuva hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 28.10.2004. Tavoitteeksi kehityskuvassa on asetettu väkiluvun nostaminen kuntakeskuksen alueella 20 000 asukkaaseen vuoteen 2020 mennessä. Kehityskuvassa esitetyn alustavan rajauksen mukaan Gesterbyn ja Sepänkuylän osayleiskaava-alue kuuluu kuntakeskuksen alueeseen lukuun ottamatta Veklahdentien pohjoispuolisia alueita.

Keskisellä Kirkkonummella (kuntakeskuksessa) on tällä hetkellä (vuonna 2012) 14 000 asukasta. Kuntakeskuksen 1. vaiheen yleiskaava mahdollistaa 6000-8000 uutta asukasta ja 2. vaiheen osayleiskaava tullee mahdollistamaan 3000-4000 uutta asukasta.

Kehityskuvan mukaan liikenneverkossa varaudutaan maankäytön laajentumiseen nykyisten taajama-alueiden ulkopuolelle (mm. osayleiskaavavaiheet 1,2 ja 3), jolloin vaiheittain toteuttavat kehäyhteydet turvaavat myös poikittaiset liikkumistarpeet. Kehäyhteydet (asuntoalueiden kehä ja kuntakeskuksen ulkokehä) palvelevat lisäksi ydinkeskustan ohittavaa liikennettä. Yleiskaavan mukaisen koillisen kehätien lisäksi taajaman länsipuolelle on tiivistyvän maankäytön myötä suunniteltu toteutettavaksi keskusta-alueita palveleva, Gesterbyntien ja Volsintien yhdistävä nk. asuntoalueiden kehäyhteys, sekä myöhemmin kauemmaksi Vuohimäen risteykseen tukeutuva kuntakeskuksen ulkokehä.

Ympäristön laadulle asetettavat tavoitteet

Kunnanvaltuuston 28.9.2006 (§ 116) hyväksymässä kunta- ja palvelustrategiassa asetetaan maankäytön suunnittelulle tavoitteeksi luonnonarvojen, kulttuurimaiseman ja paikallisen rakennuskulttuurin säilyminen. Edelleen tavoitteeksi asetetaan, että tarkoituksenmukaisella yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä toteutetaan kestävä kehityksen mukaisia periaatteita, kuten liikkumisen helppoutta ja palvelujen saatavuuden parantamista.

Kaavoitusohjelmassa hyväksytyt alustavat tavoitteet

Kunnanvaltuuston hyväksymässä kaavoitusohjelman mukaan osayleiskaavan tavoitteena on ohjata tiivistyvää haja-asutusta sekä selvittää kunnallistekniikan laajentamisen tarpeet. Lisäksi tavoitteena on osoittaa uusi ajoneuvoyhteys kuntakes-

kuksesta Masalaan ja pohjoiseen. Kaavoituksen alkuvaiheessa laaditaan vaihtoehtoisia ratkaisuja tielinjauksesta sekä tarvittaessa kaavassa osoitettavasta rakentamisen määrästä ja arvioidaan niiden vaikutuksia.

5.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavoitustilanne

Ks. kohta 3.1

5.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Ympäristön laatu

Kaava-alueeseen sisältyvät maisemallisesti merkittävät maatalousalueet ja laajat rakentamattomat metsäalueet luovat edellytykset kattavan viheralueverkoston osoittamiselle. Maatalouden jatkumisen edellytysten turvaaminen ja kehittäminen on tavoiteltavaa sekä elinkeinon ja työpaikkojen kannalta että myös maiseman ja alueen imagon, sekä näiden myötä asuin ympäristön laadun kannalta. Luonnon ja rakennetun ympäristön arvojen turvaaminen ovat tärkeä osa laadukkaan asuin ympäristön suunnittelua.

Kaavoituksella tulisi lisäksi edistää yhteisöllisyyttä, esim. tiivistämällä kylärakennetta ja luomalla alueelle kylänkeskus.

Toiminnalliset tavoitteet

Alueen edullinen sijainti kuntakeskuksen ja Masalan tuntumassa ja pääväylien äärellä mahdollistavat monin tavoin ekologisen asuin ympäristön luomisen. Toiminnallisiksi tavoitteeksi voidaan alueelle asettaa liikkumistarpeen vähentäminen, mikä voisi muodostua seuraavista osa-alueista:

- turvallinen arkiympäristö lapsille ja aikuisille (mahdollisuus liikkua koulumatkat/työmatkat/harrastusmatkat jalan tai pyörällä)
- julkisen liikenteen kehittäminen
- julkiset palvelut mahdollisimman lähellä
- kaupallisia palveluja, kuten esim. "maatilapuoti", puutarhaliikkeet
- riittävät virkistyspalvelut, kuten uimaranta
- harrastusmahdollisuuksia, kuten viljelypalstat, hevostallit, valaistut kevytliikennereitit
- maatalouden kehittäminen -> edellytykset lähiruoan tuotannolle
- eri elämäntilanteisiin soveltuva asuminen -> joustavat asuntoratkaisut

Liikenteelliset tavoitteet

Liikenneturvallisuuden parantaminen mm. kevytliikenneväylän rakentamisella, ks. kohta 4.1.

5.2 Osallisten tavoitteet

Viranomaistahojen tavoitteet

Kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 23.9.2008 Uudenmaan liitto esitti, että alueelle osuu maakunnallisesti tärkeä länsi-itä -suuntainen viheryhteys-tarve, joka on otettava huomioon kaavoituksessa. Lisäksi liitto korosti, että maakun-takaavassa alue on osoitettu valkoiseksi alueeksi, minkä tarkoittaa, että alue olisi maatalousaluetta ja/tai väljää asuinalueetta Kuntakeskuksen, Masalan ja Veklahden ja Svartvikin taajamien välillä.

Alueen asukkaiden ja maanomistajien tavoitteet

Kahdessa asukastilaisuudessa (ks. kohta 2.1) sekä kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa korostuvat seuraavat tarpeet ja tavoitteet:

- kevytliikenneväylä Gesterbyntielle
- luonnonläheisyyden ja maaseutumaisuuden säilyttäminen
- maa- ja metsätalouselinkeinojen jatkuvuuden turvaaminen
- yksityisyyden säilyminen (ei ulkoilureittejä liian lähelle)
- lisärakentamistarpeet
- kyläkeskus Kirkkotien risteykseen

5.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitettuja tavoitteita on tarkistettu tielinjauksen, vesihuollon suunnittelun ja julkisten palvelujen osalta.

Tielinjauksen osalta tavoitteeksi on tarkentunut kohtuullisella aikavälillä ja kohtuullisin kustannuksin toteutettavan ratkaisun löytyminen, koska valtion rahoitusmahdollisuudet ovat prosessin aikana muuttuneet. Vesihuollon yleissuunnitelman laatiminen ennen kaavan hyväksymistä on nähty myöhemmin ongelmalliseksi, sillä kaavaratkaisun mahdollisesti muuttuessa myös suunnitelma vanhentuu. Julkisten palvelujen rakentamisen kannalta toteutuva väestömäärä vaikuttaa vähäiseltä. Julkisten palvelujen sijoittamista asuinalueiden yhteyteen myös vastustettiin luonnosvaiheessa ankarasti.

5.4 Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavaluonnos sisälsi kolme vaihtoehtoa. Keskeisin ero vaihtoehdoissa oli pohjoiseen suuntautuvan päätien linjauksessa.

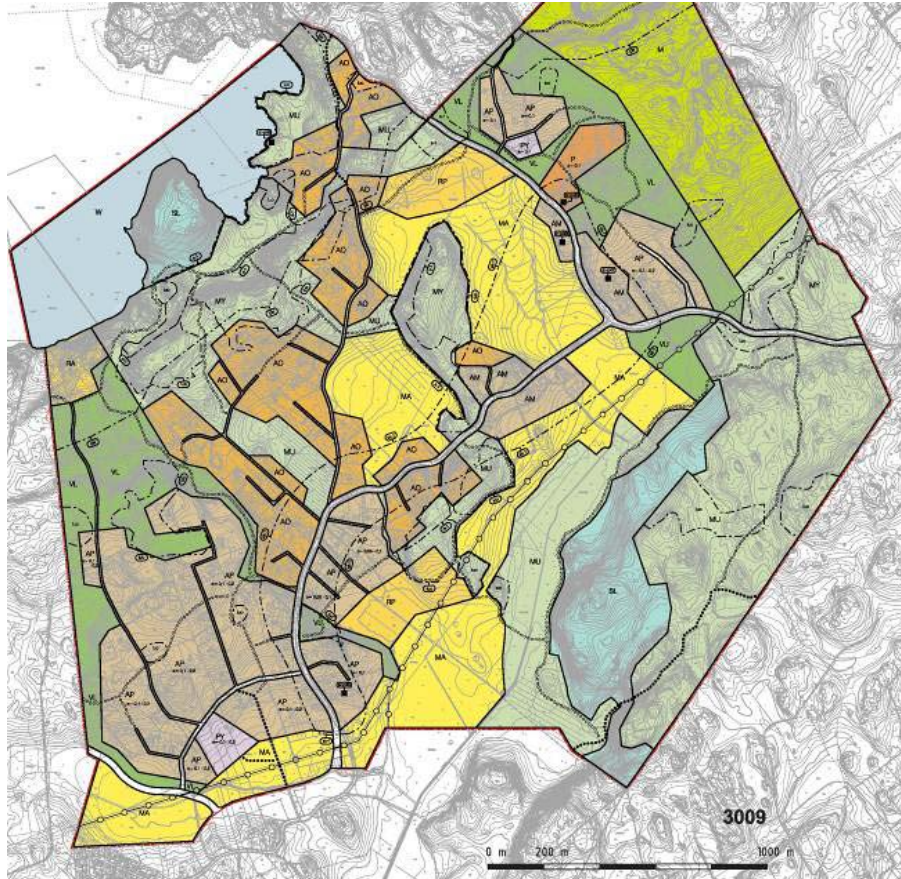
Vaihtoehdossa 1 (VE1) tielinjaus esitettiin nykyistä tietä parantamalla. Asemakaavoituksen painopiste sijaitsi alueen eteläosassa.

Vaihtoehdossa 2 tielinjaus sijoittui eteläosaltaan nykyisen Gesterbyntien linjaukseen, lukuun ottamatta aivan eteläisintä osaa, jossa uusi linjaus sijoittuu uuteen maastokäytävään kuntakeskuksen 1-vaiheen osayleiskaavan kanssa. Pohjoisessa Gesterbyntie liittyy nykyisen Kirkkotien maastokäytävään ja suuntaa nykyistä Kirkkotien linjausta mukailleen kohti Veklahdentietä osittain nykyistä Gesterbyntietä sekä Vanhan Kirkkotien linjausta hyödyntäen. Tässä vaihtoehdossa asemakaavoitusta oli hajautettu eniten uuden tielinjauksen varrelle.

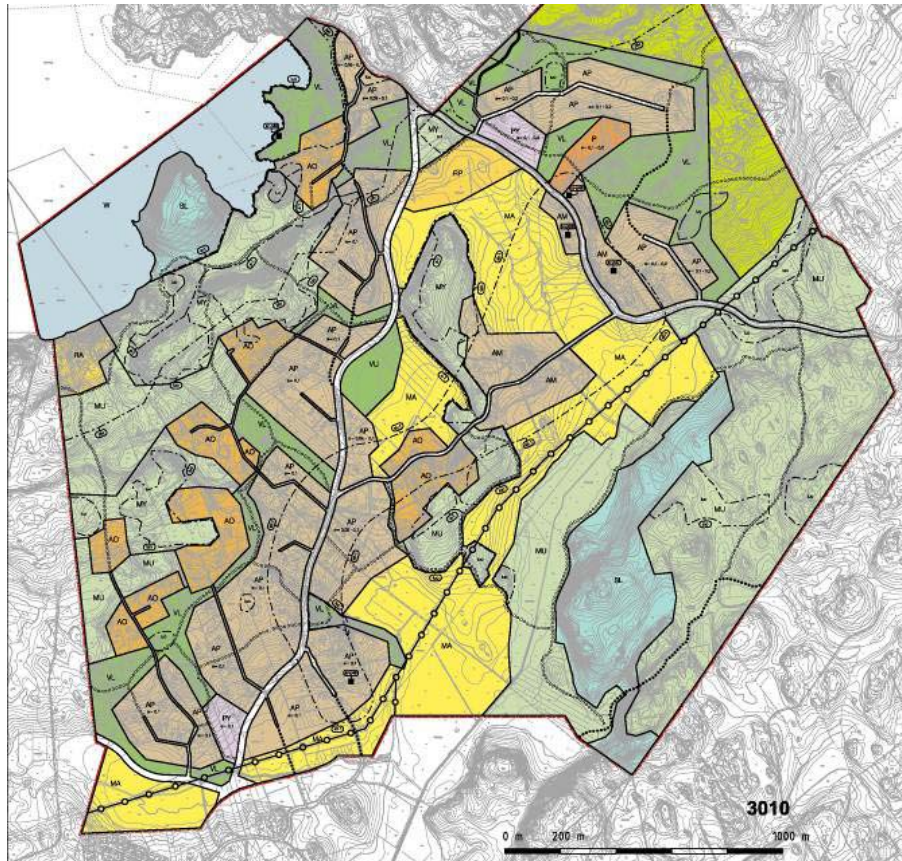
Vaihtoehdossa 3 (VE3) tielinjaus sijoittui täysin uuteen maastokäytävään nykyisen

Gesterbyntien itäpuolelle peltoaukealle ja liittyy Sepänkyläntiehen nykyisen liittymän eteläpuolella. Rakentamisen määrän painopiste tässä vaihtoehdossa oli voimakkaimmin alueen pohjoisosassa ennestään lähes rakentamattomilla alueilla.

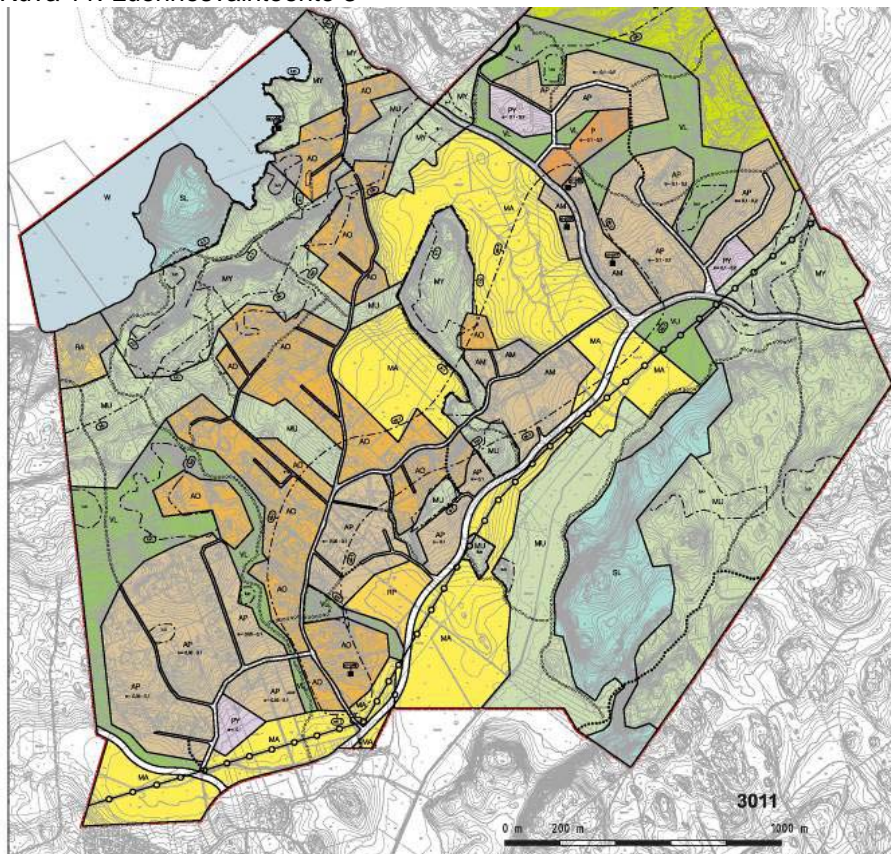
Kuva 9. Luonnosvaihtoehto 1



Kuva 10. Luonnosvaihtoehto 2



Kuva 11. Luonnosvaihtoehto 3



Vaikutusten arviointi

Nähtävillä olleista luonnosvaihtoehdoista laadittiin kattava vaikutusten arviointi (SITO OY 2011). Arviointi käsitti vaikutukset maisemakuvaan, kulttuuriympäristöön ja luontoon, kuten liito-oraviin, lepakoihin, muihin uhanalaisiin eläimiin sekä ekologiin yhteyksiin. Ihmisiin kohdistuvista vaikutuksista arvioitiin meluvaikutukset. Liikenteeseen kohdistuvista vaikutuksista arvioitiin liikenteen toimivuus ja vaikutukset joukkoliikenteeseen. Lisäksi tutkittiin maapohjan rakennettavuutta sekä mahdollisia uhkia. Vaikutusarviointista laadittu taulukko selostuksen liitteenä nro 9.

Vaikutusarvioinnissa kokonaisuutena tarkasteltuna vaihtoehto 1 nousi suositeltavimmaksi vaihtoehdoksi. Sen vaikutukset osoittautuivat kokonaisuudessaan vähimmin haitallisiksi ja sen arvioidut rakentamiskustannukset olivat vertailtavista vaihtoehdoista edullisimmat.

Vaikutusarvioinnissa suositellaan, että mikäli Gesterbyn ja Masalan välinen maankäyttö ja liikenne kasvavat tulevaisuudessa nyt ennustettua enemmän, tulee jatkossa varautua vaihtoehtoiseen uuteen linjaukseen Gesterbyntien itäpään osalta.

Esitys uuteen maastokäytävään sijoittuvasta linjausvaihtoehdosta on selostuksen liitteenä nro 10.

6 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

6.1 Kaavan rakenne

Yleistä

Kaavaehdotus on valmisteltu luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta saadun palautteen mukaan muunnettuna.

Esitetyistä vaihtoehdoista nykyisen tien parantamisen aiheuttamat vaikutukset arviointiin ympäristölle ja asukkaille vähiten haitallisiksi ja sen tuomat hyödyt mm. liikenneturvallisuuden parantumisen ja joukkoliikenteen toimivuuden kannalta suurimmiksi. Myös arvioidut rakentamiskustannukset olivat vertailuista vaihtoehdoista edullisimmat. Ratkaisussa Gesterbyntietä, parannetaan oikaisemalla linjausta maaston ja olevan rakentamisen niin salliessa sekä leventämällä tiealuetta siten, että se mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen.

Asuinrakentaminen

Uudisrakentaminen on jaettu asemakaavoitettaviin alueisiin (AP) sekä osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti suunnittelutarveratkaisuilla toteutettaviin alueisiin (AO, AO-1). Asemakaavoitettavia alueita on kolme ja laajuudeltaan niitä on eniten osoitettu alueen eteläosaan. Ap-aluevaraukset sisältävät katualueet sekä lähimmät puisto- ja virkistysalueet, mutta laajemmat virkistysalueet on osayleiskaavassa osoitettu erikseen VL merkinnällä. Alueelle voidaan sijoittaa lähipalveluja. Katu- ja kevyenliikenteen verkosto on esitetty vain pääpiirteittäin ja se tarkentuu asemakaavoituksessa.

Asemakaavoitettavat alueet ovat yksityisomistuksessa ja niiden toteuttaminen edellyttää, että alueet voidaan liittää vesihuoltoverkoston ja niistä on osoitettavissa turvallinen kevyen liikenteen yhteys kuntakeskukseen. Myös osayleiskaavassa osoitetut asemakaavojen ulkopuolelle sijoittuvat uudet rakennuspaikat tulee liittää alueelliseen vesihuoltoverkoston.

Veklahdentien pohjoispuolen AP-alue soveltuu erityisen hyvin nk. eko-kylä-rakentamiselle. Alue sijaitsee hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärellä ja alue on rakentamaton, joten se voidaan alusta alkaen suunnitella erityisiin tarpeisiin esim. yhteisöllisyyttä tavoitellen.

Erllispientalojen asuntoalueet AO/1 sisältävät nykyiset toteutetut rakennuspaikat sekä yleiskaavan 2020 mukaiset toteutumattomat rakennuspaikat (5 kpl), joita ei ole osoitettu AO-1 tai AP-alueille.

Erllispientalojen alueille AO-1/1 on sijoitettu suurten tilojen yleiskaavan 2020 mukaisia laskennallisia rakennuspaikkoja, joita tilojen sijainnin tai esim. maisema- ja luontoarvojen vuoksi ei AO/1-alueille ole voitu sijoittaa. Alueet ovat ennestään rakentamattomia. Jotta AO-1 –alueet pysyisivät mahdollisimman pieninä ja siten luontoa säästävänä, rakennuspaikan vähimmäiskoko 3000 m² ja sille saa rakentaa vain yhden asunnon. Rakennuspaikat on ennen rakentamista liitettävä vesihuoltoverkoston.

6.2 Mitoitus

Asemakaavoitettavat alueet AP

Asemakaavoitettavilla alueilla mitoituksen lähtökohtana on, että pääosa uudisrakentamisesta toteutetaan omakotitaloina. Aluetehtokkuudeksi on osoitettu $e=0,05-0,1$.

Maasto on haasteellinen, joten asemakaavassa osoitettava tehokkuus voi vaihdella suuresti kaava-alueen sisällä.

Asemakaavoitettavien alueiden pinta-ala on yhteensä 72 ha. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 31.000 - 72.000 k-m². Tästä Gesterbyntien länsipuoliselle alueelle sijoittuu 25.000 – 50.000 k-m² / 500 - 1000 asukasta, Gustafsbergin alueelle Gesterbyntien itäpuolelle sekä Veklahdentien pohjoispuolelle molemmille 3.000 - 6.000 k-m² (noin 60 - 120 asukasta).

Asukkaita asemakaava-alueilla tulee yhteensä olemaan 600-1250 asukasta (kun mitoituksena käytetään 50 k-m²/asukas).

Asemakaavojen ulkopuoliset, nk. haja-asutusalueet

Asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 3 000m². Pinta-alaltaan yli 7500 m² suuruinen rakennuspaikka voidaan jakaa kahdeksi rakennuspaikaksi, joille molemmille saa rakentaa yhden 300 k-m² suuruisen asuinrakennuksen, mikäli molemmat rakennuspaikat liitetään alueellisen vesihuollon verkostoihin. Yli 5000 suuruiseksi rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon. Myös sivuasunnot tulee liittää alueelliseen vesihuoltoverkoston.

AO- ja AO-1 -rakennuspaikkoja on yhteensä noin 85 kappaletta. Näistä noin 45 kpl on yli 7500 m² suuruisia ja siten mahdollista jakaa, ja sivuasuntoon oikeutettuja

kooltaan 5000- 7500 m2 suuruisia on 16 kpl. Yhden omakotitalon rakennuspaikkoja (alle 5000 m2) on noin 24 kpl. Osa sivuasunnoista on toteutettu.

Loma-asutukseen varatuilla alueilla RA yli 5000 m2 suuruisilla rakennuspaikoilla nykyisen rakennusjärjestyksen mukaisten lomarakennuksen ja sivulomarakennuksen sijaan voidaan rakentaa kaksi enintään 100 k-m2 suuruista lomarakennusta.

Asukkaita tulee asemakaavoitettavilla alueilla olemaan yhteensä 600-1250, joista Gesterbyntien länsipuoliselle alueelle sijoittuu 500-1000 asukasta ja Gustafsbergin alueelle Gesterbyntien itäpuolelle sekä Veklahdentien pohjoispuolelle molemmille 60-120 asukasta.

Asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla uusia asukkaita arvioidaan tulevan noin 200. Mikäli asemakaavat toteutuvat suunnitellussa laajuudessaan, uusia asukkaita alueelle muuttaa yhteensä 800-1500.

6.3 Palvelut

Alue tukeutuu pääasiassa kuntakeskuksen ja Masalan julkisiin ja yksityisiin palveluihin. Kirkkotien ja Gesterbyntien risteysalueelle on sen keskeisen sijaintinsa vuoksi osoitettu yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemisalue –merkinnällä varaus tulevaisuudessa mahdollisesti kaavoitettavalle kyläkeskuselle.

Palvelujen alueita (P) on osoitettu Veklahdentien varrelle ja niille voidaan sijoittaa sekä julkisia että yksityisiä palveluja. Smedsby gårdin navetan ympärille on muodostettu palvelualueide (P) keskittymä, voisi toimia samalla alueen kyläkeskuksena ja kohtaamispaikkana, kunnes Kirkkotien ja Gesterbyntien risteysalueen kaavoitus ajankohtaistuu.

Gesterbyntien ja Kirkkotien risteysalueelle on lyhyellä aikavälillä toteutettavaksi osoitettu varaus urheilu- ja virkistyspalveluille (VU), esim. asukaspuistoa varten.

Olevat tilakeskukset on osoitettu AM –merkinnällä. Se sallii maatalouteen liittyvien palvelujen ja muun yritystoiminnan, kuten ratsastuskoulujen tain nk. maatilapuotien sijoittamisen alueelle.

6.4 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

Ks. kaavakartta

7 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Vaikutukset maakuntakaavaan

Uudenmaan maakuntakaavassa osayleiskaava-alueelle ei ole esitetty erityistä käyttötarkoitusta. Näitä nk. valkoisia alueita koskevassa kehittämissuosituksen mukaan ”voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kunnan tarpeiden mukaan osoittaa mer-

kitykseltään paikallisena kaikkia maankäyttömuotoja”.

Arvioitaessa osayleiskaavan vaikutusta maakuntakaavaan tulee ensisijaisesti arviotavaksi se, onko osayleiskaavassa osoitetulla lisärakentamisella seudullista merkitystä eli edellyttävätkö erityisesti asemakaavoitettavaksi osoitetut alueet maakuntakaavan taajamatoimintojen merkintää.

Taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen mukaan ”aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena”. Alueelle voidaan lisäksi palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueita, paikalliskeskuksia, sekä uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Osayleiskaavassa osoitetun rakentamisen vaikutukset ovat edellä mainittuja taajamatoimintojen alueille sallittuja toimintoja huomattavasti vähäisemmät. Vaikutukset ovat luonteeltaan paikallisia. Rakentamisen tiivistämisen tavoitteena on ensisijaisesti vesihuollon järjestämisen sekä joukkoliikenteen edellytysten parantaminen. Asemakaavoitettaviksi osoitettujen alueiden tavoitteena lisäksi on osin sijoittaa voimassa olevan yleiskaavan 2020 mukaisia käyttämättömiä laskennallisia rakennusoikeuksia (pohjoinen alue), sekä osin osoittaa uusia suurehkoja omakotitalotontteja maaseutumaiseen ympäristöön kuntakeskuksen tuntumaan (eteläiset alueet), jolla vähentää painetta hajakentämiseen yhdyskuntarakenteellisesti epäedullisimmille alueille. Uusi asutus tukeutuu nykytilanteen mukaisesti oleviin kuntakeskuksen ja Masalan palveluihin.

Osayleiskaavan voidaan edellä mainitun perusteella katsoa täsmentävän maakuntakaavaa.

Vaikutukset kunnan rakenteeseen

Kirkkonummen yleiskaava 2020

Osayleiskaava täsmentää koko kunnan kattavan Kirkkonummen yleiskaavan 2020 tavoitteita. Eteläiset asemakaava-alueet sijoittuvat yleiskaavassa osoitetulle maaseutumaisille asuinalueille A-1 nykyisten Gesterbyn asemakaava-alueiden AK ja AP läheisyyteen. Veklahdentien pohjoispuolelle A-1 alueelle yleiskaavassa 2020 sijoitetut laskennalliset hajakenttämisoikeudet on osayleiskaavassa osoitettu lähemmäs Veklahden kylätaajamaa. Asemakaavoitettavien alueiden väliin jäävä asuinrakentaminen sijoittuu pääosin rakentamiseen osoitetuille A-1 ja RA-2 alueille sekä osin M-alueelle. Yleiskaavan 2020 maatalousalueet (MT) sekä maa- ja metsätalousalueet, joilla on ulkoilun ohjaustarvetta tai luontoarvoja, säilyvät sellaisenaan.

Lähialueen osayleiskaavoitus

Kuntakeskukseen kohdistuva merkittävin rakentamispaine ohjataan vuonna 2010 hyväksytyyn Kuntakeskuksen 1. vaiheen ja vireillä olevan 2. vaiheen osayleiskaavan alueille.

Liikenneverkosto

Kaava-alueen rajauksessa on huomioitu kuntakeskuksen 1. vaiheen osayleiskaavan, ja laajemmin kuntakeskuksen kehityskuvan, mukainen liikenneverkosto.

7.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaehdotuksen mukainen tielinjaus myötäilee pääosin vanhaa Gesterbyntien linja-

usta ja tasausta. Tien parannustoimenpiteet muuttavat jonkin verran herkkää ja pieni-piirteistä tiemaisemaa ja tien luonteenomaista mutkaisuutta, ahtaimmissa paikoissa jopa merkittävästi. Pihoja rajaavaa puustoa jouduttaneen paikoittain poistamaan kevyenliikenteenväylän alta. Suurimmat vaikutukset kohdistuvat Kirkkotien ja Sepänkyläntien väliselle osuudelle, mutta suhteellisen lyhyellä jaksolla.

Laaditun vaikutusarvioinnin mukaan (SITO 2011) Tien muutokset eivät uhkaa Måsa-backan muinaisjäännöstä eikä Ollaksen tilan harmonista rakennuskokonaisuutta. Ollaksen rakennusten tuntumassa on kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota kevyenliikenteenväylän sovittamiseen kapeaan tietilaan maisemallisesti parhaalla tavalla.

7.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Ekologiset verkostot

Osayleiskaavaratkaisussa ekologisen verkoston pääreitit kulkevat kulkee kaava-alueen pohjoisosasta Humaljärven rantaan ja edelleen Meikkoon, sekä kaava-alueen eteläosassa luonnonsuojelualueilta länteen pelto- (MA) ja maatalousalueiden kauttajokilaakson tuntumassa länteen. Kaavaehdotuksessa alueen pohjoisosan metsät on osoitettu MU alueeksi. Täältä yhteys jatkuu haja-asutusalueena säilyvän kaava-alueen keskiosan läpi MU- ja MY-alueiden kautta Humaljärven rantaan, jonne ei ole osoitettu uutta rakentamista. Näillä alueilla lisärakentaminen on vähäistä ja alue säilyy metsäisenä. Alueen eteläosan ekologinen yhteys voi vaarantua asemakaavoituksessa ellei siihen erityisesti kiinnitetä huomiota.

Arvokkaat luontoalueet

Asutuksen lisääntyminen aiheuttaa jonkin verran lisääntyvää kulutusta kalliomet-säalueilla. Eteläiselle asemakaava-alueelle sisältyvät luontoarvot huomioidaan asema-kaavoituksessa.

Vesistöt

Humaljärven ranta-alueella rakentaminen lisääntyy vain vähäisesti. Hulevesien mukana kehittyvästä maankäytöstä johtuvaa epäpuhtautta valunee Jolkbyjokeen jonkin ver-ran.

Alue liitetetään vaiheittain kunnallistekniikkaan.

Pohjavesialueita ei ole.

7.4 Taloudelliset vaikutukset

Liikenne

Kaavaluonnoksesta laaditun vaikutusarvioinnin (liite 9) sekä viranomaislausuntojen perusteella voidaan todeta, että liikenteen näkökulmasta VE1 on riittävä ja edullisin. Kaavaluonnosvaihtoehdoista laaditun vaikutusarvioinnin (SITO 2011) mukaan kaa-vaehdotuksen lähtökohtana olevan vaihtoehdon eli Gesterbyntien parantaminen kustannusarvio on 1,1 M€ 2,2 km matkalta. Summa sisältää kevytliikenneväylän rakentamisen ja tienpysty- ja vaakageometrian parantamisen paikoittain sekä tontti-liittymien järjestelyjä. Summa ei sisällä kevyenliikenteen väylän rakentamista Vek-lahdentie/Sepänkyläntielle.

Valtio ei ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta antaman lausunnon mukaan osallistu tien parannuksen tai kevyenliikenteen väylän rakentamisen kustannuksiin.

Vaikutukset maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja muuhun elinkeinoelämään
Kaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on maa- ja metsätalouden harjoittamisen edellytysten säilyttäminen alueella. Vaikutukset em. elinkeinojen harjoittamiseen ovat kohtuullisen vähäisiä. Nykyisistä viljelykäytössä olevista pelloista noin 10 % osoitetaan rakentamiseen, metsäalueista jonkin verran enemmän. Pääosalla metsistä metsänhoidollisia toimenpiteitä ohjaa edelleen vain metsäkeskus. Maankäytön muuttumisen johdosta tietyillä alueella tai niiden välittömässä läheisyydessä metsäkeskuksen rinnalla kunnan valvontaan MRL 128 §:n mukaisen toimenpideluvan muodossa siirtyy pieni osa nykyisistä talousmetsäalueista. Alueella tällä hetkellä 150 ha viljelykäytössä olevaa peltoa. Tästä rakentamiseen osoitetaan 16 ha, josta 8,5 ha sijoittuu AP-alueille.

Palveluiden alueet (P) tukevat kunnan elinkeinoelämän tarpeita.

8 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS JA SEURANTA

Kevytliikenneväylät

Gesterbyntien parantamisen ja kevyenliikenteen väylien rakentamisen suunnittelu etenee jalankulku- ja pyörätien toimenpideselvityksen laatimisella yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Toimenpideselvityksessä sekä edelleen tiesuunnitelmassa Gesterbyntien liittyttömien turvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Linja-autolla liikennöitävillä väylillä tulee välttää suuria pituuskaltevuuksia. Pysäkkien paikat tulee suunnitella yhteistyössä HSL:n kanssa.

Hemträsketin SL-alueille (luonnonsuojelulain nojalla perustettu luonnonsuojelualue) kaavassa merkityn ohjeellisen ulkoilureitin toteuttaminen tulee edellyttämään lupaa luonnonsuojelualueen rauhoitusmääräyksistä poikkeamiseen.

Uudisrakentaminen

Uudisrakentaminen alueella edellyttää vesihuoltoverkoston rakentamista. Vesi- ja viemäriinjaston suunnittelu käynnistetään vesihuoltolaitoksen suunnitelmien mukaan vuonna 2014 ja rakentaminen käynnistyy 2015. Asemakaavoitettavilla alueilla vesi- ja viemäriverkosto rakennetaan muun kunnallistekniikan kanssa samanaikaisesti. Asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla vesihuollon toteuttamisvastuusta muutoin kuin runkolinjan osalta ei ole päätöksiä.

Asemakaava-alueet ovat yksityisomistuksessa, joten niiden toteutumisen aikataulu ja laajuus riippuu pitkälti maanomistajista. Toteuttaminen edellyttää vesihuollon rakentamisen lisäksi jalankulku- ja pyöräteiden rakentamista kuntakeskuksen suuntaan. Asemakaava-alueiden toteutuksessa tulee huomioida alueisiin sisältyvät luontoarvot sekä ekologiset käytävätarpeet.

Rakentamisessa ja muissa maansiirtotöissä on huomioitava, että Porkkalan vuokraaikaisen sotilastoiminnan seurauksena alueella saattaa esiintyä sotahistoriallisia jäänteitä sekä myös räjähtämättömiä ammuksia tai ammuksista peräisin olevia maa-

alueiden saastumista aiheuttavia haitallisia jäämiä.