



Aluesuunnittelu / Eija Hasu

Kirkkonummen kunta
kirjaamo@kirkkonummi.fi

Lausuntopyyntö 10.8.2023

Lausunto kaavasta Eerikinkartanon asemakaava, valmisteluaineisto

Kirkkonummen kunta pyytää lausuntoa Eerikinkartanon asemakaavan valmisteluaineistosta 22.9.2023 mennessä.

Eerikinkartanon asemakaava-alue sijaitsee Veikkolan liikekeskustan eteläpuolella. Suunnittelualue on kooltaan noin 120 ha ja alueella asuu noin 44 asukasta (tilanne 2023). Alueen maanomistus käsittää kunnalle kuuluvan Eerikinkartanon perintötilan aluetta sekä useiden yksityisten maanomistajien alueita. Alueella on pienimittakaavaista maatalous- ja hevostallitoimintaa. Suunnittelualue tukeutuu sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan Veikkolan keskusta

Kaavan tarkoituksena on

- mahdollistaa pientalovaltaisen asuinalueen rakentaminen kunnan maalle, sekä
- suojella kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kartanokokonaisuudet.

Pientaloasumista on kaavaratkaisussa osoitettu seuraavin tehokkuuksin ja asukasmäärin:

- AP e= 0,25...0,35, yht. 19 260 k-m², laskennallisesti 482 asukasta
- AO e = 0,13 (kaavaselostuksen mukaan, ei ilmoitettu kaavakartalla), yht. 23 400 k-m², laskennallisesti 468 asukasta

Eerikinkartanontien pohjoisosassa (Eerikinkartanon asemakaava-alueen luoteisreuna) on vireillä Veikkolanpuro II kaava (ehdotusvaihe, kaava-alueen koko n. 38 ha), jonka tavoitteena on mahdollistaa pientaloasumista.

Kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Kirkkonummen yleiskaava 2020 (kv hyv. 1999, lainvoima 2000). Yleiskaavassa suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu pientalovaltainen alue (AP) ja länsiosaan maaseutumainen asuinalue (A-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Haapajärven pohjoispuoli on rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaa aluetta (SR). Eerikinkartanontien itäpuolelle on osoitettu maatalousalue (MT) ja länsipuolelle maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta ja/tai ympäristöarvoja (M) sekä pientalovaltainen alue (AP). Eerikinkartanontien varressa sijaitsee luonnonsuojelualue (SL-1). Suunnittelualueen läntisin osa on lähivirkistysaluetta (VL).



Veikkolan alueen pohjoispuolella on vireillä Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaava, jolla varaudutaan Espoo-Salo-oikorataan. Kyseisen osayleiskaavan selostuksen mukaan myöhemmin tullaan laatimaan koko Veikkolan alueen osayleiskaava.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. (MRL 32.1§). Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 32.3§)

Suunnittelualuetta koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta. Uusimaa-kaavakokonaisuuteen kuuluvat kolme vaihemaakuntakaavaa on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja ne ovat saaneet lainvoiman 13.3.2023 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualuetta ja sen välitöntä vaikutusaluetta koskevat seuraavat maakuntakaavamerkinnot määräyksineen:

- Keskustatoimintojen alue, keskus (Veikkolan keskusta)
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Seudullisesti merkittävä tie (Mt1131)
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Haapajärven kulttuurimaisema)
- Suojelualue (Haapajärvi)
- Pohjavesialue (Veikkola)

Lisäksi alueella on voimassa yleiset suunnittelumääräykset.

Maakuntakaavan läpileikkaavana tavoitteena on, että alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja. Se tarkoittaa muun muassa sitä, että alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

Uusien asuin- ja työpaikka-alueiden kestävä ympäristön kriteerit täyttävä suunnittelu on tärkeää: alueiden **sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden** tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminnoille, lähipalveluille ja joukkoliikenneyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävellen ja pyöräillen syntyy edellytykset.

Lausunto

Uudenmaan liitto pitää hyvänä, että Kirkkonummen kunta varautuu ESA-rataan ja on tunnistanut ratalinjauksen tuoman kasvupotentiaalin, mikä mainitaan myös Eerikinkartanon asemakaavoituksen lähtökohdissa. Uudenmaan liitto huomauttaa tältä osin, että **Veikkolan keskustaan**

tukeutuvilla hankkeilla on seudullista merkitystä ja näkee tarpeelliseksi lausua asemakaavan valmisteluaineistosta.

Liitto toteaa, että Eerikinkartanon asemakaavan valmisteluaineisto vastaa maakuntakaavan tavoitteisiin **vain osittain**, seuraavin huomion:

Kulttuuriympäristö

Asemakaavatyön yhtenä keskeisenä tavoitteena on suojella kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kartanokokonaisuudet.

Kaavaratkaisussa Navalan kartano ja Eerikinkartano ovat osoitetut kaavassa palvelurakennusten korttelialueeksi, jonka alueella tulee kulttuurihistoriallisesti ja maiseman kannalta tärkeä puusto säilyttää ja piha-alueita hoitaa puistomaisesti päärakennuksen suojeluarvot huomioon ottaen. Lisärakentaminen tulee arkkitehtuuriltaan sovittaa huolellisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Kaava-alueelta on osoitettu yhteensä 20 rakennusta suojeltavaksi; yhtä suojeluinventoinnin tunnistamaa, mahdollisesti siirrettävää rakennusta, lukuunottamatta. Kaavamääräyksissä todetaan, että rakennusten korjaus- ja laajennustöistä sekä pihapiiriin tehtävistä uudisrakennuksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Liitto pitää hyvänä, että kaavamääräyksissä on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet. On tärkeää **varata museoviranomaisille lausuntomahdollisuus myös aluekokonaisuuksiin vaikuttavien suunnitelmien ja toimenpiteiden osalta.**

Yhdyskuntarakenne

Veikkolan keskusta on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa osoitettu merkinnällä *keskustatoimintojen alue, keskus.*

Maakuntakaavamääräyksen mukaan Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet.

Kaava-alue tukeutuu Veikkolan keskustaan, ja sijoittuu osin maakuntakaavan *taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle.* Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet on muodostettu kaavan tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita noudattaen tukeutuen suurimpiin keskuksiin ja niitä ympäröivään nykyiseen taajamarakenteeseen. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiksi on osoitettu suurimpien keskusten ympäriltä ne alueet, jotka ovat jo nykyään tai joilla on parhaat edellytykset kehittyä kestävä ympäristön periaatteiden mukaisiksi.

Asemakaavaratkaisulla tätä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä jatketaan etelään Veikkolan keskustasta. Maakuntakaavamääräyksen mukaan "taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää **tiiviinä ja**

monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.”

Kaavaratkaisun keskeisenä tavoitteena on pientaloasumisen mahdollistaminen, kuten on viereisen Veikkolanpuro II asemakaavahankkeenkin osalta. Tämä on ohjaavan yleiskaavan mukaista. Ilman tulevaisuuteen tähtäävää, koko Veikkolan keskusta-alueen ja sen vaikutusalueen yleiskaavatasoista tarkastelua Uudenmaan liitto joutuu kuitenkin toteamaan, että **asemakaava toteuttaa vain osin maakuntakaavan tavoitetta riittävän tehokkaasta, tiiviistä ja kestävästä taajamarakenteesta**. Kaava-aineistoon tulisi kuvata tarkemmin, mikä on asemakaavaratkaisun suhde maakuntakaavaan ja miten se sitä toteuttaa.

Liikenne

Kaavaselostuksen mukaan liikenneverkoston osalta keskeisin tavoite on sujuva liikkuminen sekä liikennejärjestelmän suunnitteleminen ja kehittäminen toimivaksi kokonaisuudeksi.

Kaavan vaikutusten arvioinnin mukaan asemakaavaratkaisu lisää joukkoliikenteen käyttäjämäärän kasvua ja siten myös kysyntää palvelutason parantamiselle. Suunnittelualueen kävelyn ja pyöräilyn verkosto on kaavaselostuksen mukaan suunniteltu siten, että se liittyy mahdollisimman hyvin olevaan ja ESA-radan mahdolliseen tulevaan liikkumisen verkostoon. Uuden asuinalueen läpi toteutetaan linja-auton liikennöinnin mahdollistava katu, jossa voisi kulkea linja Veikkolan lähijunapysäkillä. Selostuksessa todetaan, että Veikkolan keskustan verrattain hyvä joukkoliikenteen palvelutaso etenkin pääkaupunkiseudulle voi vaikuttaa alentavasti henkilöautoilun määrään.

Uudenmaan liitto toteaa, ettei kaava-aineistosta käy ilmi, missä asuinalueen läpi toteutettava linja-auton liikennöinnin mahdollistava katu sijaitsee ja kuinka se kytkeytyy lausuttavana olevaan kaava-alueeseen. Epäselväksi jää myös mihin perustuu arvio alueen verrattain hyvästä joukkoliikenteestä eli mihin joukkoliikenteen palvelutasoon Veikkolan joukkoliikenteen palvelutasoa on arvioinnissa verrattu.

Uudenmaan liitto huomauttaa, että kaava-aluetta koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset, joiden mukaan uudet asuinalueet tulee suunnitella niin, että ne täyttävät kestävä ympäristön kriteerit: alueiden sijainnin alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä rakentamisen määrän ja tehokkuuden tulee olla sellaista, että monipuolisille toiminnoille, lähipalveluille ja joukkoliikenneyhteyksille sekä lyhyille asiointimatkoille kävellen ja pyöräillen syntyy edellytykset. Lisäksi kaava-alueen pohjoisin osa on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Lausuttavana oleva asemakaavaratkaisu perustuu kuitenkin hajanaisesti yksinomaan pientaloasumiseen ja selostuksen pohjalta **jää epäselväksi, missä määrin kaavaratkaisu edistää joukkoliikenteen käyttöä sekä lyhyitä asiointimatkoja. Lisäksi autoliikenteen vaikutuksia väyliin kaava-alueen vaikutusalueella ei ole arvioitu. Liikenteellisiä selvityksiä tuleekin täydentää kaava-aineistoon ottaen huomioon aika ennen ESA-rataa ja sen toteutumisen jälkeen.**

Viherrakenne

Kaavamääräyksissä todetaan, että tonttien viherrakentaminen toteutetaan rakennusluvan yhteydessä laadittavan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti. Kaavaselostuksessa mainitaan viherkerroin. **Viherkerroimen vaatimus olisi hyvä näkyä myös asemakaavamääräyksissä.** Viherkerroin on osaltaan tärkeä keino edistää maakuntakaavan ilmastotavoitteiden toteutumista asemakaavatasolla.

Kaavaselostuksessa tuodaan esiin vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin seuraavasti: ”Rakentaminen aiheuttaa aina maisemallisia vaurioita ja heikentää kasvi- ja eläinlajien elinympäristöä, niin tapahtuu myös asemakaavaa toteutettaessa. Luontokadon yksi keskeinen syy on rakentaminen: se vie maa-alaa, kuluttaa luonnonvaroja ja tuottaa hiilidioksidipäästöjä. Pinta-alana mitattuna rakentaminen on metsäkadon suurin syy. Luonnon monimuotoisuuden ohella myös hiilinielu hupenee. Pienet, rakentamisen väliin jäävät alueet aiheuttavat elinympäristöjen pirstaloitumisen ja siten luontokatoa. Kaavassa on pyritty jättämään mahdollisimmat suuret alueet rakentamisen ulkopuolelle. Korttelialueiden viherkerroin ja määräys istutettavista alueista mahdollistaa monimuotoisuutta myös piha-alueilla. Korttelien rakentamattomilla osilla tulee olemassa olevaa puustoa säilyttää ja suojata asianmukaisesti rakentamisaikana. Tarvittaessa istutetaan uutta puustoa.”

Maakuntakaavan yleismääräyksissä edellytetään sekä ilmastomuutoksen hillinnän, että ilmastomuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja. **Myös viherrakenteen osalta olisi perusteltua tarkastella asemanseutua laajempänä suunnittelukokonaisuutena,** jotta asemakaavan kaavaselostuksessa todettuja kielteisiä vaikutuksia voitaisiin mahdollisesti välttää nyt erillisillä asemakaavoilla tuotettavaa rakennetta enemmän.

Luonnonsuojelu

Asemakaavan selostuksen liitteissä ei ole riittäviä tietoja luontokohteista, sillä liitteenä on vain kartat ilman arvoluokituksen perusteita ja kohdekohtaisia tuloksia. Luo-kohteiden tunnisteenä olevia numeroita ei löydy selostuksen aineistoista. Arvokohteiden alueilla vaikuttaa kaavassa olevan niiden arvot turvaavat merkintätavat.

Yhteenveto – kasvun kestävä ohjaaminen

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa on Kirkkonummelle osoitettu kolme eri keskusta, joista Veikkola on yksi. Tämä ja mahdollinen ESA-rata korostavat Veikkolan keskeistä asemaa Uudellemaalle tulevaisuudessakin kohdentuvan väestökasvun kestävässä ohjaamisessa.

Asemakaavoitusta ohjaava Kirkkonummen yleiskaava 2020 ei Uudenmaan liiton tulkinnan mukaan kuitenkaan parhaalla tavalla vastaa tulevaisuuden maankäyttötarpeisiin ja -mahdollisuuksiin. Uudenmaan liiton näkemyksen mukaan kunnan tulee tarkastella **Veikkolan maankäyttöä ja sen kehittämistavoitteita kokonaisuutena, ja liittämään tämän tarkastelun keskeiset osat osaksi asemakaava-aineistoja.**

Tällä hetkellä asemakaava-aineistosta puuttuu tarkastelu, millaisella alue- ja/tai korttelitehokkuudella, viher- ja virkistysverkostolla sekä liikennejärjestelyillä Veikkolan eri osa-alueita kehitetään ja miten eri osa-alueet liittyvät toisiinsa ja mikä nyt laadinnassa olevan asemakaava-alueen merkitys on tässä kokonaisuudessa. Näin ollen maakuntakaavatasolla on vaikea arvioida yksittäisen, mahdollisen tulevan asemanseudun kaava-alueen maakuntakaavan mukaisuutta, huomioiden myös alueen länsipuolella käynnissä oleva toinenkin pientaloasumista mahdollistava asemakaavahanke (Veikkolanpuro II).

On huomattava, että Eerikinkartanon asemakaavan valmisteluaineiston kaavamääräyksissä edistetään ansiokkaasti alueellisten ominaispiirteiden säilymistä, osin korostamalla maaseutumaista ilmettä ja jatkamalla väljää rakennetta (korttelitehokkuus kaava-alueen tiiveimmälläkin alueella vain 0,25...0,35, siltä osin kuin tehokkuus ilmoitettu kaavakartalla). Tämä mitoitus sopii taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen lievealueille, kuten kaava-alueen eteläosaan, mutta ei taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle keskustan välittömälle vaikutusalueelle, kuten kaava-alueen pohjoisosaan, ainakaan ilman laajempaa tarkastelua ja sen mukaista vaikutusten arviointia.

Uudenmaan liitto muistuttaa, että maakuntakaavassa on tunnistettu **suurimmat ja merkittävimmät keskukset ja asemanseudut erityisen keskeisinä alueina kasvun kestävässä ohjauksessa**. Myös Eerikinkartanon asemakaavatyön lähtökohdissa tunnistetaan Veikkolan keskuksen läheisyyden lisäksi ESA-radan ja Veikkolan mahdollisen aseman läheisyys keskeiseksi kaavatyön lähtökohdiksi.

Seudullista keskusten ja asema-alueiden verkostoa on kehitettävä riittävällä tehokkuudella. Tämän päivän kiirehdytyillä ratkaisuilla ei ole suotavaa heikentää **maakuntakaavan toteutumisen edellytyksiä**.

Uudenmaan liitto pyytää lopuksi päivittämään OAS:iin ja asemakaavaselostukseen maakuntakaavatilanteen. Helsingin seudun vaihemaakuntakaava on osa Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta, jonka tilanne on kuvattu osana tätä lausuntoa (kohta "Kaavatilanne").

Uudenmaan liitto vastaa mieluusti lisäkysymyksiin ja myös avustaa tarvittaessa päivitetyn maakuntakaavakuvauksen laadinnassa.



Paula Autioniemi
Va. aluesuunnittelun
vastuualueen johtaja



Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo