

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kirkkonummi asianhallintajärjestelmässä

§ 42

Keskusta, korttelin 108 asemakaavan (hanke 10110), asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti (kh)

KIRDno-2018-569

Valmistelija / lisätiedot:

Tero Luomajärvi

tero.luomajarvi@kirkkonummi.fi

kunnanarkkitehti

Oheismateriaali

1 3348_Keskusta_kortteli_108_SelostuksenLiitteet

2 3348_Keskusta_korttelin_108_asekaavan_selostusSu.pdf

3 3348 Keskusta korttelin 108 asekaava selostus ru.pdf

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Korttelia 108 koskeva asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli kuntatekniikan lautakunnan käsittelyssä 19.4.2018 (§ 48). Tavoiteaikataulussa hanke ei ole edennyt, sillä ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville, odotettiin mm. Kirkkonummen liikekeskuksen autopaikkamitoituksen käsittelyä kuntatekniikan lautakunnassa.

Korttelin 108 kaavamuutos toteuttaa Kirkkonummen 1. vaiheen osayleiskaavaa, Kirkkonummen maankäytön kehityskuvaa 2040, Kuntakeskuksen kehityskuvaa 2040, kuntastrategiaa sekä seudullisia maankäyttösuunnitelmia ja asuntostrategiaa. Kaavahanke on myös Kirkkonummen kaavoitusohjelmassa 2019 - 2023. Tavoitteena on edistää liikekeskustan vetovoiman parantamista osana laajempaa kuntakeskuksen kehittämisprosessia.

Kortteli 108, jota Ervastintien asemakaavan muutos koskee, sijaitsee Kirkkonummen liikekeskustassa hyvin näkyvällä paikalla Kirkkonummentien äärellä. Korttelin sijainti matkakeskuksen läheisyydessä sekä kunnan sisäisen bussirunkoverkon solmukohdassa tekevät korttelista hyvin saavutettavan. Hyvät julkiset ja kaupalliset palvelut sekä matkakeskus ja bussipysäkit ovat kävelytäisyydellä korttelista.

Taustaa

Ervastintien asemakaavan korttelia 108 koskevan kaavamuutoksen tavoitteena on edistää Kirkkonummen liikekeskustan yhden keskeisimmän korttelin toteutumista. Vuoden 2018 alussa lukuun ottamatta Kirkkotallintien ja Ervastintien kulmassa olevaa kiinteistöä kaavoitusaloitteen tehnyt taho oli laatinut uudisrakennusten alustavat suunnitelmat, joiden mukaisesti voimassa olevaa kaavaa muutetaan ja saadaan rakentaminen vireille nopeasti kaavan lainvoimaisuuden jälkeen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kirkkonummi asianhallintajärjestelmässä

Muutettavaan asemakaavaan verrattuna korttelin maankäyttö säilyy vuonna 2002 ratkaistun tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen periaatteiden mukaisena. Kaavamuutos koskee mm. uudisrakennusten kerrosluvun ja asukaspysäköintimitoituksen tarkistamista voimassa olevan päätöksen mukaiseksi (ktl 24.1.2019, § 11).

Kaavoitusaloitteen tehneen tahon lisäksi kaavamuutos koskee Kirkkotallintien ja Ervastintien kulmassa olevaa kiinteistöä (kaavaehdotuksessa tontti 4), jonka rakennusoikeuden kasvattamisesta kunta ja maanomistaja ovat neuvotelleet. Kirkkonummen liikekustan kehittämisen näkökulmasta kiinteistön maankäyttö olisi suotavaa ratkaista tässä kaavamuutoksessa.

Kaavan tavoitteet ja kaavaehdotus

Kaupunkikuvan kannalta olisi hyvä saada korttelin 108 rakentaminen vireille mahdollisimman nopeasti, koska se sijaitsee keskeisellä paikalla liikekustassa. Kortteli toteutetaan Ervastintien lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen mukaisesti. Kaavoitusaloitteen tehnyt taho haluaa käynnistää talorakentamisen mahdollisimman nopeasti kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Korttelin 108 pääkäyttötarkoitus säilyy asuinkerrostalorakentamisena ja Ervastintien varrella sijaitsevien rakennusten alimmat kerrokset varataan liiketiloiksi. Kaavamuutoksessa todennetaan nykytilanne, kuten toteutuneet rakennusoikeudet, pihajärjestelyt ja korttelin vähäisesti muuttuva uusi maankäyttö. Ervastintieltä on kortteliin vain yksi liittymä, joka säilyy likimain nykyisellä paikalla. Toisaalta kaavamuutos tähtää havaittujen epäkohtien korjaamiseen kuten esimerkiksi siihen, että osa korttelin asukkaista tai liiketilojen käyttäjistä ajaa Ervastintien varrella sijaitsevien kerrostalojen välistä pihapysäköintiin, mikä aiheuttaa kadulla liikkujille vaaratilanteita. Tämän takia kaavaehdotuksen tonttien 5 ja 6 sekä tonttien 6 ja 7 välille mahdollistetaan aidan tai muurin rakentaminen siten, että se varustetaan portilla. Portti on tarkoitettu suunnitella myös Kirkkonummentien bussipysäkeille. Nämä portit on suunniteltava taiten ja kunkin niistä on oltava ilmeeltään omanlaisensa siten, että Kirkkonummen arkkitehtuuripoliittisen ohjelman 2017 taidenäkökulma toteutetaan.

Kaavamuutoksen tavoitteena on saada selvyys Kirkkotallintien ja Ervastintien kulmassa olevan kiinteistön (kaavaehdotuksessa tontti 4) kehittämismahdollisuuksista yhteensopivasti kaupunkikuvan asettamien vaatimusten kanssa. Niinpä kyseisen kiinteistön rakennusoikeutta on nostettu kaavaehdotuksessa noin 900 k-m² muutettavaan kaavan verrattuna.

Sopimukset

Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu maksamaan korttelin 108 suunnittelusta kaavoitusohjausmaksun, jonka maksuluokka on III. Tätä koskeva päätös on tehty kuntatekniikan lautakunnassa 14.12.2017 (§ 75).

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kirkkonummi asianhallintajärjestelmässä

Mikäli kaavaehdotuksen tontin 4 rakennusoikeutta nostetaan kaavaehdotuksen mukaisesti, on kunnan ja maanomistajan kesken solmittava maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa.

Asemakaavan muutos edellyttää, että korttelin 108 voimassa olevat rakennusluvut on muutettava asemakaavan mukaisiksi. Tämä koskee tontteja 6 ja 7.

Oheismateriaali:

Asemakaavaehdotuksen aineisto (kaavaselostus ja -liitteet)

Ehdotus

Esittelijä: Anna-Kaisa Kauppinen

Kuntatekniikan lautakunta päättää

1.

esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Keskusta, kortteli 108 asemakaavaehdotuksen (piir.nro: 3348) asiakirjoineen MRL:n 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Kirkkonummen kunta

- Rakennusvalvonta
- Ympäristönsuojelu
- Kirkkonummen Vesi
- Nimistötoimikunta
- Perusturva
- Sivistys- ja vapaa-aikapalvelut
- Kuntakehityspäällikkö
- Vammaisneuvosto
- Vanhuusneuvosto

Muut viranomaiset

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Espoon seudun ympäristöterveys
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
- HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Yhdistykset ja järjestöt

- Kide ry
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kirkkonummen yrittäjät ry

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kirkkonummi asianhallintajärjestelmässä

- Kyrkslätts Natur och Miljö rf
- Kyrkslätts Hembygdsförening rf

Yritykset

- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- DNA Oyj

2.

oikeuttaa kunnanarkkitehdin päivittämään kaava-asiakirjat vähäisiltä osin ennen kunnanhallituksen käsittelyä.

Päätös

Kuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaavoitusarkkitehti Tero Luomajärvi poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18.35.

Tiedoksi

Jatkokäsittelyyn: Kunnanhallitus



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kirkkonummi asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§42

Muutoksenhakukielto

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.
