

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

Kuntatekniikan lautakunta 13.06.2019 § 5
347/10.02.03/2019

Valmistelija

Tero Luomajärvi, kunnanarkkitehti, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Kuntatekniikan lautakunta käsitteli korttelin 108 kaavaehdotuksen kokouksessaan 28.2.2019 (§ 42). Tavoitteena oli, että kunnanhallitus olisi asettanut kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville kevään 2019 aikana.

Lautakuntakäsittelyn jälkeiset tapahtumat

Kuntatekniikan lautakuntakäsittelyn jälkeen toimialan edustajat järjestivät kaksi kokousta korttelin 108 maanomistajatahoille. Toiseen kokoukseen kutsuttiin kiinteistön 108:3 maanomistaja (16.4.2019) ja toiseen As. Oy Kirkkonummen Pyökin ja As. Oy Kirkkonummen Tammen edustajat (25.4.2019).

Kiinteistö 108:3 sijaitsee Kirkkotallintien ja Ervastintien kulmauksessa. Paikalla on liiketalo, jonka lopullinen maankäyttö on ratkaistava kaavamuutoksessa. Kiinteistönomistajan kanssa kunta on neuvotellut useita kertoja vuonna 2018. Lautakuntakäsittelyyn (ktl 28.2.2019, § 42) laadittu maankäyttö kiinteistöllä mahdollisti tontin asuinrakennusoikeuden merkittävän nostamisen siten, että tontin kokonaisrakennusoikeus on 3125 k-m², josta asumiseen varattiin 2300 k-m² ja myymälätiloja varten 500 k-m². Kokouksessa maanomistajataho piti esitettyä uutta rakennusoikeutta myönteisenä ja sen pohjalta on käynnistetty maankäytösopimuksen valmistelutyö. Maanomistaja hyväksyi kokouksessa käytettävän kuntatekniikan lautakunnan pysäköintimitoituspäätöstä (ktl 24.1.2019, § 9).

Korttelin 108 kahdelle nykyiselle asunto-osakeyhtiölle esiteltiin lautakuntakäsittelyyn laadittu kaavamuutos (ktl 28.2.2019, § 42) sekä selvitettiin kuntatekniikan lautakunnan pysäköintimitoituspäätöstä (ktl 24.1.2019, § 9). Kokouksessa ilmeni, että yhtiöt olivat jo aiemmin toimittaneet kaavoitusaloitteen tehneelle taholle suostumuksensa muuttaa pysäköintimitoitusta yhdyskuntatekniikan lautakunnan (19.1.2017, § 1) päätöksen mukaiseksi. Sitten yhtiöt ovat toimittaneet em. päätöksensä tiedoksi kunnalle. Edellisen lisäksi kaavoitusaloitteen tehnyt taho (kaavaehdotuksen tontti 4) ja As. Oy Kirkkonummen Pyökki (kaavaehdotuksen tontti 5) ovat toukokuussa 2019 toimittaneet kuntaan suostumuksensa käyttää asemakaavaa laadittaessa kuntatekniikan vuoden 2019 alussa tekemää pysäköintimitoituspäätöstä.

As. Oy Kirkkonummen Kuninkaantorilla (korttelin 114) on omistuksessaan 13 autopaikkaa Kirkkotallin pysäköintilaitoksessa. Yhtiö on toimittanut keväällä 2019 kuntaan tiedon, jonka mukaan laitoksen autopaikoista yhtiön käyttöön varataan seitsemän autopaikkaa, mitä mahdollistaa kuuden autopaikan myymisen.

Uusimmissa asemakaavoissa ohjataan uusien kerrostalojen asuntotyyppijakaumaa kaavamääräyksiin. Kuntatekniikan lautakunnan (28.2.2019) käsittelystä asuntotyyppijakauma-kaavamääräystä on

täydennetty ja uusi, asuinkerrostalotontteja koskeva kaavamääräys on seuraava:

- "Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m^2) yhden asunnon asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 40 % ja kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlaskettu huoneistoalan on oltava vähintään 30 %."

Kuntatekniikan lautakunnan kokoukseen on laadittu uudet asiakirjat, joissa on otettu huomioon edellä kuvatut lähtötiedot pysäköinnin järjestämisestä sekä asuntotyyppijakaumaa määrittelevistä kaavamääräyksistä.

kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset:

- kaavakartan uusi piirustusnumero on 3365
- havainnekuvan uusi piirustusnumero on 3366
- kaavakartan tonttinumerointi on muuttunut
- kaavakartan ohjeellinen pysäköimisalueen (p) muoto on muuttunut.

Asiakirjat:

Asemakaavaehdotuksen aineisto (kaavaselostus ja -liitteet)

Esittelijä

Kuntatekniikan toimialajohtaja

Päätösehdotus

Kuntatekniikan lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että

1.

se asettaa Keskusta, kortteli 108 asemakaavaehdotuksen (piir.nro: 3365) 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
- Perusturva
- Sivistys- ja vapaa-aikapalvelut
- Kuntakehityspäällikkö
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

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
- Kyrksläatts Natur och Miljö rf
- Kyrksläatts Hembygdsförening rf

Yritykset

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

2.

ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on kunnan ja tarvittavan maanomistajatahon (asemakaavaehdotuksessa tontin 3 maanomistaja) kesken olla lainvoimainen maankäyttösopimus.

Päätös

Kuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

jatkokäsittelyyn kunnanhallitus