

Läntisen Gesterbyn asemakaava (hanke 12203), tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 19.05.2022 § 49
540/10.02.03/2020

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Maria Pudas, asemakaavapäällikkö Simon Store,
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Taustaa

Läntisen Gesterbyn asemakaava sisältyy Kirkkonummen kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2021-2025. Kaavahanke kuulutettiin vireille 24.6.2020, ja sen tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin yhdyskuntatekniikan lautakunnan käsittelyssä 29.9.2021 (§ 127).

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 11.10.2021 (§ 443) asettaa Läntisen Gesterbyn asemakaavaehdotuksen (piir. 3453) nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotus oli julkisesti nähtävillä 25.10.-26.11.2021, ja siitä saatiin yhteensä kuusi muistutusta sekä 14 viranomaislausuntoa. Palautteeseen on laadittu kaavoittajan vastineet. Ehdotusvaiheen palautteissa korostui muun muassa Gesterbyn alueen hulevesien hallinta ja alueen liikenteelliset haasteet, näin erityisesti pysäköinnin, lumen aurauksen ja liikenneturvallisuuden sekä esteettömyyden huomioimisen osalta. Lausunnoissa tuotiin myös esiin liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeät alueet ja edellytettiin niiden tarkempaa huomioimista.

Kaavan tavoitteet

Läntisen Gesterbyn asemakaavan tavoitteet ovat aiemman kaavaehdotuksen mukaiset, eli asemakaavamuutoksen tavoitteena on parantaa alueen lähipalveluita sekä eheyttää alueen yhdyskuntarakennetta ja taajamakuva, jotta asuinalue säilyy elinvoimaisena ja vireänä. Asemakaava vastaa ensisijaisesti kaupan tarpeeseen. Mutta asemakaavaratkaisujen myötä myös alueen kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä julkisen liikenteen toiminnallisuudet paranevat. Tällä on merkittävä vaikutus alueen liikenneturvallisuuteen sekä taajamakuvaan. Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on myös Gesterbyn alueen täydennysrakentaminen sekä ikäihmisten välimuotoisen asumisen mahdollistaminen.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti, jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Tarkistettu kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville, sillä ehdotukseen on tehty muutoksia.

Asemakaavaehdotuksesta saatu palaute vahvisti erityisesti tarvetta täydentää alueen esteettömyysvaatimuksia. Haluttiin, että alueen keskeiset palvelut ovat mahdollisimman monen käyttäjän saavutettavissa. Esteettömyydestä hyötyvät näin ollen kaikki käyttäjäryhmät. Yleismääräyksiin on lisätty KL- ja AK-1 korttelialueita sekä Hevoshaansillan ja Hevoshaanrinteen katualueita koskevat yleismääräykset esteettömyydestä.

Esteettömyyttä koskevien täydennysten lisäksi lausuntojen ja muistutusten mukaisesti yleinen pysäköintialue (LP) Vilhonkumuntieltä on poistettu.

Uusi paikka yleiselle pysäköintialueelle osoitettiin Hevoshaan ja Hevosmäen väliseltä alueelta, joka on kaavamuutoksen kohteena olevassa Gesterbyn rakennuskaavassa vapaa-aikatalon korttelialuetta (YV).

Kaavaa on myös täydennetty liito-oravan elinpiirin säilyttämistä koskevilla kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä (VL/eko, s-1). Hevosmäenpuiston sekä Varsahaan lähivirkistysalueet osoitettiin liito-oravan elinpiirin kannalta tärkeiksi alueiksi (VL/eko), ja liito-oravalle soveltuvat kolo- ja papanapuut rajattiin varovaisuusperiaatetta noudattaen s-1 merkinnällä. Lisäksi kaavaselistusta täydennettiin edellä mainittujen lisäysten vaikutusten arvioinnin osalta.

Keskeisiä muutoksia kaavaehdotukseen on tehty myös liikerakennusten korttelialueen (KL) sekä kerrostalokorttelialueiden (AK) suhteen. Näiden rakennusoikeutta on hieman nostettu, ja sen myötä tonttirajoja sekä rakennusaloja on muutettu. KL-korttelialueen rakennusoikeutta on korotettu +120 k-m² ja AK-korttelialueiden rakennusoikeutta on molemmilla korttelialueilla korotettu +50 k-m². Myös kyseisten korttelialueiden kaavamääräyksiä on muokattu. Merkittävimpinä muutoksina mainittakoon KL-korttelialueen rakennuksen viherkattoa sekä kerrostalokorttelien massiivipuurunkoisuutta edellyttävistä määräyksistä luopuminen.

Näiden muutosten lisäksi on tehty teknisiä korjauksia muun muassa korttelinumerointiin. Lisäksi kaava-alueen rajausta on hieman laajennettu. Autopaikkojen korttelialueen (LPA 416) rajausta on laajennettu kunnan kiinteistöä laajemmalle alueelle, jotta tarvittava määrä autopaikkoja saadaan osoitettua alueelle.

Maankäyttösopimukset

Ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on kunnan ja tarvittavien maanomistajatahojen kesken oltava lainvoimainen maankäyttösopimus. Tämän lisäksi suunnittelualueen pysäköintijärjestelyt on oltava osapuolten välillä sovittuna.

Asiakirjat

- Kaavakartta kaavamääräyksineen (piir. 3467)
- Kaavaselistus liitteineen
- Yhteenveto annetuista lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavoittajan vastineet

Esittelijä

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Päätösehdotus

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää

1

esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Lätisen Gesterbyn asemakaavaehdotuksen (piir. 3467) asiakirjoineen MRL:n 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Kirkkonummen kunta:

- Ympäristönsuojelu
- Vammaisneuvosto

Muut viranomaiset:

- Uudenmaan ELY-keskus

Yhdistykset ja järjestöt:

- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Gesterby-Sepänkylän kyläyhdistys

2

esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy tämän asian liitteen mukaiset kaavoittajan vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

3

tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Käsittely

Keskustelun aikana pj. Matti Kaurila teki seuraavan lisäysehdotuksen:

3. kohta: ehdottaa kunnanhallitukselle, että korttelin 414 asemakaavamerkinnoilla AK-1 olevien tonttien luovutusasiakirjoihin kirjataan ehto siitä, että tontit tulee luovuttaa vähintään 700 k-m2 osalta ikäihmisten palvelu- tai senioriasunnoiksi.

Kim Liljequist, Hannu Valtanen, Martin Honkanen, Teemu Kelkka, Josephine Frimodig, Antti Salonen ja Jenny Snellman kannattivat Kaurilan ehdotusta.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi lisäysehdotuksen yksimielisesti.

Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti

1

esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Läntisen Gesterbyn asemakaavaehdotuksen (piir. 3467) asiakirjoineen MRL:n 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Kirkkonummen kunta:

- Ympäristönsuojelu
- Vammaisneuvosto

Muut viranomaiset:

- Uudenmaan ELY-keskus

Yhdistykset ja järjestöt:

- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Gesterby-Sepänkylän kyläyhdistys

2

esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy tämän asian liitteen mukaiset kaavoittajan vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

3

ehdottaa kunnanhallitukselle, että korttelin 414 asemakaavamerkinnoilla AK-1 olevien tonttien luovutusasiakirjoihin kirjataan ehto siitä, että tontit tulee luovuttaa vähintään 700 k-m2 osalta ikäihmisten palvelu- tai senioriasunnoiksi

4

tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Tiedoksi