

Munkinmäen kortteleiden 202 ja 203 asemakaavan muutos (hanke 10310), asemakaavan hyväksyminen MRL 52 §:n mukaisesti, Kv

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 28.04.2022 § 39

Valmistelija

kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Kaavamuutoshanke sijaitsee Munkinmäen alueella, Munkinmäentien varrella. Se rajoittuu etelässä Länsiväylään, käsittäen korttelit 202 ja 203, Munkinmäentien ja Purokummuntien katualueita sekä Puropuiston lähivirkistysaluetta. Asemakaava on Kirkkonummen maankäytön kehityskuvan mukainen hanke. Alueen koko on noin kuusi hehtaaria, josta kunta omistaa noin neljä hehtaaria.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kokouksessaan 27.2.2020 (§ 29). Lautakunta päätti evästää jatkosuunnittelua seuraavasti: Kvarnbyån on arvioitu lähes luonnontilaiseksi ja maakunnallisesti erittäin arvokkaaksi kohteeksi. Sähkökalastuksen perusteella purossa esiintyy erittäin uhanalaista meritaimenta. Kunnan tilaama pienvesiselvitys 2018 on otettu huomioon suunnittelussa.

Kaavaehdotus

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli kaavaehdotuksen kokouksessaan 23.4.2020 (§ 47) ja kunnanhallitus asetti sen kokouksessaan 4.5.2020 (§ 149) julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus ja sitä koskenut esittelyvideo oli nähtävillä 25.5.–26.6.2020. Korontilanteen takia asukastilaisuutta ei järjestetty, mutta sen sijaan kaavahankkeesta vastaavalle kaavoittajalle oli varattavissa vastaanottoaikoja.

Kaavaehdotuksesta saatiin 16 lausuntoa ja kaksi muistutusta. Niihin laaditut ns. kaavoittajan perustellut vastineet ovat liitteenä.

Kaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on edistää Kirkkonummen liikekeskustan palvelutarjontaa. Tavoitteena on sallia erilaisten liiketilojen, kuten elintarvikekaupan rakentaminen kortteliin 203 (tontti 3). Lisäksi samaan kortteliin on tarkoitus sijoittaa kaasun tankkausasema (tontti 5) alueella kulkevan maakaasujohdon tuntumaan. Mikäli tankkausasemaa ei rakenneta, voidaan tontille toissijaisesti toteuttaa henkilöautojen autopesula sekä pikalatauspaikkoja sähköautoille.

Suunnittelussa otetaan kantaa myös Munkinmäentien sekä Purokummuntien ja Länsiväylän liikennejärjestelyihin. Vuoden 2021 lopulla pantiin käyntiin Purokummuntien ja Länsiväylän risteysalueen tiesuunnitelman laatiminen. Sitä koskeva Uudenmaan ELY-keskuksen yleisötilaisuus toteutettiin alkuvuonna 2022 korontilanteen takia kunnan kotisivuilla, jossa alustava tiesuunnitelma oli nähtävillä palautteen saamiseksi. Siitä saatiin yksi mielipide.

Tavoitteena on, että Traficom hyväksyy Purokummuntien ja Länsiväylän uudistetun risteysalueen tiesuunnitelman vuoden 2022 aikana, jolloin sen rakentaminen olisi ohjelmoitavissa siten, että aiemapaa liikenneturvallisempi risteys voitaisiin avata liikenteelle keväällä 2023. Lisäksi kunnan tavoitteena on korttelin 203 tonttien 3, 4 ja 5 liittymäjärjestelyjen toteuttaminen samanaikaisesti tiesuunnitelman risteysjärjestelyjen rakentamisen kanssa.

Hyväksymiskäsittelyyn valmisteltu asemakaava

Korttelin 202 tontin 4 sekä korttelin 203 tonttien 3-5 rakennukset voidaan ottaa käyttöön, kun Länsiväylän ja Purokummuntien tiesuunnitelman mukaisen risteysalue on rakennettu ja otettu käyttöön.

Korttelin 202 maankäyttö on pitkälti muutettavan asemakaavan mukainen. Korttelin 203 tonttien 3, 4 ja 5 liittymäjärjestelyjen takia korttelin 202 muotoa on jouduttu tarkistamaan. Muutosten johdosta korttelin pinta-ala on vähäisesti kasvanut, toisaalta molempien tonttien (3 ja 4) rakennusoikeudet säilyvät muuttumattomina. Korttelin 202 pohjoispuoleisen lähivirkistysalueen (VL) puistopolku on poistettu.

Muutettavan asemakaavan suurin muutos koskee kunnan entistä varikkoaluetta korttelissa 203. Hyväksymiskäsittelyyn valmistellussa asemakaavassa, kuten kaavaehdotuksessakin, sen käyttötarkoitus oli liikerakennusten korttelialue (KL). Lopullisessa asemakaavassa on huoltoaseman korttelialue (LH), jolle ensisijaisesti saa toteuttaa kaasun tankkausaseman henkilöautoille. Toissijaisesti sen käyttötarkoitus on henkilöautojen pesuasema pikalatauspaikkoineen.

Entisestä kunnanvarikkon tontista on muodostettu kolme tonttia, joilla on yhteinen liittymä Munkinmäentielle:

- tontin 3 rakennusoikeus on 3000 k-m², ja sille on sallittua sijoittaa elintarvikekauppa (KL)
- tontin 4 rakennusoikeus on 2900 k-m², ja sille on sallittua sijoittaa myymälätilaa (KL) lukuun ottamatta elintarvikekauppaa
- tontille 4 on ensisijaisesti tarkoitus toteuttaa kaasun tankkausasema (LH, 30 k-m² sekä katos) ja toissijaisesti henkilöautojen autopesula (175 k-m²), johon on sallittua toteuttaa pikalatauspaikkoja.

Kirkkonummen kunta on tehnyt kiinteistökaupan esisopimuksen Lidl Suomi kommandiittiyhtiön kanssa elintarvikekaupan rakentamisesta korttelin 203 tontille 3 kuten myös Puuilo Oy:n kanssa heidän myymälätilan rakentamiseksi korttelin 203 tontille 4. Kunta on ollut yhteydessä Munkinmäentien varrella sijaitsevan korttelin 203 tontin 5 mahdollisesta vuokraamisesta Suomen kaasuteollisuus Oy:lle, joka suunnittelee kaasun tankkausaseman perustamista.

Todettakoon, että muutettavaan asemakaavaan verrattuna korttelin 203 tontteja 4 ja 5 on laajennettu lähivirkistysalueelle noin 2000 m².

Asemakaava-aluetta koskee useat selvitykset ja suunnitelmat (kt. selostuksen s. 2-3). Eritoten tätä kaavahanketta varten on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2020
- Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, hulevesisuunnitelma kaavamuutosta varten, Ramboll Finland Oy, 2020

- Munkinmäen länsiosan ajoneuvoliikenteen toimivuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 2021.

Munkinmäentien katualuetta on levennetty korttelien 202 ja 203 molemmin puolin Kirkkonummen liikekeskustan katujen yleissuunnitelman mukaisesti. Suunnitelman mukaan uusien liiketonttien liittymään rakennetaan liittymiskaistat ja keskisaareke. Katualueen leventämisen johdosta korttelin 202 tonttia 4 on laajennettu lähivirkistysalueelle, jotta tontin koko ja rakennusoikeus säilyisivät ennallaan.

Suunnittelualueen läpi kulkevan Kvarnbyån puron varsi on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Laadittujen selvitysten perusteella puron vesistö reuna-alueineen on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo) ja se on luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi. Kyseistä aluetta on laajennettu kaavaehdotuksesta. Lähivirkistysalueelle saa rakentaa puistopolkuja sekä puron ylittäviä yhteyksiä ja sille on merkitty ohjeellisia osa-alueita, joille voidaan ohjata hulevesiä käsittelyä ja viivytystä varten (hule).

Lähivirkistysaluetta (VL) on hoidettava ekologisesti merkittävänä purovyöhykkeenä sekä eliöiden kulku- ja leviämisreittinä. Rakentamistoimenpiteet eivät saa oleellisesti heikentää jokieläimistön kulkumahdollisuuksia.

Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 14000 k-m². Muutettavasta asemakaavasta rakennusoikeus pienenee noin 1800 k-m². Asemakaavan toteutuessa alueelle syntyisi enimmillään kymmeniä uusia työpaikkoja.

Oheismateriaalit:

- Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, asemakaavanmuutos, selostus (su)
- Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, asemakaavanmuutos, selostus (ru)
- Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, asemakaavanmuutos, selostuksen liitteet (sis. piirustus 3462)
- Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, kaavoittajan perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

Esittelijä

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Päätösehdotus

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

1

hyväksyy Munkinmäen kortteleiden 202 ja 203 asemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti

2

hyväksyy Munkinmäen kortteleiden 202 ja 203 asemakaavan (piir.nro: 3462) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 52 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Käsittely

Esittelijä muutti päätösehdotuksensa seuraavasti:

Muutettu päätösehdotus	Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus 1 hyväksyy Munkinmäen kortteleiden 202 ja 203 asemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti 2 hyväksyy Munkinmäen kortteleiden 202 ja 203 asemakaavan (piir.nro: 3462) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 52 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Teknisenä tarkistuksena lisätään kortteleita 202 ja 203 koskeva kaavamääräys (määräys sijoitetaan otsikon "korttelit 202 ja 203" alle ensimmäisenä): Korttelin 202 tontin 4 sekä korttelin 203 tonttien 3-5 rakennukset voidaan ottaa käyttöön, kun Länsiväylän ja Purokummuntien tiesuunnitelman mukaisen risteysalue on rakennettu ja otettu käyttöön. Pykälän esittelytekstiin tehdään korjaus esittelytekstissä olevaan luetteloon: tontin 4 rakennusoikeus on 2900 k-m2.
Käsittely jatkuu	Käsittelyn aikana tehtiin seuraavat evästysehdotukset: Kim Liljequistin evästys: Kaavoituksessa yhdenvertaisuusperiaate, eli maanomistajien tasavertainen kohtelu, on yksi tärkeimpiä tekijöitä. Siksi tässä kaavamuutoshankkeessa pitäisi katusuunnittelussa mahdollisuuksien mukaan pyrkiä osoittamaan jokaiselle tontille omalta tontilta lähtevä tonttikohtainen ajoliittymä. Olisi pyrittävä minimoimaan niitä tilanteita, jossa ajo tonteille tapahtuu viereisen tontin rasiatien kautta (mistä syntyy ylimääräistä haittaa rasitealueiden tontinomistajille). Josephine Frimodig, Aku Leijala ja Jenny Snellman kannattivat Liljequistin ehdotusta. Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi Liljequistin evästysehdotuksen yksimielisesti. Ronja Karkisen evästys: Purettavan kunnanvarikon materiaalit kierrätetään mahdollisimman huolellisesti. Tarkastellaan, voidaanko Lidlille samalla tarjota mahdollisuutta yhteistyöhön purkujätteen kierrätyksessä. Aku Leijala, Sanni Jäppinen ja Kim Liljequist kannattivat Ronja Karkisen evästysehdotuksen. Yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyi Karkisen evästysehdotuksen yksimielisesti.
Päätös	Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus 1 hyväksyy Munkinmäen kortteleiden 202 ja 203 asemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti

hyväksyy Munkinmäen kortteleiden 202 ja 203 asemakaavan (piir.nro: 3462) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 52 §:n mukaisesti sekä esittää ne edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Teknisenä tarkistuksena lisätään kortteleita 202 ja 203 koskeva kaavamääräys (määräys sijoitetaan otsikon "korttelit 202 ja 203" alle ensimmäisenä): Korttelin 202 tontin 4 sekä korttelin 203 tonttien 3-5 rakennukset voidaan ottaa käyttöön, kun Länsiväylän ja Purokummuntien tiesuunnitelman mukaisen risteysalue on rakennettu ja otettu käyttöön.

Pykälän esittelytekstiin tehdään korjaus esittelytekstissä olevaan luetteloon: tontin 4 rakennusoikeus on 2900 k-m2.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti antaa seuraavat evästyksset:

- Kaavoituksessa yhdenvertaisuusperiaate, eli maanomistajien tasavertainen kohtelu, on yksi tärkeimpiä tekijöitä. Siksi tässä kaavamuutoshankkeessa pitäisi katusuunnittelussa mahdollisuuksien mukaan pyrkiä osoittamaan jokaiselle tontille omalta tontilta lähtevä tonttikohtainen ajoliittymä. Olisi pyrittävä minimoimaan niitä tilanteita, jossa ajo tonteille tapahtuu viereisen tontin rasettien kautta (mistä syntyy ylimääräistä haittaa rasitealueiden tontinomistajille).

- Purettavan kunnanvarikon materiaalit kierrätetään mahdollisimman huolellisesti. Tarkastellaan, voidaanko Lidlille samalla tarjota mahdollisuutta yhteistyöhön purkujätteen kierrätyksessä.

Tämän pykälän esittelyn jälkeen pidettiin tauko klo 17.59-18.05. Varajäsen Hannu Valtanen liittyi uudestaan kokoukseen klo 18.05.

Tiedoksi

Kunnanhallitus 09.05.2022 § 151
88/10.02.03/2019

Valmistelija

kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Yhdyskuntatekniikan lautakunnassa tehdyn kaavamääräyksen lisäyksen johdosta on asemakaavakartalle annettu uusi piirustusnumero, joka on 3466.

Oheismateriaalit:

- Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, asemakaavanmuutos, selostus (su)
- Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, asemakaavanmuutos, selostus (ru)
- Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, asemakaavanmuutos, selostuksen liitteet (sis. piirustus 3466)
- Munkinmäki, korttelit 202 ja 203, kaavoittajan perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Aarnio Tarmo

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

hyväksyä Munkinmäen kortteleiden 202 ja 203 asemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditut perustellut kannanotot (ns. kaavoittajan vastineet) tämän asian liitteen mukaisesti

2

esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy Munkinmäen kortteleiden 202 ja 203 asemakaavan (piir.nro: 3466) ja siihen liittyvät asiakirjat MRL 52 §:n mukaisesti

3

tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Käsittely

Puheenjohtaja Timo Haapaniemi ilmoitti olevansa jäävi ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi, klo 18.01-18.26.

I varapuheenjohtaja Piia Aallonharja toimi puheenjohtajana tämän pykälän aikana.

Varajäsen Marko Kari oli paikalla kokouksessa tämän pykälän aikana klo 18.01-18.26.

Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi ja yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen esittelivät asiaa kokouksessa.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.